



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 827 845  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

### 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, 15.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 541 464	2 513 638
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 541 464</b>	<b>2 513 638</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 870	66 765
Annen driftskostnad		1 804 198	1 641 832
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 879 068</b>	<b>1 708 597</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>662 396</b>	<b>805 041</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 264	30 342
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 264</b>	<b>30 342</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 264</b>	<b>30 342</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>688 660</b>	<b>835 383</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>688 660</b>	<b>835 383</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>688 660</b>	<b>835 383</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>688 660</b>	<b>835 383</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		688 660	835 383
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>688 660</b>	<b>835 383</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 583	
Andre fordringer		259 182	236 082
Sum fordringer		263 765	236 082
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 380 576	2 717 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 380 576	2 717 675
Sum omløpsmidler		3 644 341	2 953 757
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 644 342</b>	<b>2 953 758</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 553 137	2 864 476
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 553 137</b>	<b>2 864 476</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 553 137</b>	<b>2 864 476</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		65 394	8 316
Annen kortsiktig gjeld		25 811	80 966
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>91 205</b>	<b>89 282</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 205</b>	<b>89 282</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 644 342</b>	<b>2 953 758</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292760

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 827 845  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

#### 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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 983 827 845  
ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 541 464	2 513 638
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 541 464</b>	<b>2 513 638</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 870	66 765
Annen driftskostnad		1 804 198	1 641 832
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 879 068</b>	<b>1 708 597</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>662 396</b>	<b>805 041</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 264	30 342
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 264</b>	<b>30 342</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 264</b>	<b>30 342</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>688 660</b>	<b>835 383</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>688 660</b>	<b>835 383</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>688 660</b>	<b>835 383</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>688 660</b>	<b>835 383</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		688 660	835 383
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>688 660</b>	<b>835 383</b>



Organisasjonsnr: 983 827 845  
ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

## 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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 583	
Andre fordringer		259 182	236 082
Sum fordringer		263 765	236 082
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 380 576	2 717 675
Sum omløpsmidler		3 644 341	2 953 757
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 644 342</b>	<b>2 953 758</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	3 553 137	2 864 476
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 553 137</b>	<b>2 864 476</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 553 137</b>	<b>2 864 476</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	65 394	8 316
Annen kortsiktig gjeld	25 811	80 966
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>91 205</b>	<b>89 282</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>91 205</b>	<b>89 282</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 644 342</b>	<b>2 953 758</b>



Organisasjonsnr: 983 827 845  
ELMHOLT IV 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

Elmholt IV Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2022

Selskapsnummer: 5249





## Velkommen til årsmøte i Elmholt IV 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5249>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring pkt 18 utenomhusområdene
6. Husordensreglene nytt punkt vedr fyrverkeri
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Elmholt IV Boligsameie**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Ragnhild Augustson er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

**Vedlegg**

1. 5249 årsrapport.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000

Sak 5

### **Vedtektsendring pkt 18 utenomhusområdene**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Ny og gammel versjon vedlagt

**Styrets innstilling**

Vedta nytt punkt 18

**Forslag til vedtak**

Nytt punkt 18 vedtas

**Vedlegg**

2. 5249 Elmholt IV Boligsameie - vedtekter.pdf

3. utenomhusområdene nytt pkt 18.pdf

Sak 6

### **Husordensreglene nytt punkt vedr fyrverkeri**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er ikke tillatt å benytte fyrverkeri batterier fra uteområdet

**Styrets innstilling**

Det er ikke tillatt å benytte fyrverkeri batterier fra uteområdet



## Forslag til vedtak

Det er ikke tillatt å benytte fyrverkeri batterier fra uteområdet

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kai Eriksen

#### **Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Nordli
- Lars Petter Emblem
- Mia Bratt

#### **Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gaute Løge Pedersen

#### **Valg av 2 valgkomite** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bert Johansson
- Per Erik Thoresen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bert Johansson	Elmholt Alle 5	2020-2022
Styremedlem	Lars Petter Emblem	Elmholt Alle 10	2020-2022
Styremedlem	Kai Kristian Eriksen	Elmholt Alle 5	2020-2022
Styremedlem	Per Erik Thoresen	Elmholt Alle 10	2020-2022
Varamedlem	Wilhelm A.H Hødnebø	Elmholt Alle 5	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Elmholt IV Boligsameie

Sameiet består av 53 seksjoner.

Elmholt IV Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983827845, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Elmholt Alle 5  
Elmholt Alle 8-10

Gårds- og bruksnummer:  
30 326

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

Elmholt IV Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid 2021

Det har vært avholdt 7 formelle styremøter i løpet av 2021 og ett i februar 2022. I tillegg har det vært løpende kontakt mellom styrets medlemmer.

### Styreledermøter

Det har vært avholdt to formelle styreledermøter, der styrelederne i boligsameiene på Elmholt møtes (digitalt) og diskuterer felles interesser. Styreledermøtene ledes av styrekoordinator Nanna Gjersøe. På disse møtene vurderes blant annet gjennomføring av vaktmestertjenestene til Ajour Eiendomsforvaltning med representanter fra Ajour. Andre aktuelle temaer i år har igjen vært belysning i Alle'n der det har vært problemer med å få bestilt pærer med det gule lyset som vi har hatt. Det er satt opp en prøvelampe med led lys nærmest bommen ved adventveien for å se om det gir et akseptabelt lys.

Norsk brannvern foretar kontroll av leilighetene og garasjeanleggene. Høstens brannvern kontrollrunde er gjennomført til sameienes fulle tilfredshet.

Bane Nor har skiftet skinner på jernbanen nærmest våre bygg og de nye skinnene har dempet støyen fra jernbanen.

Gjesteparkeringene har vært et tema for diskusjoner i gruppen. Plassene kan kun benyttes til korttidsparkering for besøkende. Plassene er tilgjengelig for alle gjester, men det vil være naturlig at gjester parkerer på nærmeste parkeringsplass. De skal ikke vises bort om de parkerer på en annen plass.

### Utført arbeid ved Elmholt Boligsameie IV

Ut over løpende drift og vedlikehold har fokus vært satt på følgende områder:

#### Dugnad i april

På grunn av korona ble det ikke gjennomført dugnad i 2021.

#### Internkontroll

Norsk Brannvern har kontrollert brannsikkerhetstiltak i de enkelte boenhetene og fellesarealene 6/9-2121. De fleste beboerne har hatt besøk av Norsk Brannvern. De som ikke har vært til stede på kontrollrundene har fått beskjed om å kontrollere brannvarslerne sine selv.

Styret har gjennomført to interne kontrollrunder i fellesarealene. Styret gikk en runde i alle svalganger, bodganger og i garasjen. En rekke kontrollpunkter på internkontroll skjemaet er kontrollert. Styret har også gjort en kontroll av at elbil ladere er forskriftsmessig koblet opp mot tidsur og at ingen elbiler lades fra schuko kontakt.

I noen bodganger er gjenstander plassert i selve gangen. Slike må fjernes. Også i svalgangen var det noen steder gjenstander som ikke er tillatt.

#### Brannvern

Nødutgangsskilter i garasjen er kontrollert og de som ikke fungerte er skiftet ut.



## Generelt vedlikehold av bygningsmassen

Styret har benyttet OBOS Prosjekt til å utføre en tilstandsvurdering på bygningsmassen. Vi mottak denne i slutten av november. Resultatet av tilstandsvurderingen er lagt ut på Vibbo. Det er spesielt balkongdører og vinduer som det anbefales at styret ser nærmere på «Det anbefales også at all utskiftning av vinduer og balkongdører gjøres samtidig, og ikke over flere år. Dette vil redusere enhetskostnad, bygningsdelene vil nullstilles, og det vil frigjøre arbeidstid for styret.»

## Postkasser

Nye postkasser er montert i februar 2021. Styret ønsker at det fremover kun blir benyttet skilt fra servicegruppen slik at vi får en ryddig postkasse stativ.

## Heiser

Årlig inspeksjon og service er utført. Vi har ikke hatt store problemer med heisene i 2021.

## Vibbo

Vibbo til å lagre informasjon til beboerne om for til eksempel port åpnere til garasje, bestilling av navneskilt til postkasse, service på vindu mm. Vibbo er en digital tjeneste som gjør det enkelt for styre og beboere å kommunisere med hverandre i borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS.

Vår vibbo adresse er: <https://vibbo.no/elmholt-iv>

Det er også ønskelig at eiere som leier ut leiligheten sin registrerer navn og kontakt informasjon på leietaker her: <https://vibbo.no/elmholt-iv/administrer-beboere>

## Gjesteparkeringsplassen utenfor nr 10

Espalier på gjesteparkeringsplassen er revet da den var falleferdig. De høye trærne på plassen som skygget for sol er beskåret.

## Div. småarbeider

I januar 2021 ble alle avløpsrør i garasje fra leilighetene spylt og video kontrollert. Det var mye fett i noen oppganger og lite i andre. Vi må passe på å ikke helle fett ned i avløpet. Det skal i matavfalls pose eller helles i en tom melkekartong og kastes i restavfall.

**Følgende arbeider er planlagt i 2022:**

1. Prosjekt for skifte av vinduer og balkongdører startes opp. Vi planlegger å benytte OBOS Prosjekt for å hjelpe oss med anbudsinnbydelse og oppfølging av gjennomføring av prosjektet. Bytte av vinduer gir også bedre energiøkonomi i leilighetene.
2. Saltavleiringer enkelte steder på svalgangveggene, spesielt i nr 5 må vaskes ved dugnad i vår.
3. Oppgradering av uteområdet. Noen steiner "går i oppløsning" og vil bli vurdert skiftet ut. Parkeringen utenfor garasjen som er tenkt for av- og pålessing benyttes i noen grad til lengre parkeringsopphold. For å få en sikrere utkjøring fra garasjen, vurderes plassen omgjort til beplantet areal. Noen steder er fyllmasse rundt bygget sunket. Vurderes etterfylling. Enkelte hekker vurderes skiftet ut.

Større vedlikeholdsarbeider bør overlates til OBOS prosjekt slik at anbud og gjennomføring kontrolleres av fagpersoner. Erfaring fra nåværende styre er at vi er for små til å få god service fra de aktuelle anbyderne.



## 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 2 541 464.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -1 879 068.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 688 660 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 3 553 137.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

Det er budsjettet med kr 2 800 000 til større drift og vedlikehold i 2022.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 28 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elmholt IV Boligsameie.

### Lån

Elmholt IV Boligsameie har ikke lån.

### 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.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på kr. 13,- per leilighet for å dekke kostnadene til TV/Bredbånd fra 01.02.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Elmholt IV Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Elmholt IV 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 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Elmholt IV 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)



**ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 983 827 845, KUNDENR. 5249**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 541 464	2 513 638	2 475 000	2 555 000
Andre inntekter		0	0	4 370	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 541 464</b>	<b>2 513 638</b>	<b>2 479 370</b>	<b>2 555 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 870	-6 765	-8 500	-9 870
Styrehonorar	4	-65 000	-60 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-6 465	-4 750	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-95 098	-92 463	-94 500	-98 000
Konsulenthonorar	6	-10 973	-27 826	-10 000	-17 000
Drift og vedlikehold	7	-295 186	-320 441	-585 000	-3 000 000
Forsikringer		-208 808	-183 773	-190 000	-218 000
Kommunale avgifter	8	-468 540	-450 036	-454 300	-472 500
Energi/tyring		-70 051	-33 571	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-239 368	-190 143	-245 000	-246 600
Andre driftskostnader	9	-409 708	-338 830	-360 000	-360 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 879 068</b>	<b>-1 708 597</b>	<b>-2 107 800</b>	<b>-4 582 970</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>662 396</b>	<b>805 041</b>	<b>371 570</b>	<b>-2 027 970</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	26 264	30 342	5 000	5 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>26 264</b>	<b>30 342</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>688 660</b>	<b>835 383</b>	<b>376 570</b>	<b>-2 022 970</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		688 660	835 383		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 000	105
Kundefordringer		4 583	0
Forskuddsbetalte kostnader		256 182	197 222
Andre kortsiktige fordringer		0	38 755
Driftskonto OBOS-banken		1 555 198	1 295 431
Sparekonto OBOS-banken		1 825 377	1 422 243
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 644 341</b>	<b>2 953 757</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 644 342</b>	<b>2 953 758</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 553 137	2 864 476
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 553 137</b>	<b>2 864 476</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 811	15 591
Leverandørgjeld		65 394	8 316
Annen kortsiktig gjeld		0	65 375
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>91 205</b>	<b>89 282</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 644 342</b>	<b>2 953 758</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2022

Styret i Elmholt IV Boligsameie

Bert Johansson/s/

Lars Petter Emblem/s/ Kai Kristian Eriksen/s/

Per Erik Thoresen/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	2 196 576
TV/bredbånd	224 826
Garasje	115 692
Tilbakebetaling elektriker	4 370
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 541 464</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 65 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 465.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 973
Andre konsulenthonorarer Elmholt koordinator	-5 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 973</b>

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

OBOS Prosjekt AS	-45 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-45 000</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-108 821
Drift/vedlikehold VVS	-29 938
Drift/vedlikehold elektro	-641
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 238
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 696
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 938
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 915
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-295 186</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-278 342
Feieavgift	-8 123
Renovasjonsavgift	-182 076
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-468 540</b>

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

Container	-12 469
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 394
Vaktmestertjenester	-228 513
Vakthold	-96 337
Renhold ved firmaer	-60 822
Trykksaker	-1 327
Andre kontorkostnader	-189
Porto	-1 529
Bank- og kortgebyr	-3 128
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-409 708</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 134
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 130
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>26 264</b>

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

TV-overvåkning		
Tilgang 2012	100 375	
Avskrevet tidligere	-100 374	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Elmholt IV Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Ajour Eiendomsdrift AS i fellesskap med de andre Elmholt sameiene. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer.

### Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Avarn Security om vakthold i fellesskap med Elmholt I-VI.

### Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til postkasse bestilles hos Servicegruppen AS, tlf 63 89 59 20.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57019883. 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.

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

## Energimerking

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021	avløpsrør i garasje spylt	Januar 2021 ble alle avløpsrør i garasje fra leilighetene video kontrollert og spylt
2021	Nye postkasser	
2021	Beskåret trær foran nr 10	De høye trærne foran nr 10 på parkeringsplassen er beskåret for å gi bedre lys til leilighetene.
2018	Skifte til ledlys	I tillegg innkomne kabler til tavlerom
2017	Maling av vinduer og dører det ikke er	tak over.
2016	Maling svalganger og tak i EA 5	Maling av trappeoppganger og tak i EA 10.
2015	Beising av svalganger i EA 8 og 10	
2014	Rensing av avløpsrør og ventilasjonsrør	Utført av Power Clean AS
2013	Oljing/beising av svalganger i EA 5	
2012	Rehabilitering av sameiets tak	Nytt takbelegg, nye beslag, skifte av sluk og andre komponenter.
2011	Oppussing av fasadene	
2007	Oljet sval- og trappeoppganger.	Rehabilitering av ventilasjonsanlegget ble vedtatt på årsmøtet 2007, styret har blitt gitt inntil kr 100 000,- til dette arbeidet.
1999 - 2005	Diverse rehabiliteringer	1999: Epoxybelegg i svalganger, trappehus og kjeller. Utføres av - S.A. Bakke. Ferdig sept.'99. Utskifting av garasjeport.



Skiftet låssylindre og innbruddssperrejern i bodromsdørene støttemur ved garasjeinnkjørsel.

2000: Loggført inspeksjonskontroll i nr 10.

Malerarbeider utvendig.

Sveis-og beisearbeidene av spilene på svalgangene.

2002: TV anlegg for overvåking av garasjeanlegget og kjellergangene.

2003: Forandring av samtlige utluftingsrør for kloakk på takene.

2004: Utskifting av trespiler til aluminiumsspiler.

Montert takrenner under alle verandaer/svalganger hvor det ikke er tak over.

Saltimpregnert panel skiftet og malt

2005: Malt panel utvendig, samt vinduer og dører utvendig som bare kan utføres med lift

og vinduer og dører hvor det ikke er tak over.



- 1 -

## VEDTEKTER for Elmholt Boligsameie IV

Vedtatt på konstituerende årsmøte 27.11.1995

### 1. Sameiets navn - hva sameiet omfatter

Sameiets navn er Elmholt Boligsameie IV. Sameiet omfatter eiendommen gnr. 30 bnr. 326 i Oslo og består av 2 bygninger.

### 2. Antall seksjoner - sameiebrøk

Sameiet består av i alt 56 seksjoner hvorav 54 boligseksjoner og 2 garasje-seksjoner. Fastsettelsen av sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal. Bruksenhetene kan kun benyttes til beboelse.

Endring av sameiebrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

### 3. Garasjer og kjellerboder

Til hver boligseksjon er knyttet 1 parkeringsplass i garasje og 1 bod i kjeller. Parkeringsplassen og kjellerboden disponeres av den enkelte seksjonseier, og følger boligen ved overdragelsen.

Overskytende garasjeplasser kan kun selges til seksjonseiere i Elmholt Boligsameie IV. Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i Elmholt Boligsameie IV og til leietakere i Steinar Moe's eiendommer på området.

Fordelingen av garasjeplasser og boder er i henhold til den fordelingsliste som er vedlagt som en del av disse vedtektene.

Tilleggs plasser i garasjeanlegget er fordelt av utbygger og liste over fordelte plasser gjelder som vedlegg til vedtektene.

### 4. Det ordinære årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige sameiere. I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Styret har plikt til å være til stede på møtet, med mindre det foreligger gyldig forfall. Forretningsfører innkalles ved behov.



- 2 -

I tillegg til sameierne har revisor og ett husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å være til stede, og til å uttale seg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

For at forslag som nevnt i punkt 6 skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsberetning fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Fastsette styrets og revisors godtgjørelse.
4. Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og disposisjonsfond (fastsettelse av fellesutgifter).
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
6. Foreta valg etter punktene senere i disse vedtektene.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som skal behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **5. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 - tre - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Det ekstraordinære årsmøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Forøvrig gjelder punkt 4 tilsvarende så langt den passer.

## **6. Spesielle saker som må behandles på årsmøtet**

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i sameiet, eller utgiftenes størrelse, må ansees for vesentlige.
2. Endringer av vedtektene der hvor disse vedtekter ikke bestemmer annet.



- 3 -

## **7. Begrensinger i stemmerett**

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## **8. Styre og valgkomitè**

Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet. Styret skal bestå av – styreleder - 2 - 4 styremedlemmer - 1 varamedlem

Disse skal fortrinnsvis velges fra hver sin oppgang og tjenestegjøre i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlem skal tjenestegjøre i 1 år.

Valgkomiteen skal bestå av 2 medlemmer som velges av årsmøtet for 2 år, men slik at bare ett av dem er på valg av gangen.

## **9. Styremøter**

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Møtet ledes av lederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Det skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **10. Styrets ansvar og arbeidsoppgaver**

Styret står for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøte for Elmholt Boligsameie IV.

Det hører under styret å ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av registrert revisor valgt av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameierne forpliktes ved underskriften til styreleder og minst ett styremedlem.



- 4 -

## 11. Råderett over seksjonen

Den enkelte sameier har full faktisk og rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter. Enhver sameier er pliktig til å melde salg eller utleie av sin seksjon til styret.

En som leier ut sin boligseksjon er ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er eieren ansvarlig overfor sameiet.

Med unntak av de juridiske personer som nevnt i eierseksjonsloven § 22 fjerde ledd, skal ingen personer - fysiske som juridiske - eie mer enn 2 - to - seksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 5.ledd om korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

## 12. Vedlikeholdsplikt

Hver seksjonseier har fullt ansvar for det indre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig vedlike. Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også innvendig vedlikehold av vinduer og inngangsdør, samt eventuell utskiftning av disse. Unnlater sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Den ytre vedlikeholdsplikten påhviler sameiet og omfatter blant annet tak og alle yttervegger som omslutter de enkelte seksjoner. Utvendige tregulv skal derimot vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruks-enhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

Styret eller årsmøtet kan likevel vedta at vedlikeholdsarbeider, så som maling, fasadeutbedringer, reparasjoner/vedlikehold av tak m.v. skjer i fellesskap for hele eller deler av sameiet.

Dersom en sameier nekter å utføre sin del av de vedtatte eller nødvendige arbeider, kan styret besørge arbeidet utført for sameierens regning og risiko. Fasadeendringer som utbygging, forandring, maling med ny farge m.v., må alltid godkjennes av styret.

Sameierne har i fellesskap ansvar for vedlikehold av felles innretninger for forsyning med vann, elektrisitet, avløp, radio- og TV-signaler m.v.

Dersom sameiet påføres økonomisk tap som følge av uaktsomhet hos en beboer, kan sameiet kreve tapet erstattet av beboeren. Dersom beboeren er en annen enn



- 5 -

seksjonseieren, skal seksjonseieren være solidarisk erstatningsansvarlig overfor sameiet.

### **13. Fellesutgifter/disposisjonsfond**

Styret sørger for fastsetting og innkreving av et passende beløp fra hver sameier, til dekning av sameiets drift, så som felles vedlikehold, administrasjon, forsikring m.v. av sameiets eiendommer.

Styret/årsmøtet plikter likeledes å sørge for opprettelsen av et disposisjonsfond, til fremtidige utbedringer av eiendommene, eller til andre tiltak det finner nødvendig eller ønskelig. Fondet disponeres av styret med de begrensinger som punkt 6 i disse vedtekter inneholder.

### **14. Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **14 - 1 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

### **15. Mislighold**

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter eierseksjonsloven. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelse er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av namsretten i kjennelse som kan påkjæres. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **16. Forsikring**

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulig betingelser. Eventuelle påbygg og lignende utover den opprinnelige boligen, må imidlertid forsikres av den enkelte sameier i likhet med innbo og løsøre.

### **17. Utfyllende bestemmelser**

Det tillegges årsmøtet å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som husordensregler, regler for bruk av garasje, husdyrhold m.v.

Meldinger fra styret til beboer er å betrakte som midlertidige husordensregler som må vedtas på etterfølgende årsmøte.



- 6 -

## 18. Utomhusområdene - bruk og vedlikehold

Som den del av disse vedtektene følger plan utarbeidet av Ragnar Evensen AS i forbindelse med disponering av sameiets utomhusområder.

- Som det fremkommer av den utarbeidede utomhusplanen, disponeres deler av tomten alene av de seksjonseierne som eier leilighetene i umiddelbar tilknytning til tomtene. Den enkelte seksjonseier kan fritt beplante og sette opp hekk rundt området. Det tillates inngjerding av området forutsatt at det oppføres gjerde i henhold til de planer og tegninger som er utarbeidet for Ragnar Evensen AS for hele området.
- Seksjonseier plikter å søke skriftlig nærmeste naboer og styret ved oppsettelse av gjerde i mellom seksjonene og i forkant av sin seksjon.
- Inngjerding utover dette tillates ikke.
- Eventuell uenighet om fastsettelse av grenser, vil avgjøres med endelig virkning av styret i Elmholt Boligsameie IV. Vedlikehold av området - herunder innkjøp av planter o.l. - er den enkelte sameiers ansvar alene.

Øvrige områder, gangstier, veier o.l. som er avmerket som fellesarealer, disponeres av hele sameiet - og senere av alle sameierne som etableres innenfor Olsens Enkeområdet i fellesskap. Vedlikehold av disse områder blir å fordele på samtlige beboere innenfor området, hvor sameiebrøken legges til grunn for fordeling av kostnader.

## 19. Diverse forpliktelser

Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i jfr. pkt. 7.

Twister skal primært søkes løst ved forhandlinger. Fører dette ikke frem, skal saken avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i tvistemålsloven av 13. august 1915, kapittel 32. Dersom en av partene krever det, skal tvisten likevel avgjøres ved de ordinære domstoler.

Der disse vedtektene eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende, gjelder Lov om eierseksjoner.

## 20. Videoovervåking

Videoovervåking av sameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hæververk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg.

Endret på ordinært årsmøte 29. april 1997  
Endret på ordinært årsmøte 23. april 1998  
Endret på ordinært årsmøte 26. april 1999  
Endret på ordinært årsmøte 16. april 2002  
Endret på ekstraordinært årsmøte 31. august 2004  
Endret på ordinært årsmøte 04. april 2006



- 7 -

Endret på ordinært årsmøte 02.april 2013

Endret på ordinært årsmøte 12.03.2018

Endret på ordinært årsmøte 06.03.2019.

Endret på ordinært årsmøte den 12.06.20



## 18. Utenomhusområdene - bruk og vedlikehold.

Sameiets utendørs fellesområde, inkludert trær, hekker, plener, steinmurer, beplantning og andre installasjoner, forvaltes og skjøttes av sameiets styre. Hekker som omkranser sameiets fellesområde, skal ikke være høyere enn 1,6 m.

Seksjonseiere til seksjonene på grunnplanet (seksjonene 3 til 15) har enerett til bruk av den del av sameiets utendørs fellesområde som ligger inntil seksjonens yttervegg, i hele seksjonens bredde (mellom midtlinjene til tilgrensende seksjoner) frem til nærmeste avgrensning mot sameiets øvrige fellesområde som hekk, vei, mur, gjerde, plen eller liknende eller til naboeiendom.

Seksjon 7 og 8 har i tillegg enerett til bruk av den del av sameiets utendørs fellesområde som avgrenses mot gangveien (alleen) frem til hekken.

Seksjon 15 har enerett til bruk av den del av sameiets utendørs fellesområde som avgrenses mot Sigurd Iversens vei frem til hekken.

Seksjonseier kan fritt beplante enerettsområdet. Beplantningen skal fremstå slik at det ikke er dominerende, til sjenanse eller hinder for andre. Områdets helhetsinntrykk skal ivaretas. Høye eller større planter bør unngås. Seksjonseier har ansvaret for og bærer kostnadene knyttet til anskaffelser og skjøtsel av enerettsområdet. Eventuelle tvister mellom seksjonseiere om beplantning på enerettsområdet, skal avgjøres av sameiets styre.

Seksjonseier kan ikke sette opp permanente installasjoner på enerettsområdet. Tilgrensende seksjonseiere kan bli enige om delingshekk eller beplantning mellom de respektive enerettsområder. Høyde på slik hekk eller beplantning skal ikke være høyere enn 1,6 m.

Det kan tillates inngjerding av enerettsområdet forutsatt at det anvendes samme gjerdetype som gjelder for hele området. Seksjonseier må varsle nærmeste naboer og søke til sameiets styre ved ønske om oppsetting av gjerde.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 3.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 6.05.22

**Selskapsnummer:** 5249 **Selskapsnavn:** Elmholt IV Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Ragnhild Augustson er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000

- For  
 Mot

**Sak 5 Vedtektsendring pkt 18 utenomhusområdene**

Nytt punkt 18 vedtas

- For  
 Mot

**Sak 6 Husordensreglene nytt punkt vedr fyrverkeri**

Det er ikke tillatt å benytte fyrverkeri batterier fra uteområdet

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Kai Eriksen

**Styremedlem** (3 skal velges)

- Jørgen Nordli  
 Lars Petter Emblem  
 Mia Bratt

**Varamedlem** (1 skal velges)

- Gaute Løge Pedersen

**Valgkomite** (2 skal velges)

- Bert Johansson  
 Per Erik Thoresen

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.