



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 569 641
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 906 861	1 900 840
Sum inntekter		1 906 861	1 900 840
Kostnader			
Lønnskostnad		57 755	55 755
Annen driftskostnad		1 368 215	1 343 170
Sum kostnader		1 425 970	1 398 925
Driftsresultat		480 891	501 915
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 281	37 490
Sum finansinntekter		33 281	37 490
Annen finanskostnad		223 327	219 747
Sum finanskostnader		223 327	219 747
Netto finans		-190 046	-182 257
Ordinært resultat før skattekostnad		290 845	319 658
Ordinært resultat etter skattekostnad		290 845	319 658
Årsresultat		290 845	319 658
Totalresultat		290 845	319 658
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		290 845	319 658
Sum overføringer og disponeringer		290 845	319 658



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 916	50 887
Sum fordringer		49 916	50 887
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 726 586	1 616 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 726 586	1 616 245
Sum omløpsmidler		1 776 501	1 667 132
SUM EIENDELER		1 776 501	1 667 132

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 753 713	4 044 558
Sum opptjent egenkapital		-3 753 713	-4 044 558
Sum egenkapital		-3 753 713	-4 044 558
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 467 793	5 645 195
Sum annen langsiktig gjeld		5 467 793	5 645 195
Sum langsiktig gjeld		5 467 793	5 645 195
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 045	33 316
Leverandørgjeld		18 527	19 249
Annen kortsiktig gjeld		9 850	13 931
Sum kortsiktig gjeld		62 421	66 495
Sum gjeld		5 530 214	5 711 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 776 501	1 667 132



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225348

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 569 641
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 983 569 641
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 906 861	1 900 840
Sum inntekter		1 906 861	1 900 840
Kostnader			
Lønnskostnad		57 755	55 755
Annen driftskostnad		1 368 215	1 343 170
Sum kostnader		1 425 970	1 398 925
Driftsresultat		480 891	501 915
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 281	37 490
Sum finansinntekter		33 281	37 490
Annen finanskostnad		223 327	219 747
Sum finanskostnader		223 327	219 747
Netto finans		-190 046	-182 257
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		290 845	319 658
Årsresultat		290 845	319 658
Totalresultat		290 845	319 658
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		290 845	319 658
Sum overføringer og disponeringer		290 845	319 658



Organisasjonsnr: 983 569 641
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 916	50 887
Sum fordringer		49 916	50 887
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 726 586	1 616 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 726 586	1 616 245
Sum omløpsmidler		1 776 501	1 667 132
SUM EIENDELER		1 776 501	1 667 132
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 753 713	4 044 558
Sum opptjent egenkapital		-3 753 713	-4 044 558



Sum egenkapital	-3 753 713	-4 044 558
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 467 793	5 645 195
Sum annen langsiktig gjeld	5 467 793	5 645 195
Sum langsiktig gjeld	5 467 793	5 645 195
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 045	33 316
Leverandørgjeld	18 527	19 249
Annen kortsiktig gjeld	9 850	13 931
Sum kortsiktig gjeld	62 421	66 495
Sum gjeld	5 530 214	5 711 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 776 501	1 667 132



Organisasjonsnr: 983 569 641
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

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

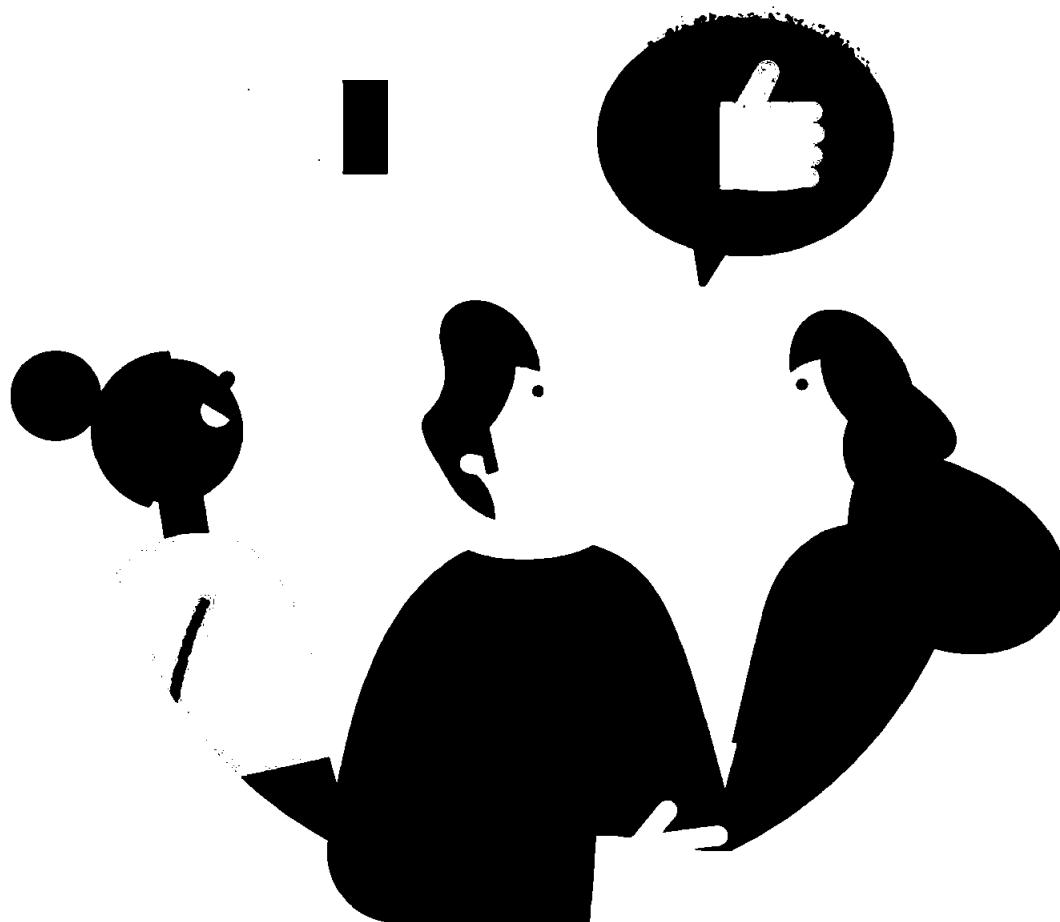
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5298 Elmholt VIII Sameie





Til seksjonseierne i Elmholt VIII Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 6. april 2022 kl. 18:00 Laboratoriet 3. etg.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Elmholt VIII Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Elmholt VIII Sameie
avholdes onsdag 6. april 2022 kl. 18:00 Laboratoriet 3. etg.**

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 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppussing av fellesarealer
 - B) Parkering
 - C) Pakkeboks
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 17.03.2022
Styret i Elmholt VIII Sameie

Carl Martin Lykaas/S/ Eivind Hermansen/S/ David G. White/S/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Martin Lykaas	Elmholt Alle 2	2021-2023
Styremedlem	Eivind Hermansen	Elmholt Alle 2	2021-2022
Styremedlem	David G. White	Elmholt Alle 4	2021-2022
Varamedlem	Ole Christian Falck	Elmholt Alle 4	2021-2022
Varamedlem	Nils Petter Jørgensen	Elmholt Alle 2	2021-2022

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

Generelle opplysninger om Elmholt VIII Sameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

Elmholt VIII Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983569641, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Elmholt Allè 2-4

Gårds- og bruksnummer:

30 335

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

Elmholt VIII Sameie 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.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 906 861.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere strøminntekter til elbiler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 425 970.

Dette er tilnærmet budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 290 845 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 1 714 080.

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

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 095 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elmholt VIII Sameie.

Lån

Elmholt VIII Sameie har lån i handelsbanken.

Det er et annuitetslån med flytende rente og forventes å være nedbetalt 2041

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

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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Elmholt Boligsameie VIII

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Elmholt Boligsameie VIIIs 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.

*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 Boligsameie VIII

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, 22. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 905 192	1 891 908	1 892 000	1 905 000
Andre inntekter	3	1 669	8 932	36 000	36 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 906 861	1 900 840	1 928 000	1 941 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-5 755	-7 800	-7 800
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 250	-6 406	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-83 438	-81 125	-83 500	-86 000
Konsulenthonorar	7	-24 318	-11 058	-20 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-137 469	-273 151	-245 000	-1 095 000
Forsikringer		-259 884	-240 319	-248 250	-270 400
Kommunale avgifter	9	-312 301	-306 214	-309 300	-318 500
Energi/fyring		-55 662	-29 136	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 734	-165 032	-170 000	-180 000
Andre driftskostnader	10	-315 161	-230 730	-232 200	-232 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 425 970	-1 398 925	-1 416 050	-2 359 900
DRIFTSRESULTAT		480 891	501 915	511 950	-418 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	33 281	37 490	7 000	7 000
Finanskostnader	12	-223 327	-219 747	-224 000	-214 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-190 046	-182 257	-217 000	-207 000
ÅRSRESULTAT		290 845	319 658	294 950	-625 900
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		290 845	319 658		



10

Elmholt VIII Sameie

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 926	8 907
Forskuddsbetalte kostnader		46 990	41 980
Driftskonto OBOS-banken		378 376	520 442
Sparekonto OBOS-banken		1 348 210	1 095 803
SUM OMLØPSMIDLER		1 776 501	1 667 132
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 776 501	1 667 132
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 753 713	-4 044 558
SUM EGENKAPITAL		-3 753 713	-4 044 558
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 467 793	5 645 195
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 467 793	5 645 195
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 850	13 931
Leverandørgjeld		18 527	19 249
Påløpte renter		19 697	19 174
Påløpte avdrag		14 348	14 142
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 421	66 495
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 776 501	1 667 132
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2022
Styret i Elmholt Boligsameie VIII

Carl Martin Lykaas/S/

Eivind Hermansen/S/

David G. White/S/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 262 568
Nedbetaling lån	427 128
Kabel-tv	170 232
Felleskostnader garasje	45 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 905 192

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm EI-bil	1 669
SUM ANDRE INNETEKTER	1 669

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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 og konsulentonorar.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 318
Andre konsulentonorarer, Elmholtkoordinator 2020	-5 000
Skadetakst, Estatement AS	-15 000
SUM KONSULENTHONORAR	-24 318

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 780
Drift/vedlikehold elektro	-8 056
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 399
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 144
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 434
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 881
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-775
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-137 469

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-202 431
Feieavgift	-4 916
Renovasjonsavgift	-104 954
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-312 301

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 139
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 953
Verktøy og redskaper	-3 267
Vaktmestertjenester	-208 514
Renhold ved firmaer	-77 745
Andre fremmede tjenester	-273
Trykksaker	-1 424
Telefon, annet	-6 925
Porto	-966
Bank- og kortgebyr	-2 955
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-315 161

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 407
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	73
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 801
SUM FINANSINNTEKTER	33 281

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-223 327
SUM FINANSKOSTNADER	-223 327

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,19 %. Løpetiden er 27 år.	
Opprinnelig 2015	-5 970 000
Nedbetalt tidligere	324 805
Nedbetalt i år	177 402
	-5 467 793
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 467 793

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til det sittende styret på kr 60 000 for perioden 2021/2022

Begrunnelse

Styrets godtgjørelse anses som lavere enn det som er praksis i mange andre styrer og vi ønsker å tiltrekke motiverte styremedlemmer. Ny godtgjørelse vil være mer i tråd med ansvaret og arbeidet som følger med som styremedlem.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

5. INNKOMNE FORSLAG

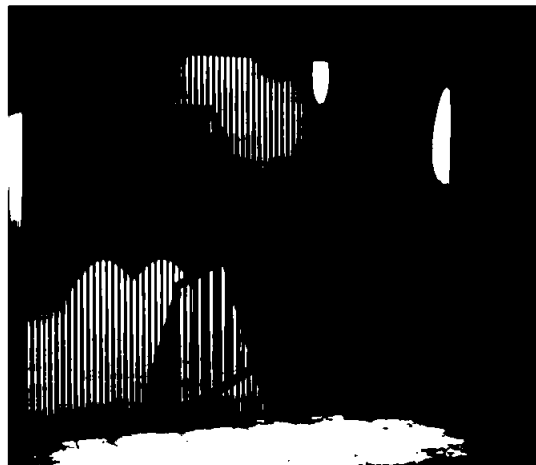
SAK A Oppussing av fellesarealer

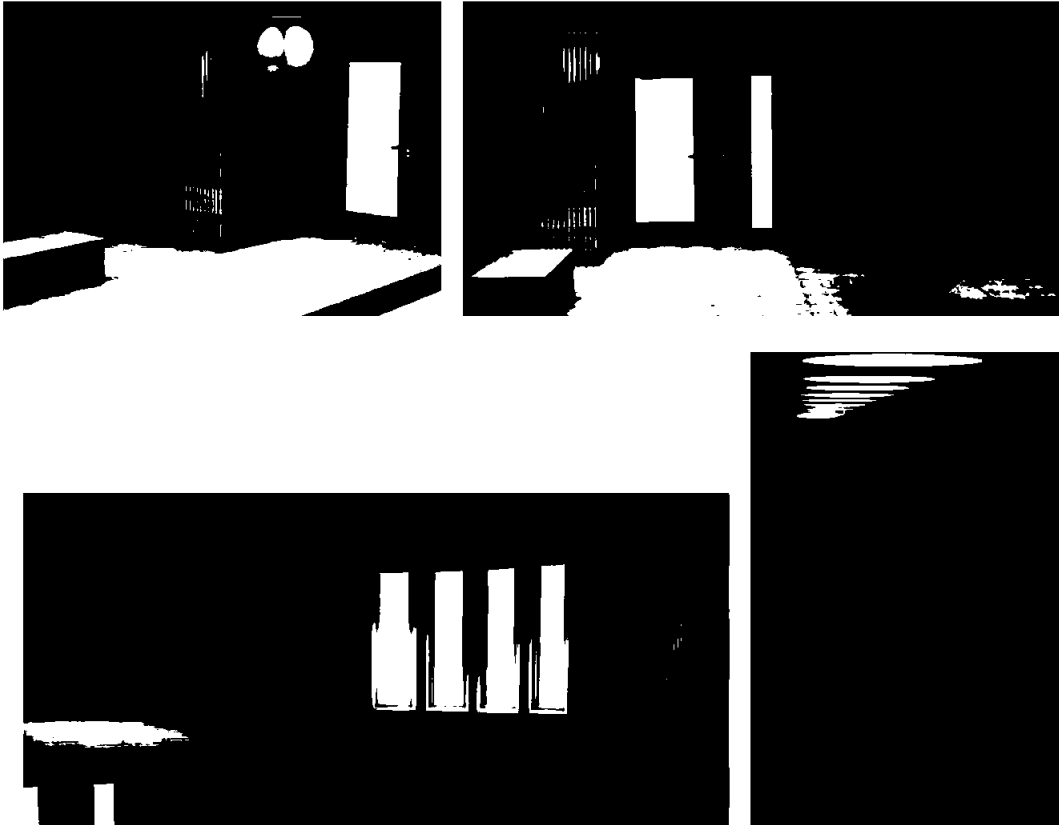
Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig 50%

Styret ber om mandat til å gjennomføre en større oppussing av fellesarealer, vi har i dag mandag til å gjennomføre nødvendig vedlikehold av fellesarealer som vi kan se vil koste omkring MNOK 1,2. Vi ønsker et utvidet mandat på MNOK1,7 for å gi rom til å gjennomføre noen forbedringer. I begge utfall vil omkring halve kostnaden bli lånefinansiert. Styret har mottatt et tilbud og venter på å motta ytterligere to tilbud. Styret ønsker selvsagt å gjennomføre dette på en kostnadseffektiv måte.

Eksempelbilder - Endelig løsning kan fravike fra bilder



**Eksempler på mulige forbedringer:**

Bytte av lamper som gir for lite lys

Svalganger med ubehandlet betong bør enten flislegges eller overflatebehandles

Linoliumsgulv i ganger i elmholt alle 4 byttes ut.

Gjøre området mer innbydende med sitteplasser og elementer av tre

Forslag til vedtak

Styrets gis mandat på ytterligere 0,5 MNOK til oppgradering av fellesområder

SAK B Parkering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Endring av vedtekter 2/3

Vedlegg: *Avtale mellom Sameiene Elmholt Boligsameie V-VIII*

Endring av vedtekter:

Gjesteparkeringene på Elmholt-området er beregnet for korttidsparkering for besøkende til Elmholtssameiene (EB I-VIII). Gjester skal fortrinnsvis parkere på nærmeste gjesteparkering. Beboere kan kun benytte gjesteparkeringen i forbindelse med av- og pålessing osv.

**Begrunnelse**

Avtalen vil skape forutsigbarhet i fremtiden rundt vedlikehold av parkeringsplassene som vil bli delt mellom oss. Styret har lagt mye arbeid i å få til en god avtale mellom partene og håper beboere er enige i det. Alternativet er at våre kostnader kan øke da dagens fordeling av bl.a. vaktmestertjenester vil være urettferdig, og at samarbeid om andre delte tjenester blir svært krevende. Fortsatt vil det være slik at plassene skal kun benyttes til gjester og man skal benytte plasser tilhørende sitt eget sameie så lenge det er plasser tilgjengelig.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres og styret går inn i en avtale som vedlagt.

SAK C Pakkeboks

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig 50%

Pakkeboksen på parkeringsplassen har vært et prøveprosjekt initiert av styret. Vi ønsker selvsagt at beboere skal kunne stemme på om vi skal videreføre dette eller be Posten om å returnere den. Beholder vi den vil vi selvsagt få den flyttet slik at den nærmere parkeringen (1-2 meter) slik at det gis større plass til snødeponi.

Begrunnelse

Styret anser pakkeboksen som en praktisk løsning som gjør hverdagen enklere.

Forslag til vedtak

Vi beholder Pakkeboksen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styreleder (1 år)

Styremedlem (1 år)
David White

Varamedlem (1år)
Eivind Hermansen

Kandidater til øvrige poster foreslått av styret:
Karen Danbolt (styremedlem)
Inger Bulow Johnsen
Ole Christian Falck



Annens informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Året 2021 har i hovedsak vært preget av forhandlinger med andre sameier rundt parkeringsplasser og arbeid som gjelder oppussing av fellesområder, samt løpende vedlikehold.

Alle andre sameier har blitt enige om en deling av plasser, som grupperer flere sameier. Fra dette har vi kommet til enighet med Sameie 6 og 7 (Elmholt alle 1, 3A og 3B) om å dele vedlikeholdskostnadene vi hadde på omkring 80 000 for kumløkkreparasjon i 2020 mens vi delte parkeringsplasser, dette medfører at vi får ca 40 000 tilbake. Gitt at vi inngår i et parkeringssamarbeid mellom Sameie 5, 6, 7 og 8 (Elmholt alle 6, 1 og 3A, 3B, og oss i 2 og 4).

Avtalen vil skape forutsigbarhet i fremtiden rundt vedlikehold av parkeringsplassene som vil bli delt mellom oss. Styret har lagt mye arbeid i å få til en god avtale mellom partene og håper beboere er enige i det. Alternativet er at våre kostnader kan øke da dagens fordeling av bl.a. vaktmestertjenester vil være urettferdig, og at samarbeid om andre delte tjenester blir svært krevende. Fortsatt vil det være slik at plassene skal kun benyttes til gjester og man skal benytte plasser tilhørende sitt eget sameie så lenge det er plasser tilgjengelig.

I tillegg har vi jobbet med følgende

- Alle «hull» i tujahekkene på eiendommen er tettet med ny hekk
- Reforhandling av våre rentebetingelser
- Oppgradering av vår kobling mot Telia, for å sikre stabil bredbånd, med mulighet for høyere hastighet
- Innhenting av tilbud for mulig kjøling av avfallsrom
- Mye oppfølging rundt vannskader i flere leiligheter
- Befaring og innhenting av tilbud på nedgravd avfall. Styret har besluttet å ikke gjennomføre denne jobben og heller undersøke andre metoder som eksempelvis nedkjøling av avfallsrom.

Styret

Styret har e-post: elmholt8@styrommet.no

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 VIII Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Ajour Eiendomsdrift som kan kontaktes på telefon 916 55 600.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

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

Parkering

En garasje følger hver seksjon. Det er noen gjesteparkeringsplasser ute.

Nøkler/skilt

Bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56581707. 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 slokkeutstyr 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 VIII Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Oppgradert infrastruktur	Oppgradert infrastrukturen i garasjen for å tilrettelegge for lading av elektrisk kjøretøy.
2016	Takrehabilitering	
2015	Rehabilitering terrasser, 4 etg i nr 4	
2014	Totalrehabilitering fasader	
2012	Rehabilitering av 6 balkonger	mot Sig. versensvei i nr 4.
2012	Utbedring av ventilasjonsanlegget	Samtlige kondensatorer og noen motorer er skiftet.
2011	Utbedring av terrassegulv i nr 4.	Brannsikring og sparelys i ganger og garasje.
2009	Utbedring av gjesteparkeringsplass	Opparbeidelse av 'trekantbed' på hjørnet av Harbitzalleen og Sigurd Iversens vei.
2007	Maling/beising	av alt treverk utført sensommer
2006	Utbedring av inngangspartiet	
2001	Maling/beising av fasade utført sensommer.	

Avtale mellom sameiene Elmholt Boligsameie V, VI, VII og VIII vedrørende parkeringsplasser for gjester beliggende mot Harbitzalléen ved sameie VII og VIII.**Bakgrunnshistorikk:**

Det var en forutsetning for utbyggingen av Olsens Enke-området at en rekke fellesoppgaver i området skal ivaretas i fellesskap for alle eiere/beboere, selv om området er delt opp i flere sameier med hver sin eiendom med eget gårds- og bruksnummer.

Det ble først forsøkt opprettet et Elmholt Vel bestående av Elmholt Boligsameie I-VIII og eiendommene til Steinar Moe Eiendom (Elmholt alle 9, Sigurd Iversensvei 1). Etter mange forhandlinger ble dette skrinlagt i 1997/98.

Det ble i 2003 forsøkt etablert Elmholt Råd med formål å arbeide for at Elmholt-området blir vedlikeholdt til felles nytte for alle beboere som er knyttet til Elmholt. Det viste seg å være uenighet om hva som skulle defineres som fellesarealer. Noen ville kun inkludere selve Elmholt alle andre ville i tillegg ha med parkeringsplasser og en andel ønsket også å inkludere grøntarealer som er til felles bruk.

Det ble vanskelig å komme til enighet rundt dette punktet. Det var forskjellig økonomi i de enkelte sameier og noen hadde allerede til dels store utgifter til vedlikehold av bygninger slik at de ikke ønsket å være med på å betale vedlikehold av felles arealer.

Konklusjon: Det ble vedtatt å ikke danne et Råd for å håndtere felles vedlikehold da det meste trolig kunne løses på en mindre krevende administrativ måte.

I 2005 ble det inngått en avtale med Svein A. Bakke Vaktmestertjenester om felles vaktmestertjenester for Elmholt Boligsameie I-VIII. Steinar Moe ønsket ikke å ta del i avtalen. Avtalen opphørte 01.05.2006 og ny avtale ble inngått 01.06.2006 med Ajour Eiendomsdrift AS om felles Driftstjenester (Vaktmester) for Elmholt Boligsameie I-VIII.

Denne ordningen synes å fungere bra, Ajour har ansvaret for årlig drift og vedlikeholdet, det enkelte sameie har selv ansvar for vedlikehold/oppgraderinger utover dette på egen eiendom

Et unntak er Elmholt allé som berører alle sameiene. Ekstra vedlikehold/oppgradering av alleen deles på alle sameiene i h.t. sameiebrøken.

I 2011 fikk Stine Jansen, styreleder i Elmholt I Boligsameie (EB I), fullmakt som koordinator for EB I-VIII, senere overtatt av Nanna Gjersøe

Ved inngåelse av felles avtale om vaktmestertjeneste og andre inngåtte fellesavtaler som skadedyrbekjempelse, vektertjeneste, kollektiv avtale om bredbåndstjenester har sameiene i stor grad oppfylt utbyggers forutsetninger at en lang rekke fellesoppgaver i området skal ivaretas til det beste for beboerne. Utleie-enhetene til Steinar Moe har riktignok falt av lasset.

Gjesteparkeringene er, som det øvrige fellesområdet (grøntområder, gangveier, lekestativ, etc.) tilgjengelig for alle sameiere. Selv om det er fritt å velge gjesteparkeringsplass, er det naturlig at besøkende fortrinnsvis parkerer på nærmeste parkeringsplass. Ingen besøkende til Elmholt sameiene skal oppleve at de jages bort.

Dagens situasjon og praksis:

De tre parkeringsområdene for Elmholt-sameienes gjester ligger med innkjøring fra Adventveien, Sigurd Iversens vei og Harbitzalléen. Hvert sameie eier sin egen grunn, men parkeringen ligger kun på fem av dem. EB IV, V og VI som ikke har parkering på egen grunn kan benytte disse plassene, etter en omforent kostnadsfordeling.

Når det gjelder vedlikehold/oppgradering av parkeringsplassen ved Adventveien, utover det årlige vedlikeholdet slik som feiing, snømåking mv., som utføres av Ajour, har det i alle år vært praktisert at EB I og II deler disse kostnadene mellom seg i h.t. sameiebrøken.

EB III og IV deler likeledes kostnadene på parkeringsplassen ved Sigurd Iversens vei.

Parkeringsarealet ved Harbitzalléen er nærmeste parkeringsplass for EB V-VIII, men disse sameiene har ikke praktisert en omforent kostnadsfordeling.

Sameiene:

- EB V består av 28 seksjoner, 0 parkeringsplasser på egen grunn
- EB VI består av 15 seksjoner, 0 parkeringsplasser på egen grunn
- EB VII består av 26 seksjoner, 5 parkeringsplasser på egen grunn
- EB VIII består av 41 seksjoner, 16 parkeringsplasser på egen grunn

EB V og EB VI har ingen parkeringsplasser på egen grunn, men ut fra beliggenheten er det naturlig at sameiene har tilhørighet til gjesteparkeringen mot Harbitzalléen. Totalen for parkeringen ved Harbitzalléen vil da bli 110 seksjoner med 21 plasser (0,191 p plass pr seksjon).

Basert på antall seksjoner vil sameiebrøken mellom partene for parkeringsplassen i denne avtalen utgjøre:

- EB V 28/110,
- EB VI 15/110,
- EB VII 26/110 og
- EB VIII 41/110



Omforent avtale:

Partene, sameiene EB V til VIII, er enige om at det er ønskelig med et godt samarbeid mellom sameiene, og at det skal være god informasjonsdeling mellom dem.

Partene er videre enige om at parkeringsplassen mot Harbitzalléen skal være til felles bruk, også for de sameiene som ikke ligger direkte mot Harbitzalléen. Gjester til alle sameiene, skal ha tilgang til å parkere på gjesteparkeringen mot Harbitzalléen. Det skal likevel være slik at gjester skal oppfordres til å benytte den nærmeste gjesteparkeringen.

Ordinær drift og vedlikehold av alléen og parkeringsplassene utføres i henhold til alle Elmholt-sameienes felles driftsavtale om tjenester med Ajour Eiendomsdrift AS. Kostnadene fordeles på samtlige sameier etter sameiebrøken.

Kostnader knyttet til ekstraordinært vedlikehold på gjesteparkeringen mot Harbitzalléen skal etter denne avtalen fordeles mellom sameiene etter sameiebrøken over. «Ekstraordinært vedlikehold» innebærer forhold utover det som dekkes av driftsavtalen med Ajour.

Det skilles mellom nødvendig vedlikehold og oppgradering. Nødvendig vedlikehold er vedlikehold som er nødvendig for å hindre ansvar for skader. I slike tilfeller skal sameiet ha rett til å treffe nødvendige tiltak uten opphold. De andre sameiene skal alltid informeres.

Oppgradering ellers avtales mellom partene ved at sameiet ved styrets leder, eller den person styret utpeker som kontaktperson, i samråd med de andre sameiene, blir enige om hvilket arbeid som skal utføres.

Utgifter som ikke på forhånd er avtalt med de andre sameiene kan ikke belastes de øvrige sameiene med mindre det var nødvendig med umiddelbar handling. Om mulig skal man alltid søke å innhente flere tilbud.

Partene er enige om at skiltene endres til å gjelde Elmholt Allé 1 til 6.

Tidligere utbedring av et kumlokk på gjesteparkeringen ble ansett som nødvendig vedlikehold og kostnadene dekkes av sameiene EB VI, VII og VIII.

Partene er enige om at denne avtalen styrebehandles og at det på første ordinære årsmøte tas inn i vedtekter/ husordensregler følgende ordlyd:

Gjesteparkeringene på Elmholt-området er beregnet for korttidsparkering for besøkende til Elmholtssameiene (EB I-VIII). Gjester skal fortrinnsvis parkere på nærmeste gjesteparkering. Beboere kan kun benytte gjesteparkeringen i forbindelse med av- og pålessing osv.



5298 Elmholt VIII Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.