



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 753 639
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 865 502	1 812 486
Sum inntekter		1 865 502	1 812 486
Kostnader			
Lønnskostnad		66 765	68 460
Annen driftskostnad		1 175 907	1 162 752
Sum kostnader		1 242 672	1 231 212
Driftsresultat		622 830	581 274
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 136	4 621
Sum finansinntekter		1 136	4 621
Annen finanskostnad			29 305
Sum finanskostnader		0	29 305
Netto finans		1 136	-24 684
Ordinært resultat før skattekostnad		623 966	556 590
Ordinært resultat etter skattekostnad		623 966	556 590
Årsresultat		623 966	556 590
Totalresultat		623 966	556 590
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		623 966	556 590
Sum overføringer og disponeringer		623 966	556 590



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 888	
Andre fordringer		88 829	254 856
Sum fordringer		91 717	254 856
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		949 180	299 403
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		949 180	299 403
Sum omløpsmidler		1 040 897	554 259
SUM EIENDELER		1 040 897	554 259

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		952 432	328 466
Sum opptjent egenkapital		952 432	328 466
Sum egenkapital		952 432	328 466
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 821	209 912
Annen kortsiktig gjeld		22 644	15 881
Sum kortsiktig gjeld		88 465	225 793
Sum gjeld		88 465	225 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 040 897	554 259



Gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Elmholt 1 Boligsameie vil bli avholdt via stemmeseddel, slik som i fjor.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som kommer frem av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 13.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 20.04.21

Hvordan deltar du?

- Fyll ut stemmeseddelen på neste side og lever til styreleder for å registrere din deltagelse.



Deltagelse på årsmøte 2021 - din stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Elmholt 1 Boligsameie blir avholdt via stemmeseddel, slik som i fjor. Dette skjemaet er laget slik at du får avgitt din stemme.

Årsmøtet åpnes 13.04.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 20.04.21

Selskapsnummer: 5240 **Selskapsnavn** Elmholt 1 Boligsameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter min deltagelse og stemmer.

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Nanna Gjersøe som styreleder og Beverley Ivin Getz som seksjonseier velges som protokollvitner.

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 70 000.

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

**Saker til behandling:**

Saksfremstilling: Forslag fra styret: Plan Vedlikehold og anskaffelser for 2021 med forslag til føring for årene 2022 – 2025.

Forslag til vedtak: Plan for vedlikehold og anskaffelser vedtas.

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

Saksfremstilling: Det foreslås vedtatt at styret utreder muligheter for å sette opp et sykkelstativ på plenen innerst i atriet ved EA 13

Forslag til vedtak: Styret undersøker mulighetene for å sette opp et sykkelstativ innerst i atriet ved EA 13

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

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

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Harald Bjørntvedt	
Styremedlem	Jon Kleiser	
Varamedlem	Nanna Gjersøe	
Varamedlem	Liv Kinserdal	

Valg av valgkomite, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Arvid Sundberg	

For å registrere din deltagelse skal stemmeseddelen entes leveres i postkassen til styreleder Nanna Gjersøe i EA 13 eller sendes på e-post til nanna@byggit.no innen årsmøte avsluttes.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Elmholt 1 Boligsameie
avholdes 13.04.21 – 20.04.21 ved bruk av stemmeseddel

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak: Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

B) Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak: Nanna Gjersøe som styreleder og Beverly Irvin Getz er valgt.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Plan Vedlikehold og anskaffelser for 2021 med forslag til føring for årene 2022 – 2025.

B) Sette opp sykkelstativ ved EA 13

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av 1 medlem til valgkomité

Oslo, 03.03.2021

Styret i Elmholt 1 Boligsameie

Nanna Gjersøe /s/ Harald Bjørntvedt /s/ Jan-Erik Tetlie /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nanna Gjersøe	Elmholt alle 13	2020-2021
Styremedlem	Harald Bjørntvedt	Elmholt alle 13	2020-2022
Styremedlem	Jan-Erik Tetlie	Elmholt alle 11	2020-2022
Varamedlem	Morten Skotland Hansen	Elmholt alle 13	2020-2021
Varamedlem	Jon Kleiser	Elmholt alle 11	2020-2021

Valgkomiteen

Elisabeth Solberg	Elmholt alle 13
Alf Westereng	Elmholt alle 13

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

Generelle opplysninger om Elmholt 1 Boligsameie

Sameiet består av 46 seksjoner.

Elmholt 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983753639, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Elmholt Alle 11
Elmholt Alle 13

Gårds- og bruksnummer :
30 319

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Elmholt 1 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 BDO AS.

Styrets arbeid

I 2020 ble det avholdt ti styremøter. På grunn av Covid-19 ble noen møter holdt utendørs og ett ble holdt digitalt (zoom). Styremedlem Kristian Fosslund flyttet utenlands i januar. Vararepresentant Morten Skotland Hansen var hans faste representant frem til valg av nytt styre. I tillegg var det ved ett styremøte behov for å innkalle ett varamedlem i styremedlems fravær.

Varamedlemmene har, med et par unntak, deltatt på alle styremøtene i 2020.

Årsmøtet skulle vært avholdt i Ullern Menighetshus 24. mars, men ble utsatt på grunn av nedstengning av samfunnet. Møtet ble avholdt skriftlig i perioden 23.04 – 30.04.2020 og nytt styre ble valgt.

Styret har i løpet av året sendt ut flere infoskriv og løpende fellesorienteringer om aktuelle saker.

Dessverre kunne det ikke avholdes felles dugnad, men liste over arbeid som var ønsket utført, ble satt opp av styret. Utstyr og redskap ble gjort tilgjengelig i atriet. Dugnadsoppgaver ble utført i uke 20 med egeninnsats til valgfritt tidspunkt. Ivrigt beboere stilte opp: utearealet ble stelt, bodgangene vasket. Heiskupeen i EA 13 fikk seg også en grundig vask.

Sommerfesten med grillmat, tilbehør og partytelt i atriet kunne heller ikke arrangeres på grunn av Corona-restriksjonene.

Styret har fortsatt ikke klart å komme til enighet med naboene, Elmholtveien 14 – 16, om beplantning av skråningen. I juni foretok PBE (plan og bygningsetaten) en oppmåling av Sameiets tomtegrense mot nordvest.

I juni utførte Rene Trapper tilleggsrenhold for fjerning av vanskelige flekker på svalgangene. De har gjennom lang tid vært utsatt for ulike værforhold, og det har blitt mange flekker i løpet av årene som fett, rust og flekker fra oppussinger.

Til tross for at seksjonseier har ansvar for å vedlikeholde vannbordet på terrassen er det mange som unnlater å utføre denne plikten. På årsmøtet ble det vedtatt at de som ikke ønsket dette vedlikeholdet kunne selv fjerne vannbordet og erstatte det med plastpluggen som utleveres av styret. Ingen har så langt fjernet vannbordet.

I juli oppsto det en vannlekkasje fra et baderom og ned i taket til leiligheten i etasjen under. Følgeskaden ble dekket av Sameiets forsikring. Egenandelen ble delvis belastet eier av badet.

Som et HMS-tiltak foretok Norsk Brannvern i september sin årlige kontroll av brannforebyggende tiltak i leilighetene og fellesareal. I noen leiligheter var det fortsatt for få røykvarslere. Styret har tilskrevet de aktuelle eierne.

Det har kommet klager fra beboere i EA 11 på bjefende hunder fra en leilighet i EA 9 som eies av Steinar Moe Eiendom. Styret har kontaktet Steinar Moe og bedt om at noe må gjøres for å dempe denne bjefingen. Det har blitt noe bedre, men det gjenstår å se hvordan det blir mot våren når hundene igjen skal være mer ute.



I desember ble bærebeltene til begge heisene kortet inn av Schindler. Dette er nødvendig vedlikehold. Hvert femte år skal enten bærebeltene kortes inn eller byttes.

I løpet av høsten har Styret lagt inn mye arbeid med anbudsunderlaget for utskifting av brannpanelet på svalgangene og i trapperommene. Anbudsinnsendelsen sendes ut i begynnelsen av 2021.

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester under kollektiv avtale for alle Elmholtssameiene. I desember inngikk Sameiet ny avtale om standard leveranse til seksjonene av Kollektiv Flex premium 50 – E3.1.

Spesielt barn/ungdommer holder høy fart på sykkel ned gangveien mellom EA 11 og EA 13 og ut i alléen. Dette er meget risikabelt pga mulig møte med bil i alléen. For å redusere farten til bilene har Elmholtssameiene i fellesskap anlagt fartshumper i alléen.

Av andre utførte oppgaver kan nevnes:

- Behandle henvendelser fra beboere
- Skifte knust speil i heisen i EA 11
- Montert fire ladestasjoner for el-bil (Ullern Elektro) – betalt av eierne
- Skiftet to vannkraner ute og en stoppekran i garasjeanlegget
- Satt opp skilt for gangvei ved trafo i nordvest for å hindre biltrafikk
- Skifte ut defekte ventilasjonsviftmotorer på tak/kjeller (Ajour)
- Fjerne råtne trær/grener fra skråningen i nordvest, rydde område (Ajour)

Tre seksjoner i Sameiet ble solgt i løpet av året.

Det har som tidligere år vært et godt samarbeid med de øvrige Elmholtssameiene om fellestjenester samt leie av containere til vår- og høstoppyrdding. I tillegg til fartshumper i alléen ble det montert en ny bom ved Harbitzaléen. Den gamle ble kjørt ned av en budbil.

Felles styreleder møte ble avholdt på zoom i november. Nanna Gjersøe er koordinator for alle sameiene og har de nødvendige fullmakter.

Vi får stadig ros for et velholdt fellesareal og alle de velstelte hagene. Det er spesielt hyggelig nå når de fleste av oss holder oss mer inne enn normalt, og hver liten spasertur ute i området blir en viktig avveksling. Det er så fint å treffe sine naboer og slå av en liten prat, selvfølgelig på trygg avstand – og nå går vi lysere tider i møte!



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 865 502.

Dette er som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 242 672.

Dette er kr 288 364 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere drift og vedlikeholdskostnader enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 623 966 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 952 432.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 100 000 til større vedlikehold som omfatter nytt panel på svalganger/trappehus.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 3150,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elmholt 1 Boligsameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Elmholt 1 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Elmholt 1 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EK4SS-KBMSE-Q41GA-3GSMJ-U07TQ-TGZGE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-11 13:23:01Z



Penneo Dokumentnøkkel: EK45S-KBM5E-Q41GA-3G5MJ-U0TTQ-TGZGE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 753 639, KUNDENR. 5240

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 865 502	1 812 486	1 865 000	1 952 221
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 865 502	1 812 486	1 865 000	1 952 221
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 765	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-8 588	-8 454	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-83 328	-80 978	-84 200	-85 200
Konsulenthonorar	6	-6 872	-2 934	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-220 046	-222 645	-446 700	-2 594 000
Forsikringer		-96 036	-91 002	-96 036	-99 200
Kommunale avgifter	8	-241 070	-225 112	-249 600	-248 600
Energi/fyring		-32 084	-47 695	-52 000	-52 000
TV-anlegg/bredbånd		-184 881	-181 564	-188 000	-203 688
Andre driftskostnader	9	-303 003	-302 370	-322 000	-339 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 242 672	-1 231 212	-1 531 036	-3 724 188
DRIFTSRESULTAT		622 830	581 274	333 964	-1 771 967
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 136	4 621	0	0
Finanskostnader		0	-29 305	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 136	-24 684	0	0
ÅRSRESULTAT		623 966	556 590	333 964	-1 771 967
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	228 124		
Til opptjent egenkapital		623 966	328 466		



ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 753 639, KUNDENR. 5240

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	7 261
Kundefordringer		2 888	0
Forskuddsbetalte kostnader		47 006	242 488
Andre kortsiktige fordringer	11	41 824	5 106
Driftskonto OBOS-banken		342 336	93 410
Sparekonto OBOS-banken		606 843	205 993
SUM OMLØPSMIDLER		1 040 897	554 259
SUM EIENDELER		1 040 897	554 259
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		952 432	328 466
SUM EGENKAPITAL		952 432	328 466
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 644	15 881
Leverandørgjeld		65 821	209 912
SUM KORTSIKTIG GJELD		88 465	225 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 040 897	554 259
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2021
Styret i Elmholt 1 Boligsameie

Nanna Gjersøe /s/

Harald Bjørntvedt /s/

Jan-Erik Tetlie /s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 674 762
Kabel-tv	176 088
Garasje	14 652
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 865 502

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 765

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 2019/2020, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 588.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 872
Andre konsulenthonorarer	-5 000
SUM KONSULENTHONORAR	-6 872

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 939
Drift/vedlikehold VVS	-5 161
Drift/vedlikehold elektro	-1 650
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 980
Drift/vedlikehold heisanlegg	-117 825
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 836
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 748
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-909
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-220 046

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-140 254
Feieavgift	-1 270
Renovasjonsavgift	-99 546
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-241 070

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 100
Container	-11 467
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 428
Vaktmestertjenester	-142 318
Vakthold	-51 624
Renhold ved firmaer	-82 133
Trykksaker	-1 833
Porto	-1 850
Bank- og kortgebyr	-3 088
Velferdskostnader	-162
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-303 003



13

Elmholt 1 Boligsameie

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	146
Renter av sparekonto i OBOS-banken	850
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	140
SUM FINANSINTEKTER	1 136

NOTE: 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturert 2021	41 824
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	41 824



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

For styreperioden 2020/2021 er styrets godtgjørelse foreslått satt til kr. 70 000 hvorav kr. 10 000 fordeles på varamedlemmene.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Plan Vedlikehold og anskaffelser for 2021 med forslag til føring for årene 2022 – 2025.

Plan Vedlikehold og anskaffelser vedlagt.

Plan Vedlikehold og anskaffelser med definerte arbeider i 2020 foreslås vedtatt av Årsmøtet. For årene 2021-2024 skal planen være førende for planlegging i disse årene såfremt uforutsett skade/hendelse ikke tilsier noe annet.

For at sameiet skal fortsette som et velholdt, veldrevet og trygt sted å bo, og med forutsigbare fremtidige driftskostnader, har styret lagt inn de oppgaver som ansees nødvendig å utføre dette året.

Arbeidene og oppgavene er forsøkt kostnadsberegnet ut fra de arbeider som er utført de siste årene, men endelige kostnader vil foreligge først etter innhenting av priser hos leverandør/entreprenør. Planen inneholder ikke eventuelle uforutsette større arbeider som kan oppstå akutt, som taklekkasjer, osv.

På årsmøte i 2020 fikk styret aksept til å inngå avtale om utskifting av det gamle panelet på svalganger/trappehus til nytt panel. Samt at nødvendig drift og vedlikehold kan gjennomføres økonomisk via låneopptak.

Det ble sendt ut anbud til fire firmaer på utskifting av gult panel på svalganger/trappehus. Det kom svar fra tre av firmaene og styrets valg av leverandør er Meyer-Mørch AS. Det søkes om et lån med en ramme på kr 1 500 000 i OBOS-banken.

Forslag til vedtak: Plan for vedlikehold og anskaffelser vedtas.



PLAN

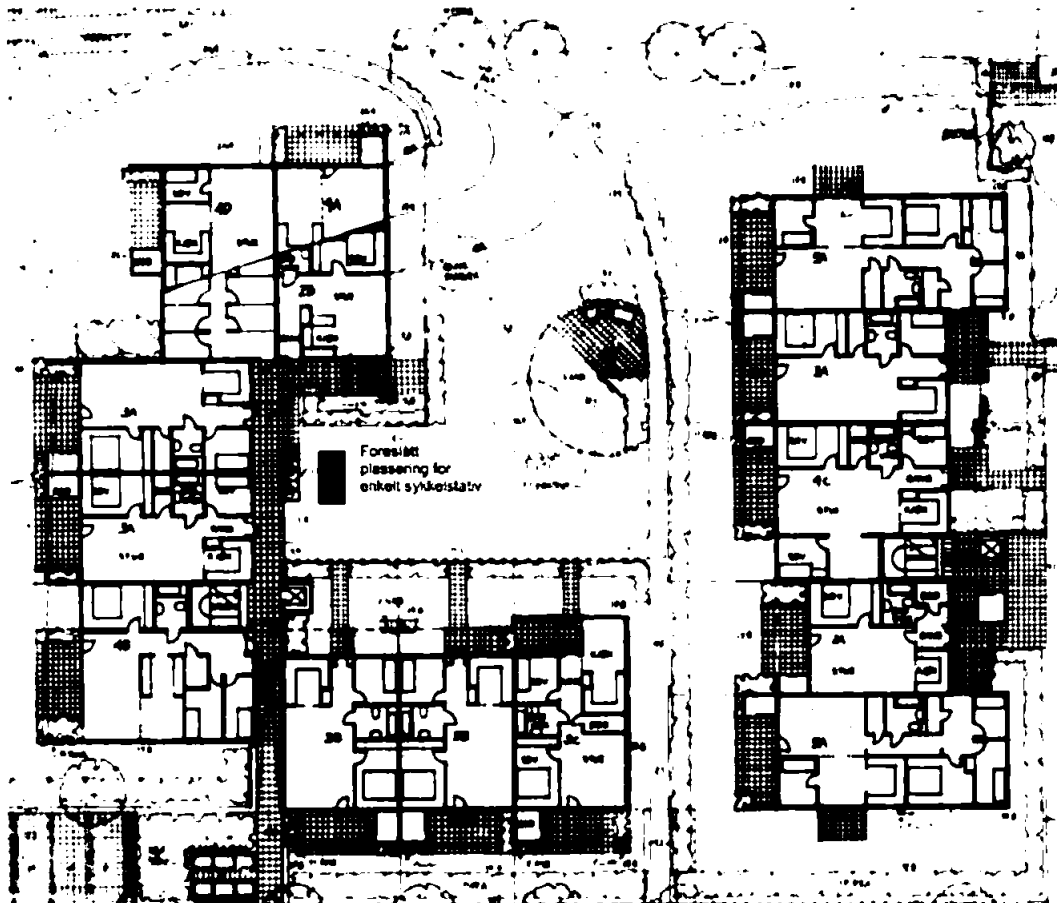
	Vedlikehold og anskaffelser					
	2021	2022	2023	2024	2025	
	NOK	NOK	NOK	NOK	NOK	
2	Behandle trekonstruksjon svalgang 4, etg EA 13 (limtredrager/taksperrer)					
4	Male vinduer uten terrasse/svalgang (etg 1-4)	10 000				
10	Behandle vannbord på terrasser, egeninnsats	500	500		120 000	
11	Ny veggbeledning trappehus, svalganger	2 100 000		500	500	
12	Male hvit betong svalgengene	75 000				
13	Oppretting av "svalgang", nye heller, fra inngang til dør bodgang EA 13	20 000				
14	Male inngangsparti EA 11		4 000			
17	Maling av gulv bodkondorer (sjekkes om nødvendig)		10 000			
18	Merking av garasjeplasser		6 000			
21	Rens av ventilasjonskanaler				70 000	
25	Oppgradering/vedlikehold av utearealet	80 000	70 000	70 000	80 000	
27	Spyling avløpsrør			150 000		
28	Spyle spillvannsrør fra stakeluke i tavlerommet EA 13, hvert 3. år	15 000			20 000	
29	Kontroll/termofotografering av tavlerommene	6 000				
33	LED armatur i garasjeanlegg, og ved heis		60 000			
37	Heis EA 11, 13 nye beltør hvert 10 år				250 000	
39	Branvarslingssystem, garasjeanlegg		100 000			
40	Håndslukker, 6 liter skum, hvert 5. år	30 000				
41	Utelamper oppgradere	70 000	70 000	50 000		
42	Uforutsette mindre reparasjoner	70 000	70 000	70 000	80 000	
	2 406 500	320 500	340 500	300 500	480 000	

B) Sette opp sykkelstativ ved EA 13

Det foreslås vedtatt at Styret utreder muligheter for å sette opp et sykkelstativ med parkering fra to sider, totalt 13 plasser, på plenen innerst i atriet. Området for sykkelparkering hellelegges.

Forslag til vedtak: Styret utreder muligheter for å sette opp et sykkelstativ innerst i atriet ved EA 13.

Sykelstativ foreslås plassert som vist kart nedenfor.





VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

I den nåværende Corona-situasjonen er valgkomiteen glad for at nesten hele styret fortsetter og dermed sørger for kontinuitet i et vanskelig år. Styrets leder gjennom 10 år, Nanna Gjersøe, går av, men fortsetter som varamedlem. Det medfører en omfordeling av verv mellom de øvrige styremedlemmer og varamedlemmer. Nåværende styremedlem Harald Bjørntvedt, har sagt seg villig til å være styreleder for ett år, og nåværende varamedlem Jon Kleiser, foreslås som nytt styremedlem. Som nytt varamedlem foreslår vi Liv Kinserdal og som medlem av valgkomiteen, Arvid Sundberg.

Valgkomiteen ville på et normalt årsmøte ha takket Nanna for sin store innsats gjennom alle disse årene og vil ta initiativ til dette ved første selskapelige anledning.

Spørsmål om komiteens forslag kan rettes til Elisabeth Solberg, tlf.40204602/22731495 eller Alf Westereng, tlf.48099941.

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Harald Bjørntvedt

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Jon Kleiser

Styremedlem som ikke er på valg:

Jan-Erik Tetlie

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Nanna Gjersøe

2. Liv Kinserdal

D. Som valgkomité for 2 år foreslås:

Arvid Sundberg

Valgkomité som ikke er på valg:

Elisabeth Solberg

I valgkomiteen for Elmholt 1 Boligsameie

Elisabeth Solberg
Alf Westereng



Annen informasjon om sameiet

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

Elmholtssameiene har en fellesavtale med Ajour Eiendomsdrift AS om å ivareta den daglige drift og det løpende vedlikeholdet.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Avam Security (tidl. Nokas) om vakthold sammen med Elmholt II-VII.

Skadedyrbekjempelse

Elmholtssameiene har en fellesavtale med Pelias Norsk Skadedyrkontroll (tidl. ABS Skadedyrkontroll). Avtalen ble i 2012 utvidet til også å gjelde bekjempelse av maur.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av svalganger, trappehus og heis hver 14. dag

Matter

Sameiet har avtale med Stil Tekstilservice AS (tidl. Oslo Teppeservice AS) om leie av matter. Mattene blir byttet hver 4. uke.

Vedlikehold av heisene og heisalarm

Sameiet har vedlikeholdskontrakt for heisanlegg og mottak av alarmtelefon med Schindler AS.

Periodisk sikkerhetskontroll av heisene

Sameiet har avtale med Kiwa Inspecta om periodisk sikkerhetskontroll av heisene. Kontrollen foretas hvert annet år.

Brannsikring

Sameiet har avtale med Norsk Brannvern AS om årlig kontroll av slukkeutstyr og røykvarslere i leilighetene og fellesarealene inkl. garasjeanlegget.

Postkasseskilt

Skilt til postkasser skal være like, og kan bestilles bl.a. hos Asker Produkt AS, tlf 66 76 14 80 eller e-post: post@askerprodukt.no

Nøkkelbrikke, garasjeportåpner (radiohåndsender)

Nøkkelbrikke til fellesareal og garasjeportåpner bestilles via Styret.

Elektronisk låssystem

Sameiet har serviceavtale med Dormakaba Norge AS om årlig service på EVOLO Elektroniske Låssystem til fellesarealene.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596867. 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 godkjente røykvarslere samt manuelt slokkeutstyr i form av pulver-/skumapparat eller brannslange

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 har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Elmholt 1 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV – og bredbåndstjenester

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester under kollektiv avtale for alle Elmholtssameiene. Standard leveranse til seksjonene er Kollektiv Flex Premium 50 – E3.1. Kollektivavtalen gir videre rabatt på utvidete bredbåndstjenester og IP fasttelefoni. Tilleggstjenester bestilles og belastes individuelt. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

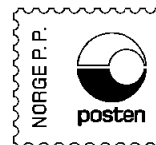
- 2020 Kortet inn beltene på begge heisene (Schindler AS).
- 2019 Maling av blått panel og enkelte vinduer/terrassedører på ikke overbygde terrasser i 3. og 4. etasje. (Malermester Jens Petter Lunde AS)
- 2018 Rens av ventilasjonsanlegget, skiftet ca. 1 meter av kjøkkenkanalen fra ventilatoren ved behov (Power Clean Ventilasjon AS)
Hellelagt et lite fellesareal nær inngangen til EA 11 (Ajour) Eiendomsdrift AS
Drenert et område ved nedløp fra takrenne i EA 13. Betongring gravd ca. 50 cm ned i bakken (Ajour Eiendomsdrift AS)
Asfaltert deler av gangveien mellom EA 11 og 13 (A. Furulund Entreprenør AS/Asfalt 123)
Fasadevask med høytrykksspyling av gule spiler, mosegrodd betong og takrenner (Administrert av Ajour. Oslo Fasadevask AS utførte arbeidet)
- 2017 Montert Evolo elektronisk låssystem på dørene til fellesarealene. De elektroniske nøkkelbrikkene kan ved behov legges inn/fjernes fra systemet. (Leverandør Dormakaba Norge AS).
Oppgradert inngangspartiet EA 13: Ny brostein og varmekabler. Nye heller foran søppelskuret. (Ajour Eiendomsdrift AS, Oslo Elektro Service AS)
- 2016 Maling av vinduer og grått felt på svalgangene, vegger og dører i trappoppgangen i kjelleretasjene, dør til sykkelrom, heisdørene, tavlerommene. Søppelskuret i EA 13 (Malermester Jens Peter Lunde)
Montert vannmålere på hovedvanninntaket til sameiet (Rørlegger Tom Roger Johansen)
Nye «glassdører» med aluminiumramme i enden av svalgangene i EA 13 erstattet «glassdører» med rustne stålrammer (Profax Aluminium AS)
Montert stikkontakter i kjellergangene i EA 11
Montert nye vv-beredere og lekkasjestoppere – betalt av seksjonseierne (Andenæs VVS AS).
- 2015 Ny taktekking og nye beslag på takene og bodtakene.
Montert takluke i svalgangene i 4. etasje. (Entreprenør: Byggpartner AS, konsulent: Multiconsult AS).
- 2014 Totalrehabilitering av sameiets heiser (Euro-Heis A/S)
Maling av vinduer i fasaden som ikke er på terrasse/svalgang (Malermester Jens Petter Lunde AS)
Maling av vinduer/dør på terrasser – egeninnsats (delvis utført)
Maling av blått panel på overdekte terrasser – egeninnsats (delvis utført)
Høytrykksspyling av avløpsrør fra alle seksjoner i 1. etasje og fra to seksjoner i 4. etasje (Aktiv Rørinspeksjon A/S).
Montert stakeluke i tavlerommet i EA 13 for regelmessig vedlikeholdsspyling av spillvannsrør med lite fall.
Ny asfalt på gangvei i atriet foran seksjon 5 – 7 (Asfalt 123)



- 2013 Bygget sykkelparkering ved forlengelse av taket på søppelskuret i EA 11. Hellebelagt grunnen og nytt sykkelstativ. Skuret/tilbygget ble malt på dugnad. Justert heller på gangveier ved inngangsparti til seksjon 10 – 12 pga. vannansamlinger. Plenene ble tilpasset hellene og nysådd. Nytt bodtak, seksjon 40. Nytt styringssystem av garasjeporten (felles med Elmholt 2 Boligsameie). Hver portåpner (radiohåndsender) har unik kode.
- 2012 Lagt sklisikre fliser på svalgangene og i trappehusene. Malt panel og betong på svalgangene og i trappehusene, malt håndløpere, heisdører i EA 11 og EA 13. Malt inngangspartiet i EA 11. Reparert lekkasje fra heistak og ned i boder i EA 11. Skiftet råttent panel i bodene. Klippet alle alperips- og spireahekker helt ned.
- 2011 Skiftet alt utvendig panel på terrasser i 3. og 4. etasje som ikke er under tak. Skiftet fra finér-plater over/under vinduer i teglvegg til sementbaserte plater. Skiftet plater/panel på hushjørnene til sementbaserte plater og aluminiumprofiler
- 2009 Skiftet fasadebekledning på alle utvendige boder. Byttet fra treverk til Frontex vedlikeholdsfrie sementbaserte plater med aluminiumdekor. Skiftet fra treverk til fasadeplater og aluminiumspiler på 3 hjørneleiligheter EA13 hjørne mot EA11. Skiftet dørmotor til heis EA13. Festet (skrudd) takbeslag over teglvegger i EA11 og EA13. Foretatt rens av ventilasjonskanaler, skiftet kontakter til vifter på tak, skiftet styringsbrytere til ventilasjon i leiligheter og vifter på tak/i kjeller der disse var defekte.
- 2008 Utskiftning til toveis alarmer i heisene Maling dører og heis i kjelleretasje, samt vegger kjelleretasje EA11. Flislagt gulv i kjelleretasjene EA11 og EA13. Sikret svalganger med sklisikker teip (prøveordning frem til utskiftning fliser).
- 2007 Maling av betonggulv på terrasser. Installert fotolister i begge heisene til erstatning for 'punktfoceller'. Montert og malt dør på søppel bod EA13. Behandlet/beiset benker til atrium.
- 2006 Utbedring/skiftning av gult panel mellom balkonger i EA 11 og EA 13. Oljing av vannbord terrasser. Maling av vegger kjelleretasje EA13. I samarbeid med Elmholt Boligsameie II installert videoovervåking i garasjeleggen og montert trafikkspil ved innkjøring garasje. Heisene ble utbedret for å tåle kulden bedre.
- 2004 Sliping, grunning og beising av trappehus. Malt panel svalganger (egeninnsats).
- 2003 Utskiftning av spiler fra tre til aluminium Arbeidet utført av Splitprofil. Skadet panel i søppel bodene skiftet ut, montert nye postkasser.



- 2001 Montert heisalarm i begge heisene.
Takrenner fra terrasser uten overbygg, og under ikke overbygde terrasser.
Beising av ytterpanel, utført av Brendmoe & Kirkestuen



Returadresse:
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo



OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6666,
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: eiendomsforvaltning@obos.no
www.obos.no

OBOS Oslo Øst
Tvetenveien 150
0671 Oslo

OBOS Asker & Bærum
Leif Tronstads plass 6
1337 Sandvika

OBOS Follo
Torgveien 10
1400 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Langflåtveien 29
4017 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim