



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 937 162  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HOLTEKILEN IV A  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 686 992	14 995 688
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 686 992</b>	<b>14 995 688</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		196 024	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		97 280	97 282
Annen driftskostnad		10 052 136	17 177 288
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 345 440</b>	<b>17 445 720</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 658 448</b>	<b>-2 450 032</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 590	47 419
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 590</b>	<b>47 419</b>
Annen finanskostnad		787 882	268 730
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>787 882</b>	<b>268 730</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-781 292</b>	<b>-221 311</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 439 740</b>	<b>-2 671 343</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 439 740</b>	<b>-2 671 343</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 439 740</b>	<b>-2 671 343</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 439 740	-2 671 343
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 439 740</b>	<b>-2 671 343</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		2	97 282
Sum varige driftsmidler		2	97 282
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	97 282
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		587 174	
Andre fordringer		166 282	149 018
Sum fordringer		753 456	149 018
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 650 879	4 474 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 650 879	4 474 025
Sum omløpsmidler		2 404 335	4 623 044
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 404 337</b>	<b>4 720 326</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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>			
Udekket tap		15 618 147	7 178 407
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 618 147</b>	<b>-7 178 407</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-15 618 147</b>	<b>-7 178 407</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 203 593	7 528 180
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 203 593</b>	<b>7 528 180</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 203 593</b>	<b>7 528 180</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 949	2 186
Leverandørgjeld		2 712 861	4 308 033
Skyldige offentlige avgifter		6 998	
Annen kortsiktig gjeld		70 083	60 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 818 891</b>	<b>4 370 552</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 022 484</b>	<b>11 898 732</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 404 337</b>	<b>4 720 326</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483667

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 994 937 162  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HOLTEKILEN IV A  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 994 937 162  
SAMEIET HOLTEKILEN IV A

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 686 992	14 995 688
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 686 992</b>	<b>14 995 688</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		196 024	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		97 280	97 282
Annen driftskostnad		10 052 136	17 177 288
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 345 440</b>	<b>17 445 720</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 658 448</b>	<b>-2 450 032</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 590	47 419
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 590</b>	<b>47 419</b>
Annen finanskostnad		787 882	268 730
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>787 882</b>	<b>268 730</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-781 292</b>	<b>-221 311</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 439 740</b>	<b>-2 671 343</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 439 740</b>	<b>-2 671 343</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 439 740</b>	<b>-2 671 343</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 439 740	-2 671 343
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 439 740</b>	<b>-2 671 343</b>



Organisasjonsnr: 994 937 162  
SAMEIET HOLTEKILEN IV A

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		2	97 282
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		2	97 282
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		587 174	
Andre fordringer			
		166 282	149 018
Sum fordringer		753 456	149 018
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 650 879	4 474 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 650 879	4 474 025
Sum omløpsmidler		2 404 335	4 623 044
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 404 337</b>	<b>4 720 326</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>		
Udekket tap	15 618 147	7 178 407
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-15 618 147</b>	<b>-7 178 407</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-15 618 147</b>	<b>-7 178 407</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 203 593	7 528 180
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 203 593</b>	<b>7 528 180</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 203 593</b>	<b>7 528 180</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 949	2 186
Leverandørgjeld	2 712 861	4 308 033
Skyldige offentlige avgifter	6 998	
Annen kortsiktig gjeld	70 083	60 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 818 891</b>	<b>4 370 552</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 022 484</b>	<b>11 898 732</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 404 337</b>	<b>4 720 326</b>



Organisasjonsnr: 994 937 162  
SAMEIET HOLTEKILEN IV A

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

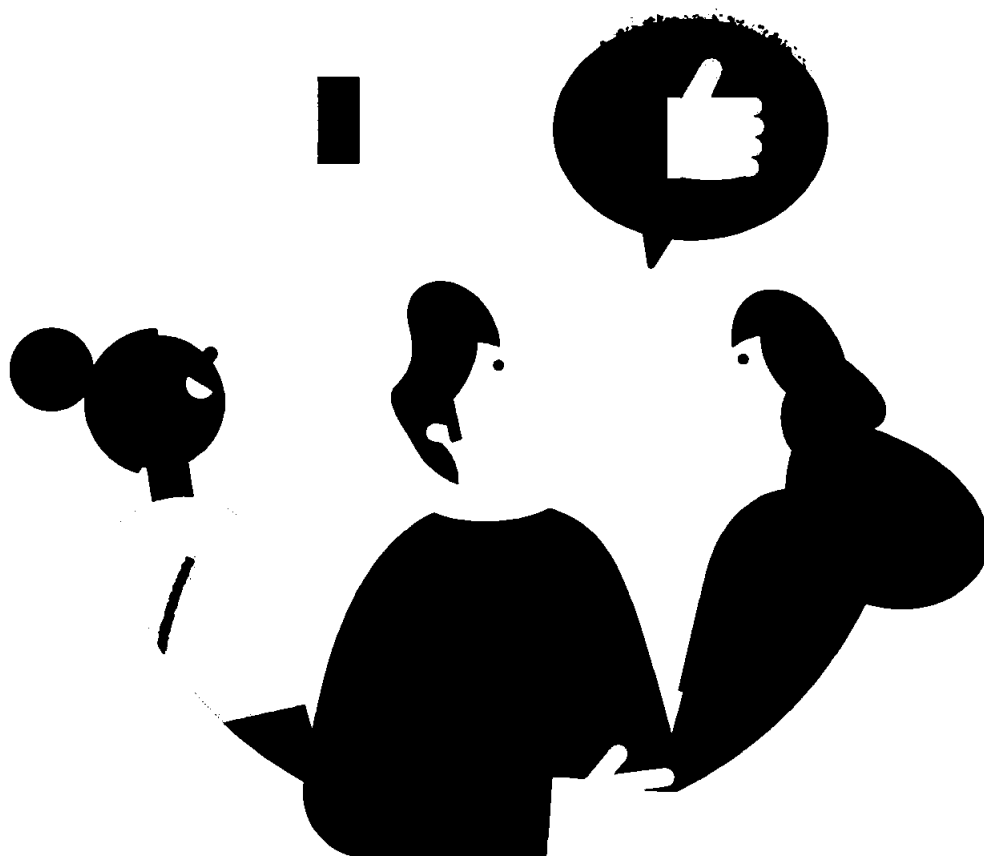
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2024

5987 Sameiet Holtekilen IV A





## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

### **Til seksjonseierne i Sameiet Holtekilen IV A**

**Velkommen til årsmøte onsdag 17. april 2024 kl 19.00 på Kilentunet**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2023. 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 Sameiet Holtekilen IV A det kommende året.

#### **Hvem kan delta på årsmøtet?**

- Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

### **Innkalling til årsmøte**

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Holtekilen IV A  
avholdes 17. april 2024 kl 19.00 på Kilentunet**

---

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 2023**

#### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

#### **5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag.

#### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A. Valg av styreleder for 1 år
- B. Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C. Valg av 1 varamedlem for 2 år og et varamedlem for 1 år.
- D. Valg av 2 personer til valgkomité,

Lysaker, 4. april 2024

Styret i Sameiet Holtekilen IV A



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Michelets vei 18-20, 1366

### ÅRSRAPPORT 2023

Sameiet Holtekilen IV A (org nr 994 937 162)

#### Virksomhetens art og hvor den drives

Sameiet Holtekilen IV A er et sameie som består av 47 boligseksjoner. Sameiet Holtekilen IV A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994 937 162 og ligger i Bærum kommune med følgende adresse: Michelets vei 18 og 20, 1366 Lysaker.

Sameiet har gårdsnummer 41, bruksnummer 307 og 309.

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

#### Fortsatt drift

Sameiets egenkapital er negativ. Det skyldes tidligere års vedlikehold som er finansiert med låneopptak som vil bli nedbetalt gjennom fremtidige husleieinnbetalinger. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

#### Arbeidsmiljø og likestilling

Sameiet har ingen fast ansatte. Styret har bestått av 1 mann og 2 kvinner, samt 1 kvinne og 1 mann som varamedlemmer. Sameiet tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Arbeidsmiljøet anses som godt. Det har ikke vært skader eller ulykker i løpet av året.

#### Resultat/rettvise oversikt

Styret mener informasjonen gitt i årsberetningen sammenholdt med årsregnskapet, gir en rettvise og tilfredsstillende oversikt over utviklingen og resultatet av virksomheten og den økonomiske stilling.

#### Ytre miljø

Styret kjenner ikke til at sameiet forurensar det ytre miljø.

#### Forskning og utvikling

Sameiet driver ikke med forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Lysaker, 4. april 2024  
Styret i Sameiet Holtekilen IV A

Pål Fredrik Bugge/s/  
Styreleder

Beate Kielland/s/  
Styremedlem

Kristina Dahlberg/s/  
Styremedlem



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

### **Vedlegg til årsrapport for 2023**

#### **Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### **Styret**

##### **Valgt for:**

Leder	Linda Plener	2023- 23.11.2023
Leder	Pål Fredrik Bugge	23.11.2023-2024
Styremedlem	Beate Kielland	2022-2024
Styremedlem	Kristina Dahlberg	2021-2023
Varamedlem	Ole Jørgen Egner	2021-2023
Varamedlem	Erik Grundt	2022-2024

#### **Valgkomiteen velges for 1 år:**

Brit Myhre

Tone Ramstad

#### **Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets kontaktperson i OBOS er Ole Vegard Tveita.

Sameiets revisor er PWC.



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

### **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. <https://vibbo.no/holtekilen-iv-a>

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring ASA, kundennummer 1508799, polisenummer 1455622-2.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. I tilfeller av skader, må skadelidende selv informere forsikringsselskapet med kopi til styret. 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, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret i egen bolig, mens det er styrets ansvar å sørge for kontroll av at utstyret er i orden. Styret har ansvar for å anskaffe og montere slikt utstyr i fellesområdene.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Energimerking**

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

### **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

### **Styrets arbeid 2023**

#### **Styremøter, info og leilighetsomsetning**

I tillegg til ordinært årsmøte og ekstraordinært årsmøte, har det vært avholdt 6 styremøter i 2023. Videre har det vært avholdt et 20 talls prosjekterings/byggemøter med Selvaag Prosjekt i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Det er også sendt ut et stort antall felles mailer i forbindelse med nevnte prosjekt.

For øvrig minner vi om at endring av mailadresser må meddeles styret om dere ikke skal miste viktig informasjon. Det samme gjelder ved endring av leieboerforhold. Styret oppfordrer seksjonseiere at de gir sin(e) leieboer(e) tilgang til Vibbo for informasjon som legges ut der, og at Styret kan nå alle som bor i blokken via e-post.

Vi har godkjent 5 nye sameier i løpet av 2023.

#### **Pågående prosjekter og utført vedlikehold**

I tillegg til å skifte ut eksisterende balkonger med nye og dypere, ble det vedtatt i 2022 å skifte ut eksisterende vinduer og dører, samt etterisolere og skifte ut panel på balkongsiden og på gavlveggene.

Leilighetene på bakkeplan har fått terrassen utvidet like mye som balkongene, og det har blitt lagt granittheller og satt opp nye levegger mellom seksjonene med brannvegg og brannvindu montert. Grunnmuren ble også drenert. Dette er utført gjennom Selvaag Prosjekt. Videre ble det lagt fiber til TV og internett, utført av Telenor/Eltel).

Alt er finansiert gjennom opptak av lån og ved at hver enkelt eier har betalt inn en egenandel ut fra egen leilighetsbrøk.

Rehabiliteringen startet i september 2022. Prosjektet ble tilnærmet ferdig september 2023. Det er en kjent sak at arbeidet ikke har gått helt knirkefritt, og styret har sammen med Selvaag Prosjekt en plan for når arbeid som er klaget inn og der klagen har blitt godkjent skal utbedres. Det pågår fortsatt utbedringer og snart går prosjektet over i ett-årskontroll.

Utelamper på nordsiden ble skiftet på slutten av 2023, utført av Kolstad Elektro på Stabekk.

#### **Dugnader**

Styret er stort sett godt fornøyd med andelen av sameiere og leietakere som møter opp til dugnad. Det gjelder både vår- og høstdugnaden. Det er stort sett de samme som møter hver gang. Hadde vært fint om flere som måtte ha mulighet, møter opp og tar et tak ved fremtidige dugnader og ikke bare overlater det til andre.



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

### **Grøntanleggene**

Til å bekjempe ugress og uønskede vekster, samt beskjære busker, hekker og prydplanter, har vi siste år benyttet Vaktmesterkompaniet. Vi har vært fornøyd med den jobben som har vært gjort og vil nok benytte oss av deres tjenester også i 2024.

### **Snørydding og plenklipping**

Vi har kontrakt med Handyman/Inge Morten Skjetne og er godt fornøyd med det arbeidet han utfører. Ved store snøfall er det for mye for en person å ha ansvar for å måke, og det er lov å bidra.

### **Felleskostnaden**

Vi prøver å holde felleskostnadene så langt nede som mulig. Prisveksten i 2023 og forventet prisvekst og uforutsett vedlikehold i 2024 samt renteøkningen kan føre til at vi vil bli nødt til å øke husleien mot slutten av 2024.

### **Norsk Brannvern**

I 2023 gjorde Norsk Brannvern det de skulle her. De tok en grundig gjennomgang og avleverte en oversiktlig rapport i etterkant. Hvert år er det beboere som ikke er hjemme når de kommer. Mange gjengangere. Forhåpentligvis har disse leilighetene brannvarsler og slukningsapparat som fungerer og beboere som kan betjene dem, **om ikke sørg for å få det i orden.**

### **Fremtidige prosjekter**

Av fremtidige prosjekter som ikke er igangsatt, ser listen slik ut i uprioritert rekkefølge.

- Utvendig maling på inngangssiden (nordsiden). Dette ble påbegynt høsten 2023 og må ferdigstilles våren 2024.
- Utskifting av vannrør
- Utvendig heis

### **Gjennomførte prosjekter**

Se <https://vibbo.no/holtekilen-iv-a/tema/prosjekter> for liste over gjennomførte prosjekter.



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr -414 554.

Den negative arbeidskapitalen skyldes at faktura var kommet inn i desember, men låneopptaket som finansierte betaling av fakturaen ble tatt opp på nyåret.



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 144 200 til drift og vedlikehold.

#### **Kommunale avgifter i BÆRUM kommune**

Forventer vil øke til rundt kr 320 000 i 2024.

#### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på noe lavere nivå enn for 2023.

#### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Holtekilen IV A.

#### **Lån**

Sameiet Holtekilen IV A har lån i OBOS-Banken.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.12.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Michelets vei 18-20, 1366

SAMEIET HOLTEKILEN IV A  
ORG.NR. 994 937 162, KUNDENR. 5987

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 686 992	2 495 708	2 705 000	2 995 496
Andre inntekter		0	12 499 980	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 686 992</b>	<b>14 995 688</b>	<b>2 705 000</b>	<b>2 995 496</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-24 224	-21 150	-21 150	-30 146
Styrehonorar	4	-171 800	-150 000	-150 000	-213 800
Avskrivninger	12	-97 280	-97 282	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 250	-7 750	-6 200	-8 500
Forretningsførerhonorar		-92 203	-88 645	-94 000	-101 500
Konsulenthonorar	6	-56 002	-821 806	-40 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-8 889 121	-15 303 499	-6 078 016	-144 200
Forsikringer		-110 801	-101 624	-112 000	-125 000
Kommunale avgifter	8	-277 933	-273 073	-305 821	-320 000
Energi/fyring		-133 052	-134 956	-110 000	-95 600
TV-anlegg/bredbånd		-288 453	-262 569	-293 280	-296 000
Andre driftskostnader	9	-196 322	-183 365	-178 650	-175 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 345 440</b>	<b>-17 445 720</b>	<b>-7 389 117</b>	<b>-1 559 746</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-7 658 448</b>	<b>-2 450 032</b>	<b>-4 684 117</b>	<b>1 435 750</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	6 590	47 419	0	0
Finanskostnader	11	-787 882	-268 730	-388 000	-1 051 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-781 292</b>	<b>-221 311</b>	<b>-388 000</b>	<b>-1 051 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-8 439 740</b>	<b>-2 671 343</b>	<b>-5 072 117</b>	<b>384 750</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-8 439 740	-2 671 343		



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Michelets vei 18-20, 1366

SAMEIET HOLTEKILEN IV A  
ORG.NR. 994 937 162, KUNDENR. 5987

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	2	97 282
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2</b>	<b>97 282</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		22 008	253
Kundefordringer		587 174	0
Forskuddsbetalte kostnader		144 274	143 245
Andre kortsiktige fordringer		0	5 520
Driftskonto OBOS-banken		444 101	179 793
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 924	0
Sparekonto OBOS-banken		1 202 854	4 294 233
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 404 335</b>	<b>4 623 044</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 404 337</b>	<b>4 720 326</b>



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Michelets vei 18-20, 1366

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-15 618 147	-7 178 407
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-15 618 147</b>	<b>-7 178 407</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	15 203 593	7 528 180
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 203 593</b>	<b>7 528 180</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 083	60 333
Leverandørgjeld		2 712 861	4 308 033
Skyldige offentlige avgifter	15	6 998	0
Påløpte renter		28 949	2 186
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 818 891</b>	<b>4 370 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 404 337</b>	<b>4 720 326</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 4. april 2024  
Styret i Sameiet Holtekilen IV A

Pål Fredrik Bugge

Anna Kristina Dahlberg

Beate Kielland



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Michelets vei 18-20, 1366

### 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.

#### SKATTETREKSKONTO

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

### NOTE: 2

#### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 191 476
Kabel-TV	287 040
Leie (vaktmesterleilighet)	132 168
Strøm el-bil	76 308
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 686 992</b>



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Michelets vei 18-20, 1366

### NOTE: 3

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 224
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-24 224</b>

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

### NOTE: 4

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 171 800. I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr 7 163, jf. noten om andre driftskostnader.

### NOTE: 5

#### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

### NOTE: 6

#### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 252
Civil Engineering Consultancy AS, kontroll av konstruksjonssikkerhet	-43 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-56 002</b>

### NOTE: 7

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS, altanprosjektet	-8 362 642
Bødr.Kolstad Installasjon AS, utskiftning av eksisterende lamper ute	-114 823
Elvia AS, omlegging av to stikkledninger på støpt tilbygg	-185 245
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 662 710</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-77 876
Drift/vedlikehold elektro	-7 688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-93 764
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 690
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-14 345
Kostnader dugnader	-3 047
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 889 121</b>



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Michelets vei 18-20, 1366

### NOTE: 8

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-166 005
Feieavgift	-5 560
Renovasjonsavgift	-118 255
Avregning 2022 vann- og avløpsavgift	11 887
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-277 933</b>

### NOTE: 9

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 100
Container	-16 075
Driftsmateriell	-20 880
Lyspærer og sikringer	-634
Snørydding	-84 375
Gressklipping	-55 000
Andre fremmede tjenester	-660
Trykksaker	-3 376
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 163
Andre kontorkostnader	-645
Porto	-940
Bank- og kortgebyr	-2 999
Velferdskostnader	-1 475
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-196 322</b>

### NOTE: 10

#### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 607
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 853
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	130
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 590</b>

### NOTE: 11

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-756 851
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 949
Andre rentekostnader	-82
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-787 882</b>



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Michelets vei 18-20, 1366

### NOTE: 12

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelbod			
Tilgang 2019	184 250		
Avskrevet tidligere	-147 400		
Avskrevet i år	-36 849		
			1
Avfallsanlegg			
Tilgang 2017	423 025		
Avskrevet tidligere	-362 593		
Avskrevet i år	-60 431		
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>2</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-97 280</b>

### 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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden var 30 år.

Opprinnelig 2022	-7 590 377
Økning i år	-6 509 623
Nedbetalt tidligere	62 197
Nedbetalt i år	14 037 803



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-15 203 593

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

-15 203 593

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-15 203 593**

### **NOTE: 15**

#### **SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-3 924

Skyldig arbeidsgiveravgift

-3 074

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-6 998**



Til årsmøtet i Sameiet Holtekilen IV A

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Holtekilen IV A som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avviklet.

### 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 12. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

Michelets vei 18-20, 1366

### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Det foreslås et honorar til det sittende styret på kr 90 000,- for perioden 2023/2024 i henhold til budsjett 2024.

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkommende forslag

### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

#### **Nominering av styre i Sameiet Holtekilen IV A, 2024**

Styreleder:	Pål Fredrik Bugge	2024-2025
Styremedlem:	Maria Nylænder	2024-2026
Varamedlem:	Erik Grundt	2024-2026

Ikke på valg		
Styremedlem:	Kristina Dahlberg	2023-2025
Varamedlem:	Ole Jørgen Egner	2023-2025

Valgkomiteens begrunnelse:

Ved årets innstilling har valgkomiteen lagt vekt på kontinuitet og erfaring i styret samtidig som en ønsket å engasjere nyere sameiere

### **VALG AV VALGKOMITE**

#### **Nominering av valgkomite i Sameiet Holtekilen IV A 2024**

Eksisterende valgkomite har sagt seg villig til å ta nok et år.

Dermed nomineres følgende til valg.

Tone Ramstad	2024-2025
Brit Myhre	2024-2025

Lysaker, 28. mars 2024  
Valgkomiteen for Sameiet Holtekilen IV A

Britt Myhre/s/

Tone Ramstad/s/



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

### **Husordensregler for Michelets vei 18-20**

Disse husordensreglene er en veiledning i god naboskikk og handler også om hva vi må gjøre for å unngå tap og skader på felleseiet vårt. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er også ansvarlige for at reglene overholdes av alle i husstanden og av folk som kommer på besøk. Seksjonseiere er forpliktet til å sørge for at leietakere kjenner alt innhold i husordensreglene.

#### **Hovedregel:**

Leilighetene og eiendommen må ikke brukes til sjenanse for naboene.

#### **1. Sjøppel og avfall**

Alt søppel skal pakkes godt og sorteres enten som matavfall, plast, papir eller restavfall. Matavfall pakkes i dertil egnede poser utdelt av Bærum Kommune. Papir og plast skal pakkes så flatt og tett det lar seg gjøre. Kasser, brett og kartonger av papp skal slås sammen. Er det fullt i beholderne for papir eller plast, må beboerne lagre avfallet hos seg selv til det igjen er plass, eventuelt tømme det i nærmeste papir- eller plastcontainer. Lukene i beholderne skal lukkes etter bruk.

Husk at avfall kan trekke til seg skadedyr og derfor ikke skal legges igjen noe sted på eiendommen.

#### **2. Planter og uteområder**

Ta vare på eiendommens beplantning og eiendeler og pass på at barna gjør det samme. Det er ikke lov å bryte grener av trær og busker eller å bruke tunge kjøretøy på plenen. Ballspill henvises til sports-plassen nedenfor Oksenøyveien 37.

#### **3. Husdyrhold**

Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre.

Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område. Eierne plikter å se til at hundene ikke gjør fra seg på sameiets eiendom. Skulle uhellet være ute, er dyreeier forpliktet til å fjerne ekskrementer snarest mulig. Imidlertid oppfordres det til at alle med ansvar for dyr som naturlig kan ledes i bånd, først går en tur på utsiden av fellesområdet før de setter seg ned med dyrene inne på området.

Vis ekstra hensyn på steder der små barn leker og ferdes.

Styret kan nekte beboere å holde husdyr ved gjentatte brudd på reglene.



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Michelets vei 18-20, 1366

### 4. Lufting av tøy og tekstiler

Ikke rist noe slik at det drysser eller støver på naboen under eller ved siden av deg. Tekstiler skal ikke luftes eller henges opp på balkongrekkverk, i vinduer, i felles ganger eller trapper.

### 5. Vanning og kosting

Ta hensyn og pass på at ikke vann, støv og snø havner hos naboen. Verandaene skal ikke spyles, da det medfører vannsøl hos naboene. Ved måking av snø på verandaene, se til at snøen ikke havner hos noen av naboene under og se til at det ikke er noen under som kan bli truffet av snøen.

### 6. Fasadeendring

Nye markiser skal ha farger som allerede er i bruk på huset. Kontakt styret hvis du er i tvil om valget. Beboere som skal skifte vinduer og dører, må finne alternativer som er så like de gamle som mulig. Det er forbudt med forandringer som har innvirkning på husets utseende – for eksempel store skilt og antenner og bruk av farger som ikke finnes fra før av.

Se Vibbo <https://vibbo.no/holtekilen-iv-a/tema/maling-beis-markiser-og-balkong> for fargekoder for markiser, screens og maling. Kontakt styret hvis du er i tvil om valget.

### 7. Ryddighet

Sykler, leker og annet utstyr til hverdag og fritid skal ikke skjemme eiendommen eller være til sjenanse for andre. Kjellergangene og gangene/passasjene utenfor leilighetene skal være ryddige og lett tilgjengelige slik at de raskt kan brukes til evakuering for eksempel ved brann. Sykler parkeres i sykkelstativ i kjelleren og i sykkelkuret.

### 8. Parkering

Sameiet har parkeringsplasser langs det hvite gjerdet og den store parkeringsplassen. Frem til mai 2025 kan Holtekilen IV B benytte seg av den, samtidig som vi kan benytte oss av Ekern. Biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede er merket med bilskiltnummer.

Seksjonseiere og medboere plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er også ansvarlige for at reglene overholdes av alle i husstanden og av folk som kommer på besøk.

#### MERK:

Parkering på den store parkeringsplassen og ved det hvite gjerdet er kun tillatt med gyldig parkeringsoblat godt synlig i vinduet. Hver seksjon har mottatt ett (1) oblat som skal ligge synlig i vindusruten. For sameiere med to biler er det altså kun én bil som kan stå parkert på sameites parkeringsplasser. Bil nr 2 må stå annet sted.

Oblatet kan ikke disponeres av andre enn seksjonseier (evt leietaker av seksjonen). Utleie eller utlån av oblatet er **IKKE tillatt** og vil medføre inndragelse av parkeringstillatelse.



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

Michelets vei 18-20, 1366

### **Parkering forbudt**

Det er parkering forbudt foran søppelkassene. Dette for å sikre fri tilkomst for tømning. I tillegg er deler av Micheletsvei regulert deler av døgnet på hverdager. Se egne skilt i gaten.

### **Ladbar bil**

Sameiet tilbyr lading av EL-biler og ladbare hybridbiler mot fast mnd.avgift. Per dags dato er det 6 plasser forbeholdt betalende sameiere med EL-biler og ladbare hybridbiler. Disse er markert med grønt på bildet under. Det er ikke anledning for andre å parkere på disse plassene. Ta kontakt med styret for mer informasjon og priser. Lading av el-biler og ladbare hybridbiler tillates kun på plasser med ladestolper.

### **Gjester/Familie:**

Da vi har for få p-plasser for sameiet, må vi minne om at gjester og familie må parkere annet sted. Pga E18 utbygging har Statens Vegvesen laget til p-plasser litt nedover Michelets vei (tidligere husnr 9) og nederst i Oksenøyveien langs gjerdet som er satt opp mot grendehustomten.

Gjester og håndverkere som kommer til en seksjonsleilighet på dagtid kan parkere frem til kl 16 senest, men så må p-plassene være tilgjengelige for sameiets eiere.

Dette ble innført fra 1. november 2023. Vi ber alle sameiere og medboere om å respektere dette.

### **9. Brannsikkerhet**

Installasjon og bruk av åpen peis er ikke tillatt. Huset vårt er ikke utstyrt med skorsteiner dimensjonert for bruk av peis i leilighetene. Styret skal informeres skriftlig ved utskifting eller montering av ildsted. Montering skal utføres av autorisert forhandler eller håndverker. Etter montering skal autorisert installatør, feier eller brannvesen utstede en godkjennelsesattest. Grilling med kull er kun tillatt på sameiets fellesgrill.

### **10. Generelle sikkerhetsforskrifter**

Leilighetene skal ha tilgjengelig stoppekran. Vaske- og oppvaskmaskiner skal være fast tilkoblet til vann og avløp. Rør- og våtromsarbeider skal utføres etter plan- og bygningsloven og av kyndig person. Eierne skal sørge for at leiligheten ikke blir for sterkt nedkjølt, og er ansvarlig for frostskafer som skyldes mangelfull forsiktighet.

### **11. Oppussing og støy**

Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23 og kl. 07. TV, radio, annen mediebruk, sentrifugering av tøy og øving på musikkinstrumenter skal ikke forstyrre naboene.

All form for snekring, boring og banking skal avsluttes senest kl. 20 på hverdager og kl. 18 på lørdager og dager før helligdager. Søndager og helligdager skal det ikke være støyende arbeid i leilighetene. Ved oppussing som medfører støy utover 3 dager, skal de andre sameierne varsles om i hvilken tidsperiode oppussingen vil pågå. Tilsvarende skal alle berørte varsles om strøm må tas eller vannet må stenges av. Ved festlige sammenkomster der støynivået kan bli høyt, skal berørte naboer varsles god tid i forkant.



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

---

Michelets vei 18-20, 1366

### 12. Dugnad

Hver høst og hver vår - i god tid før 17. mai - er det dugnad med opprydding og vedlikehold av fellesarealene. Alle beboere oppfordres til å delta for å få det pent og ordentlig og for å holde kostnadene nede.

### 13. Skadedyr

Beboerne er forpliktet til omgående å melde fra til styret sameiet ved oppdagelse av skadedyr så som veggdyr, melbiller, kakerlakker eller gnagere i egen leilighet, bod eller på sameiets fellesområde.

### 14. Kjøkkenventilator

Kjøkkenventilatorer må ikke kobles rett på luftkanalene, da luftkanalene ikke er av en kvalitet som tåler det.

**Brudd på reglene:** Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene ikke blir brutt. Der en regel brytes og det oppstår en konflikt, trer styret inn etter at klager selv har forsøkt å løse konflikten. Dersom dette ikke hjelper, tar styret forholdet opp. Styret vil kun forholde seg til skriftlige klager.

SAMEIET HOLTEKILEN IV A  
Michelets vei 18-20,  
1366 Lysaker

26. februar 2024  
<https://vibbo.no/holtekilen-iv-a>