



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 472 854
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELVEKVARTALET SAMEIE 4
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6
1337 SANDVIKA

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

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, 23.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 928 676	1 910 096
Sum inntekter		1 928 676	1 910 096
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	99 090
Annen driftskostnad		1 822 765	1 771 378
Sum kostnader		1 925 455	1 870 468
Driftsresultat		3 221	39 628
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		833	2 113
Sum finansinntekter		833	2 113
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		833	2 113
Ordinært resultat før skattekostnad		4 054	41 742
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 054	41 742
Årsresultat		4 054	41 742
Totalresultat		4 054	41 742
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 054	41 742
Sum overføringer og disponeringer		4 054	41 742



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		21 116	20 156
Sum fordringer		21 116	20 156
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		592 021	576 225
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		592 021	576 225
Sum omløpsmidler		613 137	596 381
SUM EIENDELER		613 137	596 381

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			
Annen egenkapital		563 491	559 437
Sum opptjent egenkapital		563 491	559 437
Sum egenkapital		563 491	559 437
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		17 472	12 769
Annen kortsiktig gjeld		32 174	24 175
Sum kortsiktig gjeld		49 646	36 944
Sum gjeld		49 646	36 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		613 137	596 381



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 434983

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 472 854
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELVEKVARTALET SAMEIE 4
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6
1337 SANDVIKA

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 921 472 854
ELVEKVARTALET SAMEIE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 928 676	1 910 096
Sum inntekter		1 928 676	1 910 096
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	99 090
Annen driftskostnad		1 822 765	1 771 378
Sum kostnader		1 925 455	1 870 468
Driftsresultat		3 221	39 628
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		833	2 113
Sum finansinntekter		833	2 113
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		833	2 113
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 054	41 742
Årsresultat		4 054	41 742
Totalresultat		4 054	41 742
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 054	41 742
Sum overføringer og disponeringer		4 054	41 742



Organisasjonsnr: 921 472 854
ELVEKVARTALET SAMEIE 4

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		21 116	20 156
Sum fordringer		21 116	20 156
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		592 021	576 225
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		592 021	576 225
Sum omløpsmidler		613 137	596 381
SUM EIENDELER		613 137	596 381
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		563 491	559 437
Sum opptjent egenkapital		563 491	559 437



Sum egenkapital	563 491	559 437
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	17 472	12 769
Annen kortsiktig gjeld	32 174	24 175
Sum kortsiktig gjeld	49 646	36 944
Sum gjeld	49 646	36 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	613 137	596 381



Organisasjonsnr: 921 472 854
ELVEKVARTALET SAMEIE 4

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

Elvekvartalet Sameie 4

Digitalt årsmøte avholdes 30. mai - 2. juni 2022

Selskapsnummer: 7920





Velkommen til årsmøte i Elvekvartalet Sameie 4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7920>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. A) Reviderte Husordensregler.
6. B) Vedlikehold av ventilasjonsanlegg.
7. C) Forslag om innsynshindring i form av foliering på glassrekkverk.
8. D) Forslag om forbud med hund på fellesterrassene.
9. Valgkomite
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Elvekvartalet Sameie 4



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hilde Ekeberg er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 7920 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 5

A) Reviderte Husordensregler.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak fra styret.

Vedta reviderte Husordensregler som er vedlagt i heftet Årsmøtet 2022.

Styrets innstilling

Vedta reviderte Husordensregler som er vedlagt i heftet Årsmøtet 2022.

Forslag til vedtak

Vedta reviderte Husordensregler som er vedlagt i heftet Årsmøtet 2022.

Vedlegg

2. Elvekvartalet Ordensregler felles.pdf

Sak 6

B) Vedlikehold av ventilasjonsanlegg.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har hatt en diskusjon når det gjelder service og vedlikehold av ventilasjonsanleggene i boenhetene. Siden dette er enkeltstående anlegg for hver



boenhet finner styret at dette er en kostnad som ikke skal belastet fellesskapet beregnet etter andelsbrøken.

Service med filterbytte utføres en gang pr. år og et filterbytte i tillegg. Til nå er service betalt av fellesskapet via felleskostnadene. Filterbytte er de to siste årene betalt av hver enkelt andelseier.

Nå ønsker styret å gå over til at andelseierne betaler for vedlikehold av sitt ventilasjonsanlegg. Styret vil fortsatt administrere dette.

Slik styret ser det er det to muligheter for betaling. Andelseier betaler via felleskostnadene etter utført service, ca. kr. 1.432 og etter filterbytte, ca. kr. 618 i 2021.

Alternativet er å fordele kostnadene over hele året, ca. kr. 172 pr måned.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøte å velge et månedlig tillegg til felleskostnadene for å dekke utgifter til vedlikehold av ventilasjonsanleggene i boenhetene.

I år vil det i så fall bli innkrevd kr. 350 pr måned i 6 måneder, juli tom desember.

Forslag til vedtak

Alternativet er å fordele kostnadene over hele året, ca. kr. 172 pr måned. Styret anbefaler årsmøte å velge et månedlig tillegg til felleskostnadene for å dekke utgifter til vedlikehold av ventilasjonsanleggene i boenhetene. I år vil det i så fall bli innkrevd kr. 350 pr måned i 6 måneder, juli tom desember.

Sak 7

C) Forslag om innsynshindring i form av foliering på glassrekkverk.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etter å ha lest retningslinjene for solskjerming og innsynshindring forstår vi det slik at Drammen kommune anbefalte et helhetlig uttrykk av fasaden. Om det er kommunen som har spesifisert at en hel rekke med verandaer må folieres for at det skal fremstå helhetlig, er vi usikre på. Dersom dette er styrets tolkning ønsker vi å argumentere for at helheten **ikke** blir påvirket av hvem eller hvilken leilighet som velger å foliere glassrekkverket. Vi kan ikke se at den preaksepterte løsningen med grått oppheng langs glassrekkverket vil være annerledes, mindre permanent eller påvirker helheten på fasaden på en annen måte enn frosted folie. Vi mener derimot at frosted folie vil skape et mer eksklusivt uttrykk og være langt finere fasademessig enn oppheng. Også om det kun er på noen glassrekkverk. Vi viser videre til at innsynskjerming i første og femte



etasje kan være frostet glass. Frostet folie på glassverandaene vil da kunne være med på å skape et mer helhetlig inntrykk av fasaden.

Frostet folie kan tas av igjen og trenger ikke være en permanent installasjon. Det finnes også rimelige alternativer slik at kostnaden for den enkelte seksjonseier ikke trenger å være nevneverdig stor.

Vi tenker at det vil være mest oversiktelige og ryddig at det er sameiet som står for tiltaket og vedlikehold dersom dette vil medføre at forslaget godkjennes. Det vil også kunne medføre at gjennomføringen av folieringen vil være mest mulig lik.

Forslag: Det gjennomføres foliering av hele høyden på glassrekkverk på verandaer til sameiet. Sameiet står for tiltaket og fremtidig vedlikehold.

Subsidiært forslag: Det gjennomføres foliering av hele høyden på glassrekkverk på verandaer til de seksjonseier som ønsker dette. Sameiet står for tiltaket og fremtidig vedlikehold.

Atter subsidiært forslag: Den enkelte seksjonseier kan velge om de ønsker å foliere rekkverket. Sameiet pregodkjenner en frostet folie, men hver seksjonseier er ansvarlig for montering og vedlikehold.

Priseksempel:

Hei Nora,

Takk for forespørselen!

For 6x0,8 meter med enkel frostet folie og montering vil det koste 4200kr + MVA.
For kun folien vil det koste 2700kr + MVA.

For en større bestilling med montering vil vi kunne tilby ca. 700kr rabatt per bestilling.

Fordeler og ulemper med foliering er jo litt objektivt - men generelt vil man jo si at fordelene med frostet folie er at:

- det hindrer innsyn, men slipper forbi lys.
- reduserer innslipp av farlige UV-stråler.
- plastprodukt som har lang levetid, selv ved utendørsbruk (5år>)
- ulempe: det er plast.

Styrets innstilling

Styret innstiller på å beholde de nåværende reglene.

Forslagstiller påpeker at de stiller seg tvilende at det er kommunen som har spesifisert at en hel rekke med verandaer må folieres for at det skal fremstå helhetlig. Styret kan



bekreftede at det er tilfelle. Forslagstiller sier også at foliering ikke er mer permanent enn oppheng. Det er styret uenige i.

Forslagstiller foreslår at sameiet skal stå for foliering og fremtidig vedlikehold av alle balkongene. Det vil være en løsning der alle andelseiere vil betale folieringen via felleskostnadene og etter andelsbrøken. Det vil si at alle må betale avhengig av størrelsen på boenheten, selv de i først og femte etasje som ikke har noe glassrekkverk å foliere. I følge et prisoverslag forslagstiller har levert vil det koste sameiet kr 189.000 å foliere 39 boenheter, 17 enheter har ikke glassrekkverk å foliere. Dette vil utgjøre ca. 9% av de årlige felleskostnadene. Selv ved den angitte rabatten vil det utgjøre ca. 8% av årlige felleskostnader og således kreve et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Dersom årsmøte skulle vedta foliering, vil styrets innstilling være at det er noe hver enkelt andelseier må stå for selv, både anskaffelse og vedlikehold. Styret vil forlange at foliering må utføres av kvalifisert personell og at installasjonen kan dokumenteres. Styret vil også påpeke at ved foliering av glass kan det oppstå termiske brudd da det kan medføre store forskjeller i overflatetemperaturen på glasset. Termiske brudd er ikke reklamasjonsberettiget.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For C) Forslag om innsynshindring i form av foliering på glassrekkverk.
- Mot C) Forslag om innsynshindring i form av foliering på glassrekkverk.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det gjennomføres foliering av hele høyden på glassrekkverk på verandaer til sameiet. Sameiet står for tiltaket og fremtidig vedlikehold.
2. Det gjennomføres foliering av hele høyden på glassrekkverk på verandaer til de seksjonseier som ønsker dette. Sameiet står for tiltaket og fremtidig vedlikehold.
3. Den enkelte seksjonseier kan velge om de ønsker å foliere rekkverket. Sameiet pregodkjenner en frostet folie, men hver seksjonseier er ansvarlig for montering og vedlikehold.



Sak 8

D) Forslag om forbud med hund på fellesterrassene.

Forslag fremmet av:

Astrid Nicolaissen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Burde vi ikke kunne stemme over et forbud mot hund på takterrassen?

Må hunder ha samme rettigheter som mennesker? Vi som har hund vet hvor mye skitt etc en hund fører med seg, trenger vi det på terrassen? (Hunder vil ofte markere der andre hunder er, urinering ønsker vi ikke der!)

Mange er utrygge på hunder, og takterrassen er jo ikke så stort areal så la oss ta hensyn til dem!

Styrets innstilling

Flertallet i styret foreslår for årsmøte å vedta et tillegg til husordensreglene at dyr ikke er tillatt på fellesterrassene. Hallvard er i mot et forbud.

Forslag til vedtak

Forbud med hund på fellesterrassene.

Sak 9

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at styret fungerer som valgkomité.

Forslag til vedtak

Det foreslås at styret fungerer som valgkomité det neste året



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tor André Evensen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Steinar Bjølgerud

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Geir Olav Moen Hovind
- Hilde Ekeberg



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håkon Grosvold	Øvre Storgate 122
Styremedlem	Steinar Bjølgerud	Øvre Storgate 124
Styremedlem	Hallvard De Bruyn	Øvre Storgate 126
Styremedlem	Hilde Ekeberg	Øvre Storgate 126
Styremedlem	Hanne Guldsten	Øvre Storgate 128

Valgkomiteen

Tor Andre Evensen	Øvre Storgate 128
Christer Norman Jensen	Øvre Storgate 126

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Elvekvartalet Sameie 4

Sameiet består av 53 seksjoner.

Elvekvartalet Sameie 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921472854, og ligger i DRAMMEN kommune med følgende adresse:

Øvre Storgate 122 - 128

Gårds- og bruksnummer:

115 1030

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

Elvekvartalet Sameie 4 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 928 676.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -1 925 455.

Resultat

Årets resultat på kr 4 054 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 563 491.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "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 ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Drammen kommune

Det er lagt inn en generell prisøkning for kommunale avgifter.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvekvartalet Sameie 4.

Lån

Elvekvartalet Sameie 4 har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Elvekvarartalet Sameie 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Elvekvarartalet Sameie 4s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no 7920 Årsrapport til styrerommet.no.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Elvekvartalet Sameie 4

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, 12. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ELVEKVARTALET SAMEIE 4 ORG.NR. 921 472 854, KUNDENR. 7920

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 928 676	1 906 096	1 875 000	2 035 000
Andre inntekter		0	4 000	0	109 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 928 676	1 910 096	1 875 000	2 144 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-9 090	-12 690	-12 690
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-5 219	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-97 450	-94 750	-97 000	-99 800
Konsulenthonorar	6	-4 375	-5 039	-9 000	-9 000
Kontingenter		0	-2 050	0	0
Drift og vedlikehold	7	-215 027	-136 862	-236 000	-319 000
Forsikringer		-89 139	-80 951	-82 000	-90 800
Kommunale avgifter	8	-193 186	-187 554	-197 000	-200 000
Kostnader sameie		-752 620	-844 632	-710 000	-919 416
Energi/fyring		-38 353	-18 975	-35 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-279 204	-279 204	-288 000	-288 000
Andre driftskostnader	9	-147 786	-116 142	-96 000	-105 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 925 455	-1 870 468	-1 857 690	-2 179 206
DRIFTSRESULTAT		3 221	39 628	17 310	-35 206
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	833	2 113	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		833	2 113	0	0
ÅRSRESULTAT		4 054	41 742	17 310	-35 206
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 054	41 742		



ELVEKVARTALET SAMEIE 4
ORG.NR. 921 472 854, KUNDENR. 7920

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		65	183
Forskuddsbetalte kostnader		21 051	19 973
Driftskonto OBOS-banken		236 919	221 892
Sparekonto OBOS-banken		355 102	354 334
SUM OMLØPSMIDLER		613 137	596 381
<hr/>			
SUM EIENDELER		613 137	596 381
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		563 491	559 437
SUM EGENKAPITAL		563 491	559 437
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 962	24 175
Leverandørgjeld		17 472	12 769
Annen kortsiktig gjeld	11	6 212	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 646	36 944
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		613 137	596 381
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drammen, 11.05.2022
Styret i Elvekvaralet Sameie 4

Håkon Grosvold/S/

Steinar Bjølgerud/S/

Hallvard De Bruyn/S/

Hilde Ekeberg/S/

Hanne Guldsten/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 649 472
TV/bredbånd	279 204
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 928 676

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 2020/2021, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 375
SUM KONSULENTHONORAR	-4 375

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 999
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 924
Drift/vedlikehold heisanlegg	-96 166
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-108 937
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-215 027

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-193 186
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-193 186

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-68 506
Renhold ved firmaer	-74 142
Kopieringsmaterieill	-100
Trykksaker	-390
Andre kontorkostnader	-663
Porto	-869
Bank- og kortgebyr	-3 117
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-147 786

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	768
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	65
SUM FINANSINNTEKTER	833

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-6 212
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 212



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Det ble i 2021 avholdt 6 styremøter og årsmøte. I tillegg har det vært utstakt kontakt mellom styremedlemmene via SMS og E-post. Det har også vært kontakt med Elvekvartalet 2 og Driftsforeningen.

Deler av styret har deltatt på årsmøte i Driftsforeningen. To av styremedlemmene våre sitter også i Driftsforeningens styre og har gjort en formidabel innsats der. Driftsforeningen håndterer garasjesameiet og utomhussameiet, og består av representanter fra E2, E4 og Selvaag.

Det har vært jobbet mye med utarbeidelse av nye felles ordensregler for Elvekvartalet som helhet. I 2021 ble styrene i Elvekvartalet enige om en revidert versjon av husordensreglene. Selvaag har egne husordensregler og har våre felles regler for garasje og utomhus i et tillegg til disse. Det reviderte forslaget blir lagt frem for årsmøte for godkjenning der.

Det har fortsatt vært mye kontakt med JM angående feil og mangler.

En ting som har tatt mye tid, er drift av HMS systemet. Hvert år sendes det ut informasjon til beboere og et skjema for egenkontroll av elektrisk anlegg og brannslukkings utstyr. Det er viktig at beboere tar dette på alvor da dette er en lovpålagt oppgave for styret.

Styret har i løpet av året jobbet sammen med Elvekvartalet 2 og driftsstyret med trafikkproblematikken i atriet. Det er fattet beslutning om å sette opp bom. Det blir utført våren 2022.

Gjesteparkering er også en gjenganger. Noen styremedlemmer har engasjert seg og sporet beboere som benytter disse ofte. Det er også hyppig kontakt med driftsforeningen angående dette.

Alt i alt har det vært et normalt travelt år for styre.

Til slutt et hjertesukk, vi synes det er dårlig at så få er interessert i å ta et tak for fellesskapet som medlem i styret. Det må være i alles interesse at det ikke er de samme som går igjen, men at vi får inn andre meninger og tanker.

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**

Vaktmestertjeneste er leid en gang i uken via Elvekvartalet Driftsforening.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styreleder.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6688448. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



Elvekvartalet E2 og E4 FELLES ORDENSREGLER

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at eiere/beboere tar hensyn til hverandre. Ordensregler skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

For at vi alle skal få et trivelig og godt bomiljø, er det viktig at vi enes om felles trivselsregler og felles løsninger. Vi ber derfor alle om å ta hensyn til dette og samsnakke med hverandre. Alle beboerne plikter å følge ordensreglene.

Uoverensstemmelser mellom naboer bør søkes ordnet i minnelighet mellom partene. Henvendelser om brudd på husordensreglene skal skje til styret. Innmelding av tekniske feil eller annet som gjelder sameiene skal skje direkte til henholdsvis styret for:

- Elvekvartalet 2: elvekvartalet2@styrerommet.no
- Elvekvartalet 4: elvekvartalet4@styrerommet.no

Elvekvartalet Driftsforening utfører oppdrag på vegne av styrene og Selvaag utleieboliger.

2. INNENDØRS FELLESAREALER

Hoveddører og alle dører til fellesrom skal til enhver tid holdes låst, og slipp aldri inn personer du ikke kjenner, hverken via dør eller via callinganlegget.

Sameiets installasjoner, som heiser, maskiner og lignende skal behandles med forsiktighet. Heiser må ikke holdes åpen over tid da dette kan medføre at heisen stopper. Den enkelte beboer skal melde fra til styret om eventuelle skader, feil eller mangler. Dører med automatikk (motorstyrt åpner/lukker) bør ikke tvinges i åpen stilling da dørautomatikken kan gå i stykker.

Det må ikke settes barnevogner, ski, kjelker eller sykler m.m. i inngangsparti, trapperom, korridorer, kjellergang eller andre fellesområder. Barnevogner tillates under trappeparti i 1. etg.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder og i garasjeanlegg.

3. GARASJE OG BODER

Garasjeanlegget er videoovervåket. Dersom det oppdages innbrudd, tyveri o.l må styret kontaktes omgående. Pass på at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

For å parkere i garasjeanlegget skal man ha brukerrettigheter til dette enten ved kjøp eller leie av p-plass. Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Det er uoversiktlig, og uhell kan raskt skje ved for stor fart. Garasjeanlegget er ikke en plass for lek. Mindre barn skal være i følge med foresatte.

Dersom din bil forurenses gulvet med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette umiddelbart med egnet rensmiddel.

Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Garasjen er beregnet for parkering av biler og sykler, og skal ikke benyttes som lager. Det skal ikke



oppbevares dekk, skibokser eller noe annet i garasjen eller annet fellesområde uten samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i garasje eller i bodene.

El-ladere kan monteres via sameiets avtalepartner. Kontakt styret for nærmere informasjon.

4. GJESTEPARKERING

Det er kun noen få gjesteparkeringer, og disse skal betjene alle gjester til Elvekvartalet. Gjesteparkeringen skal brukes til gjester. Parkering for beboere er i garasjelegget.

5. BILVASK

Vask av bil i garasjelegget er ikke lov da det ikke er etablert egnet sluk, fettutskiller og sandfang. Det er heller ikke ønskelig å ha bilvask på uteområdet av samme grunn da Elvekvartalet ikke har egnet plass. Bilvask ute vil over tid skade jordsmonn, og det henstilles derfor til at bilvask foregår på bensinstasjoner eller annet egnet sted.

6. FELLESOMRÅDENE

Gårdsrommet er spesielt tilrettelagt for barn, og alle oppfordres til å ta vare på dette. Det skal være trivelig for barn å leke der.

Ta hensyn til anlagte bed og ikke gå over disse. Ta også vare på plenen, den slites fort og vi oppfordrer alle til å bruke anlagte gangveier. Det refereres til punkt 12 i ordensreglene om lufting av dyr i gårdsrommet.

Sneiper, snusposer og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesområde, men plukker opp slikt som er henslengt, og ellers sørger for at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Kjøring inn til gårdsrommet skal begrenses til det aller nødvendige. Gårdsrommet er i hovedsak ment for lek og rekreasjon. Det er også ankomst for utrykningskjøretøy og for tyngre vareleveringer, flyttetransport, servicebil, etc. Personer med nedsatt funksjonsevne har rett til tilpasset transport til dør.

Det er ikke tillatt å parkere i gårdsrommet for annet enn av/på lessing og av/påstigning.

Flere har fasade til gårdsrommet, og blir påvirket av aktiviteter her. Flere har små barn, vis hensyn. Husk at fellesområder er allemannseie.

Tips:

Forsiktig kjøring

Ikke tomgangskjøring

Ikke bruk frontlys inn i stua der bilen snur

Ha følgeperson ved rygging

Gi beskjed til de som kommer til deg

7. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall skal kastes i avfallsbeholderne. Alle er ansvarlig for at det holdes ryddig. Avfall skal ikke plasseres utenfor avfallsbeholderne.



RfD har en app med oversikt over tømmedatoer. Hvis noen mener at tømming må skje oftere, vil styret på vegne av beboerne ta opp saken med RfD.

Det er viktig at matavfall er godt innpakket i de brune posene. Det er også viktig at det ikke kastes for mye vått avfall/væske, da dette fort vil lukte. Dette gjelder også for matolje etc.

Følg RfD sine retningslinjer.

Annet avfall som ikke er husholdningsavfall (juletrær, møbler, større gjenstander, etc.) må beboer selv levere på RfD gjenvinningsstasjon.

Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets retningslinjer. jf. www.rfd.no

8. FASADER OG TERRASSER

Endringer/installasjoner som har innvirkning på bebyggelsens utseende eller funksjon, herunder parabolantenner og aircondition, er ikke tillatt. Levegger kan ikke settes opp uten styrets godkjenning.

Ved ønske om solavskjerming, innsynshindring, og annet på fasade/terrasse skal dette være mørk grå duk. Dette gjelder også for tildekking av glassrekkverk.

Fargevalg for solskjerming:

Markiser: Sandatex 5407/930 eller tilsvarende.

Screen: NORSOL 001 – 010 eller tilsvarende.

Skinner og dekkasser; grafittgrå.

Utvendige persienner:

DB703 eller RAL7024 eller tilsvarende.

Skinner og dekkasser; grafittgrå.

For Elvekvartalet 2 er det enighet om at skinner og dekkasser bør være sorte.

Kontakt styret hvis spørsmål.

Grilling på terrasser er tillatt. Elektrisk og gass-griller kan brukes. Vis hensyn. Beboer skal holde det ryddig og pent på terrasser og balkonger. Dette er vårt vindu utad, og skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares der. Snømåking av terrasser og balkonger må ikke gjøres slik at det medfører fare eller sjenanse for andre.

Det ikke tillatt med utvendige blomsterkasser på terrasse- /balkongrekkverk. Planter bør

vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger.

Balkongrekkverk og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking av klær, sengetøy o.l.

Dette gjelder også i trappegang og fellesområder.

9. STØY

Beboerne skal til enhver tid vise hensyn og ikke være støyende eller til sjenanse for andre beboere. Det skal heller ikke brukes/monteres utstyr som er til sjenanse for andre.

Stilletid gjelder generelt i tidsrommet kl. 2300-0700, og hele døgnet på søndager og andre helligdager, samt fra kl. 16 på påske-, pinse- og julaften. Jf. Lov om helligdag og helligdagsfred §3

Ved større selskapeligheter skal naboer varsles.

10. BRANNALARM

I Elvekvartalet er det brannvarslingsanlegg med direkte kontakt til brannvesenet. Dersom brannalarmen blir utløst, skal branninstruksjonen følges. Avstilling av alarm skal gjøres av



ansvarlig person som er i kontakt med brannvesen eller brannvesenet selv. Dette tablå står innenfor hver inngangsdør.

Ved utilsiktet utløsning av alarm, kan du selv avstille ved å bruke knapper/instruks i oppgangen. Følg anvisning. Husk utlufting og at du har 2 minutter på deg til å avstille alarmen. Det er viktig at alle setter seg inn i branninstruksen.

Dersom uaktsom utløst falsk alarm medfører utrykning fra nødetater vil seksjonseier el. leietaker holdes ansvarlig for de kostnader som påløper.

11. SKILT

Navneskilt på inngangsdør, ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer.

12. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Eier her ansvar for at det ikke er til sjenanse eller bryderi for andre.

Lufting av dyr i gårdsrommet og på plen er ikke tillatt

Lufting av dyr skal skje utenfor sameiets område

Hundeiere kan gjerne gå igjennom garasje ved tur og for å riste av sølete hunder

Katter skal ikke slippes løs på eiendommen.

Dyr og fugler skal ikke mates, da det fører til uønsket aktivitet av rotter, fugler og andre skadedyr.

13. UTLEIE AV SEKSJON I ELVEKVARTALET 2 OG 4

Alle seksjonseiere som leier ut sine seksjoner skal gi beskjed til styret om leietakers navn og kontaktinformasjon. Leietaker må informeres og følge beboeres rettigheter, plikter og ordensreglement. Seksjonseier har ansvaret.

14. DUGNAD

Dugnader kan bli avholdt ved behov.

15. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner, jf. vedtekter for Elvekvartalet.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 30.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.06.22

Selskapsnummer: 7920 **Selskapsnavn:** Elvekvartalet Sameie 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

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

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

- For
 Mot

Sak 5 A) Reviderte Husordensregler.

Vedta reviderte Husordensregler som er vedlagt i heftet Årsmøtet 2022.

- For
 Mot

Sak 6 B) Vedlikehold av ventilasjonsanlegg.

Alternativet er å fordele kostnadene over hele året, ca. kr. 172 pr måned. Styret anbefaler årsmøte å velge et månedlig tillegg til felleskostnadene for å dekke utgifter til vedlikehold av ventilasjonsanleggene i boenhetene. I år vil det i så fall bli innkrevd kr. 350 pr måned i 6 måneder, juli tom desember.

- For
 Mot

Sak 7 C) Forslag om innsynshindring i form av foliering på glassrekkverk.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For c) forslag om innsynshindring i form av foliering på glassrekkverk.
 Mot c) forslag om innsynshindring i form av foliering på glassrekkverk.

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Det gjennomføres foliering av hele høyden på glassrekkverk på verandaer til sameiet. Sameiet står for tiltaket og fremtidig vedlikehold.
 Det gjennomføres foliering av hele høyden på glassrekkverk på verandaer til de seksjonseier som ønsker dette. Sameiet står for tiltaket og fremtidig vedlikehold.
 Den enkelte seksjonseier kan velge om de ønsker å foliere rekkverket. Sameiet pregodkjenner en frostet folie, men hver seksjonseier er ansvarlig for montering og vedlikehold.

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 D) Forslag om forbud med hund på fellesterrassene.

Forbud med hund på fellesterrassene.

- For
 Mot

Sak 9 Valgkomite

Det foreslås at styret fungerer som valgkomité det neste året

- For
 Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Tor André Evensen

Styremedlem (1 skal velges)

- Steinar Bjølgerud

Styremedlem 2 år (2 skal velges)

- Geir Olav Moen Hovind
 Hilde Ekeberg

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.