



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 630
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOLMENTUNET SAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 390 223	4 899 795
Sum inntekter		2 390 223	4 899 795
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 358	10 358
Annen driftskostnad		2 349 971	4 336 758
Sum kostnader		2 497 249	4 506 856
Driftsresultat		-107 026	392 939
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 685	9 989
Sum finansinntekter		2 685	9 989
Annen finanskostnad		102 098	116 251
Sum finanskostnader		102 098	116 251
Netto finans		-99 413	-106 262
Ordinært resultat før skattekostnad		-206 439	286 676
Ordinært resultat etter skattekostnad		-206 439	286 676
Årsresultat		-206 439	286 676
Totalresultat		-206 439	286 676
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-206 439	286 676
Sum overføringer og disponeringer		-206 439	286 676



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		65 607	75 965
Sum varige driftsmidler		65 607	75 965
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		65 607	75 965
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			33 710
Andre fordringer		107 388	114 730
Sum fordringer		107 388	148 440
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		393 358	802 708
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		393 358	802 708
Sum omløpsmidler		500 746	951 148
SUM EIENDELER		566 353	1 027 113

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 583 074	1 376 634
Sum opptjent egenkapital		-1 583 074	-1 376 634
Sum egenkapital		-1 583 074	-1 376 634
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 913 113	2 137 996
Sum annen langsiktig gjeld		1 913 113	2 137 996
Sum langsiktig gjeld		1 913 113	2 137 996
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-1	2 926
Leverandørgjeld		80 937	214 191
Annen kortsiktig gjeld		155 377	48 635
Sum kortsiktig gjeld		236 313	265 752
Sum gjeld		2 149 426	2 403 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		566 353	1 027 113



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426880

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 630
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOLMENTUNET SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2021



Organisasjonsnr: 975 506 630
HOLMENTUNET SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 390 223	4 899 795
Sum inntekter		2 390 223	4 899 795
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 358	10 358
Annen driftskostnad		2 349 971	4 336 758
Sum kostnader		2 497 249	4 506 856
Driftsresultat		-107 026	392 939
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 685	9 989
Sum finansinntekter		2 685	9 989
Annen finanskostnad		102 098	116 251
Sum finanskostnader		102 098	116 251
Netto finans		-99 413	-106 262
Ordinært resultat før skattekostnad		-206 439	286 676
Ordinært resultat etter skattekostnad		-206 439	286 676
Årsresultat		-206 439	286 676
Totalresultat		-206 439	286 676
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-206 439	286 676
Sum overføringer og disponeringer		-206 439	286 676



Organisasjonsnr: 975 506 630
HOLMENTUNET SAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		65 607	75 965
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		65 607	75 965
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			33 710
Andre fordringer		107 388	114 730
Sum fordringer		107 388	148 440
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		393 358	802 708
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		393 358	802 708
Sum omløpsmidler		500 746	951 148
SUM EIENDELER		566 353	1 027 113
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 583 074	1 376 634
Sum opptjent egenkapital	-1 583 074	-1 376 634
Sum egenkapital	-1 583 074	-1 376 634
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 913 113	2 137 996
Sum annen langsiktig gjeld	1 913 113	2 137 996
Sum langsiktig gjeld	1 913 113	2 137 996
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-1	2 926
Leverandørgjeld	80 937	214 191
Annen kortsiktig gjeld	155 377	48 635
Sum kortsiktig gjeld	236 313	265 752
Sum gjeld	2 149 426	2 403 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	566 353	1 027 113



Organisasjonsnr: 975 506 630
HOLMENTUNET SAMEIE

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Holmentunet Bs

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 11. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Holmentunet Bs. Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1296>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Retningslinjer for oppussing
6. Tillegg/presisering til sameiets husordensregler
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Holmentunet Bs

Edvard Chr. Dahl

Ute Falck

Victor Micu



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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 protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Øyvar Svendsen er valgt



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til : Styreleder honoreres med kr 40.000 og kr.80.000 til fordeling til øvrige styremedlemmer/varamedlemmer. De 80.000 fordeles av styrets leder. Det vil i denne perioden ikke utbetales timehonorar

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap og årsrapport.
- b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes inn ved overføring fra egenkapital.
- c) Styret innvilges ansvarsfrihet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres fra egenkapital.

Styret innvilges ansvarsfrihet.

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Edvard Chr. Dahl	Arnebråtveien 45 B
Styremedlem	Ute Falck	Arnebråtveien 55
Styremedlem	Victor Micu	Arnebråtveien 51
Varamedlem	Julie Kildahl	Arnebråtveien 55
Varamedlem	Hedvig Krogsbøl	Brunlanesveien 1467

Valgkomiteen

Nathalie Dahlby Hansen	Arnebråtveien 51
Christine Kleppe	Arnebråtveien 53

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

Generelle opplysninger om Holmentunet Bs

Sameiet består av 56 seksjoner.

Holmentunet Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975506630, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Arnebråtveien 45B-65

Gårds- og bruksnummer :

27 1176

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Holmentunet Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 5 ordinære styremøter. Styret har løpende dialog, både pr telefon og gjennom elektronisk kommunikasjon for å løse daglig drift av sameie. Det har også vært gjennomført uformelle møter samt et signifikant antall befaringer, både angående fyren og vedlikehold samt andre tjenester. Disse befaringene fordeles blant styremedlemmer, da de i hovedsak må foregå på dagtid.

Uteområder

Det har i perioden vært utført vanlig stell av grøntområder, også i forbindelse med dugnad. Grunnet smittevern har styret tonet ned de tradisjonelle arrangementene som flaggheising 17.mai og julegrantenning 1. des.

Selskapet Grønt og Rent har kontrakt på stell av våre grøntområder.

For å samordne utvikling og bruk av våre grønt områder har styret tatt initiativ til en «hagegruppe» bestående av 7 sameiere, ledet av Ute Falck (styremedlem)

Kommunikasjon

Styret bruker websidene <http://holmentunet.wordpress.com/>. Styret er noe usikker på hvor mye disse leses av sameiere, og oppfordrer til at disse leses. Styret oppfordrer også til å gi tillatelse til elektronisk kommunikasjon med OBOS, da dette forenkler og senker kostnader til kommunikasjon.

Styret å gjøre alle oppmerksom på at Facebook ikke er en kanal som skal brukes for å kontakte styret med større eller mindre saker.

Fyren

Den nye elkjelen har virket som ønsket, med 100% oppetid gjennom sesongen 2020-2021.

Styret arbeider også på en løsning der fyren styres automatisk etter rimeligste energikilde (veksler mellom el og bio-olje, basert på en algoritme utfra priser på elektrisitet og olje).

Styret er også i ferd med å anbuds utsette vedlikeholdsavtalen, med det mål om å opprettholde kvaliteten samtidig som vi senker utgiftene.

Det har også i år (som i fjor) vært noen nedetid på varmetilførsel lokalt i enkelte bygg, hovedsakelig på grunn av håndverkere som har skrudd av kraner/tilførsler. Styret ber alle sameiere meddele rørligger o.a om å ikke stenge kraner de ikke vet hva er.

Re-seksjonering av sameiet

En ny oppmåling av samtlige seksjoner i sameiet høsten 2017, avdekket flere avvik mellom den opprinnelige seksjoneringen i 1976 og det som faktisk ble bygget på 50-tallet. Styret ønsker å re-seksjonere sameiet for å bringe den formelle organiseringen av sameiet i samsvar med den faktiske utførelsen.

Videre er det et ønske i sameiet om å selge den tidligere vaktmesterboligen som en egen boligseksjon. For å gjennomføre dette, må vaktmesterleiligheten re-seksjoneres fra fellesareal til boligseksjon.

Re-seksjoneringen vil medføre at sameiebrøkene endres og sameiet utvides med en ny seksjon (Den 57. seksjon)



Samtlige underskrifter fra sameiere og panthavere var på plass i desember 2020 (inkluderer all de «nyeste» sameiere og fullmakter fra dødsbo, og formell oppdatert søknad (på 213 sider) levert Oslo Kommune Plan&Bygg.

Status pr april 2021 er at plan&bygg har godkjent reseksjonering, og har sent saken over til Kartverket for tinglysning,

Etter tinglysning setter styret i gang arbeidet med å selge vaktmesterleiligheten.

Vedlikehold

Gjennom 2020 har det vært utført vedlikehold.

Største prosjekt var (akutt) sprukket kloakkrør i #53, som medførte graving og nye rør.

Som presentert på ekstraordinært sameiermøte 11 juni 2018, foreslo styret å finansiere første runde av vedlikehold gjennom kapitalinnhenting fra sameierne. Følgende vedlikehold er nå utført;

- Alle piper er sjekket, og rehabilitert etter behov
- Drenering i #59 (osmose-metoden uten graving)
- Semi-automatiske vifter (mot fukt) er installert i bomberommet (#59).
- Ny el-kjel er installert og satt i drift
- Balkonger i #47, #49, #59, #61 og endevegg i #63 er total-rehabilitert.
- Samtidig er «balkongvegg» malt (siden stillas allerede var montert).

Salg av vaktmesterleilighet vi gi sameiet kapital til å gjennomføre ytterligere vedlikehold (tentativ plan vedlagt nederst)

P.t jobbes det med tilbudsinnhenting vedr drenering i #65.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter



Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 390 223,-.
Andre inntekter består i hovedsak av utleie av vaktmesterleilighet og vaskeri.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 497 249,-.
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak arbeid med lekkasje.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 206 439,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 264 433,-.
For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 172 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Holmentunet Bs.

Lån

Holmentunet Bs har lån i DNB.
Lånet har flytende rente på 4,7%, lånet er nedbetalt 23.08.2030.



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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Holmentunet Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Holmentunet Sameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennec Dokumentnøkkel: V6177-7G0Y2-TJ43-0633O-71U8E-FDF1U



HOLMENTUNET SAMEIE ORG.NR. 975 506 630, KUNDENR. 1296

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 329 749	2 239 627	2 337 000	2 355 000
Andre inntekter	3	60 474	2 660 168	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 390 223	4 899 795	2 337 000	2 355 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-19 740	-20 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-140 000	-140 000	-120 000
Avskrivninger	14	-10 358	-10 358	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	6	-9 159	-9 889	-10 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-99 513	-96 708	-101 000	-102 500
Konsulenthonorar	7	-152 640	-96 138	-40 000	-40 000
Kontingenter		-1 490	-990	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-676 443	-2 388 805	-178 000	-172 000
Forsikringer		-162 299	-162 578	-165 000	-171 000
Kommunale avgifter	9	-432 012	-402 287	-433 600	-437 100
Energi/fyring	10	-527 106	-856 188	-693 000	-523 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 903	-153 962	-159 000	-162 000
Andre driftskostnader	11	-132 409	-169 215	-133 500	-132 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 497 249	-4 506 856	-2 085 100	-1 897 600
DRIFTSRESULTAT		-107 026	392 939	251 900	457 400
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 685	9 989	0	0
Finanskostnader	13	-102 098	-116 251	-87 000	-78 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-99 413	-106 262	-87 000	-78 000
ÅRSRESULTAT		-206 439	286 676	164 900	379 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	286 676		
Udekket tap		-206 439	0		



HOLMENTUNET SAMEIE
ORG.NR. 975 506 630, KUNDENR. 1296
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	65 607	75 965
SUM ANLEGGSMIDLER		65 607	75 965
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		58	14 265
Kundefordringer		0	33 710
Forskuddsbetalte kostnader		107 330	100 465
Driftskonto OBOS-banken		182 305	293 929
Sparekonto OBOS-banken		211 053	508 780
SUM OMLØPSMIDLER		500 746	951 148
SUM EIENDELER		566 353	1 027 113
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 583 074	-1 376 634
SUM EGENKAPITAL		-1 583 074	-1 376 634
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 913 113	2 137 996
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 913 113	2 137 996
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 648	48 635
Leverandørgjeld		80 937	214 191
Påløpte renter		0	2 926
Annen kortsiktig gjeld	17	105 729	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		236 313	265 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		566 353	1 027 113
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2021
Styret i Holmentunet Sameie

Edvard Chr. Dahl /s/

Ute Falck /s/

Victor Micu /s/

NOTE: 1



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 215 694
Husleie	168 000
Garasjeleie	69 960
Ekstra kjellerbod	32 976
Strøm motorvarmer	19 020
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 505 650

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Strøm motorvarmer	-5 840
Ekstra kjellerbod	-2 061
Husleie	-168 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 329 749

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER



Leie vaktmesterleilighet	56 000
Leie vaskeri	4 474
SUM ANDRE INNTEKTER	60 474

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 159.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand (Advokatfirma Ola Piper)	-132 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 265
Andre konsulentonorarer (Norsk elbilforening)	-16 250
SUM KONSULENTHONORAR	-152 640

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drogseth AS	-28 683
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-28 683
Drift/vedlikehold bygninger	-32 732
Drift/vedlikehold VVS	-390 260
Drift/vedlikehold elektro	-93 863
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-116 763
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 000
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-7 142
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-676 443

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**



Vann- og avløpsavgift	-235 665
Feieavgift	-10 572
Renovasjonsavgift	-185 774
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-432 012

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-50 494
Strøm oljefyr el.bereder	-476 611
SUM ENERGI / FYRING	-527 106

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 089
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 307
Driftsmateriell	-4 117
Lyspærer og sikringer	-3 950
Snørydding	-45 514
Gressklipping	-42 500
Andre fremmede tjenester	-10 000
Trykksaker	-2 134
Andre kontorkostnader	-145
Porto	-2 541
Bank- og kortgebyr	-3 111
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-132 409

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	166
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 273
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	246
SUM FINANSINNTEKTER	2 685

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-102 098
SUM FINANSKOSTNADER	-102 098

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**



BODER	
Tilgang 2007	207 163
Avskrevet tidligere	-131 199
Avskrevet i år	-10 358
	65 607
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	65 607
Årets avskrivninger	-10 358
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-10 358

NOTE:15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB Bank ASA

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-3 006 500
Nedbetalt tidligere	868 504
Nedbetalt i år	224 883
	-1 913 113
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 913 113

NOTE:17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Leie vaktmesterleilighet januar 2021	-11 000
Påløpte kostnader	-94 729
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-105 729

Annen informasjon om sameiet



Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Sameiet har definerte parkeringsbestemmelser. Hver seksjon har rett til 1 biloppstillingsplass.

Nøkler/skilt

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Jernia på Røa, hvor de også har fargekodene til alle sameiets farger (står på Arnebråtveien 57)

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF forsikring med polisenummer SP2135671. 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 IF på telefon 21492400 med kopi til styreleder (kort beskrivelse på email; edvard.christian.dahl@hotmail.com)

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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Holmentunet Bs er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Avtale om oljeleveranse

Holmentunet Bs er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking



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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2020	Kloakkrør #53	Rehabilitering kloakkerør i #53 etter sprekk/lekkasje.
2019-2019	Elektrokjel	Varmekilde for oppvarming av sentralvarme er skiftet og satt i drift
2019 - 2019	Balkong og fasaderehabilitering	Gjennomført på #47, #49,#59, #61 ok endevegg #63. Balkongvegg er malt
2018 - 2018	Rehabilitering av piper	Gjennomført
2017 - 2017	Ombygging av varmeanlegg	Skifte eksisterende ekspansjonskar og ren av rør og radiatorer i varmeanlegget
2015 - 2016	Nytt varmeopplegg	Igangsett høst 2015 ved Boligenergi som konsulent
2011 - 2012	Balkongrehabilitering i nr. 63 og 55	Utbedret balkonger i Arnebråveien 63. Oslo kommune har gitt ferdigattest. Balkongene i #55 er rettet opp og beboerne gjorde selv siste del av jobben - prisverdig! I #51 har det lenge vært et misforhold mellom slukene på balkongene i 2. etg. og selve avløpet. Den avrenning som fant sted har over flere år ført til fuktskader i 1. etg. Balkongdekket i 2 etg. er byttet ut, diameter på avrenning ble økt og vannskader reparert. .

Tentativt vedlikeholdsprogram

		Beløp	2021	2022-24	Ved behov
Reparasjon av balkonger #51	1	100 000	100 000		
Kontroll av alle kloakkrør	1	250 000	250 000		
Spyling av kloakkrør	1	100 000	100 000		
Kloakk rør (sprukket i #45)	1	100 000	100 000		
Takrenner, rens og "utløpere"	1	100 000	100 000		
Drenering #47-49-59	1	300 000	300 000		
Maling	2	2 500 000		2 500 000	
Lekeapparater		50 000		50 000	
Infrastruktur for lading ev el/hybrid bil		250 000		250 000	
Asfaltering		400 000		400 000	
Inngangsdør		400 000		400 000	
Inngangsparti #49		0		0	
Inngangsparti #47		100 000		100 000	



	16		Holmentunet Bs	
Inngangsparti #59		100 000	100 000	
Inngangsparti #51		100 000	100 000	
Inngangsparti #57		100 000	100 000	
Inngangsparti #61		100 000	100 000	
Inngangsparti #63		100 000	100 000	
Ringeklokker		50 000	50 000	
Tak		1 000 000	1 000 000	
Indre rør		4 600 000		4 600 000
SUM		10 800 000	950 000	5 250 000
				4 600 000
Tilsvareer antall mnd felleskostnader		54		



Sak 5

Retningslinjer for oppussing

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Mange leiligheter pusses opp i disse dager, og kan være kime til støy og forstyrrelser, spesielt i disse dager hvor mange sitter på hjemmekontor. Styret ønske å fremme følgende retningslinjer for oppussing, som innlemmes i husordensreglene.

Forslag til retningslinjer er vedlagt.

Forslag til vedtak

Vedta retningslinjer for oppussing som legges ved husordensreglene

Vedlegg

1. Retningslinjer oppussing Holmentunet Boligsameie.pdf



HOLMENTUNET BOLIGSAMEIE

Retningslinjer for oppussing/rehabilitering i egen leilighet.

Alle sameiere har ansvar for vedlikehold av sin egen bolig. Dette ansvaret er beskrevet i Sameiets Husordensregler § 7. Husordensreglene omtaler også støyende arbeid i § 7.

Bakgrunnen for disse retningslinjene er at det har kommet spørsmål/klager fra beboere om oppussingsprosjekter som tar lang tid og er til sjenanse for naboene. Styret har samlet noen retningslinjer for større oppussingsprosjekter med referanse til gjeldende husordensregler og vedtekter for Holmentunet Boligsameie.

Det vi skal omtale nærmere er **større prosjekter som strekker seg over flere uker**, og hvor det i stor grad benyttes innleid arbeidskraft som i hovedsak arbeider på normal dagtid. Dette er retningslinjer som kommer i tillegg til Husordensreglene og Vedtekter for Holmentunet Boligsameie.

Husk at det kan være arbeid det må søkes tillatelse fra Oslo Kommune. Uansett må Styret kontaktes.

Alt arbeid som strekker seg over flere dager, skal varsles naboer og med spesiell angivelse av støyende perioder. Dette varselet bør også gis styret. Varselet skal inneholde typen arbeid, fra og til dato og med angivelse av tider for det støyende arbeidet, samt en kontaktmulighet.

Der hovedarbeidet gjøres i normal arbeidstid vil det ikke være tillatt med støyende arbeide før kl. 08.00 og etter kl. 17.00.

Ved arbeid som strekker seg over veldig lang tid, er det påkrevet med oppdatert status til naboene.

Ved innleie av håndverkere, er det viktig å informere dem om gjeldende regler for parkering, renhold og bruk av fellesarealer i oppganger/inngangspartier/kjellere.

Alt arbeide som har med strøm og vann skal utføres av autorisert fagperson/håndverker.

Alt arbeide som kan påvirke **sentralfyren (tilførselsrør, kraner, ovner mm)** må **godkjennes av styret før arbeidet starter opp.**

Det er ikke lov å lage installasjoner som stenger for ventilasjonen i kjøkken og bad.

Ved montering av **ildsted/peis** skal ventil for luft inn være tilstede/fungere. Ved montering av ildsted må autorisert fagfolk benyttes, slik at ildstedet tilpasses husets pipe/leiligheten.

Forutsigbarhet er viktig for et godt naboskap.

For at naboer lettere skal kunne innrette seg på hva som vil skje, er forutsigbarhet viktig. Det vil si at det informeres om prosjekter og spesielt om støyende arbeider.



Når kan disse forventes å skje, og med hvilken varighet. Dette gir naboer mulighet til å innrette seg dersom de gjerne vil unngå dette «bråket». Tilsvarende blir det viktig for de som utfører arbeidet at det faktisk ikke skjer til andre tider enn de oppgitte. Ved avvik eller forsinkelser blir det viktig å informere naboer om dette i rimelig tid.

Planlegging – Nabovarsel - Oppdatering av status/plan

Før prosjekter; som kan skape støy eller irritasjon hos naboer starter, skal det i rimelig tid – minst 2 uker – varsles styret og naboer. Siden nabovarselet skal inneholde informasjon om varighet og støyende arbeider, kreves det at den som driver prosjektet har en rimelig detaljert plan. Spesielt støyende arbeider som boring/pigging og lignende i mur/betong (vegger/gulv), bør ha egne varsler i tillegg til det generelle nabovarselet. Tidsangivelse er viktig!

Viktig at forskyvninger i en eller annen retning (spesielt støyende arbeider) varsles og at naboene får god informasjon!

Støy og annen irritasjon for nære naboer

Støy er den største irritasjonen for nære naboer i enhver sammenheng. Holmentunets Husordensregler § 7 sier: Støyende arbeid, er kun tillatt på:

- Hverdager i tidsrommet kl. 08.00 – 19.00 og
- Lørdager i tidsrommet kl. 10.00 – 15.00.
- Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Avfallshåndtering

Støv, skitt og dårlig fremkommelighet på grunn av lagring av materialer og søppel i fellesarealer, er kilde til irritasjon. Den som pusser opp sin bolig, er ansvarlig for at fellesarealene ryddes/evt vaskes/feies og søppel fjernes regelmessig. Dette om materialer/søppel beslaglegger fellesarealer inne og ute. Lagring av materialer i fellesarealer må begrenses, og må avtales med berørte naboer i huset på forhånd!

Parkering

Sameiet har begrensede parkeringsmuligheter, utenom de faste parkeringsplassene. Like fullt er det forståelse for at håndverkere må laste av utstyr og materialer. Det bes om at den som pusser opp henviser håndverkere til å parkere ute i Arnebråtveien.

Hva kan man gjøre i egen leilighet?

Alt av vann- og strømarbeider må utføres av **autoriserte fagfolk**. Ved behov for større rehabiliteringer, er det viktig at sameier sjekker ut gjeldende bygningsforskrifter i kommunen og søker styret. Generelt: alt arbeid skal gjøres i henhold til gjeldende byggeforskrifter, og det kan innebære at det må søkes om tillatelse fra styret og kommunen. I tillegg kreves det at arbeidet utføres av autoriserte håndverkere/installasatører.

Hva må være i orden før man starter et større prosjekt?

Forhøre seg med styret om hva som kreves av godkjenninger fra sameiet og eventuelt av myndighetene. Dersom det kreves godkjenninger fra kommunens side,



skal disse foreligge **før** oppstart. Når alt er klart og planer foreligger, skal man **minst to uker før** oppstart i leiligheten varsle naboer som beskrevet tidligere.

Hva kreves fagkompetanse og autoriserte leverandører?

Enkelte arbeider må utføres av autoriserte fagfolk for at forsikringen skal gjelde, men også for egen og naboenes sikkerhets skyld. For ens egen del er det trygt å vite at arbeidene er forskriftsmessig utført, men det er også viktig ved videresalg og leilighetens beskaffenhet. Skader påført andre som er følge av ikke fagmessig utført arbeid, vil måtte dekkes av den ansvarlige sameier/beboer. Dette gjelder også skader som er påført fellesarealer inne/ute.

El-installasjoner

El-arbeider krever autoriserte håndverkere.

Vann

Arbeider med vann på bad og kjøkken o.l. krever autoriserte håndverkere.

Sentralfyren

Alle rør, kraner og ovner som har med sentralfyren å gjøre, skal ikke gjøres noe med uten å kontakte styret først. Styret vil da kontakte sameiets fagfolk for fyren.

Hva kan man utføre selv?

Alt arbeid som ikke er nevnt over kan man utføre selv, så sant det følger byggeforskriftene og er byggeteknisk fagmessig gjort.

Holmentunet Boligsameie

dato



Sak 6

Tillegg/presisering til sameiets husordensregler

Forslag fremmet av: Beate Kvien (#45b)

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ved bruk av tv- og musikkanlegg med basshøytaler/subwoofer må det utvises særlig hensyn til andre beboere. Bass forplanter seg i konstruksjonen og kan høres godt av andre beboere selv med et moderat lydnivå.

Styrets innstilling

Styret mener dagens husordensregler er dekkende vedr støy (uttrekk anført under) , og ser ikke behovet for tillegg/presisering av husordensreglerne;

Pkt 5; (Indre orden) Den enkelte beboerne må sørge for ro og orden i egen seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne

og

Pkt 7; (Nattero) Vis hensyn, det er lytt mellom seksjonene

Forslag til vedtak

Følgende avsnitt foreslås lagt til i Holmentunets husordensregler under kapittel «Indre orden» etter første avsnitt.

Ved bruk av tv- og musikkanlegg med basshøytaler/subwoofer må det utvises særlig hensyn til andre beboere. Bass forplanter seg i konstruksjonen og kan høres godt av andre beboere selv med et moderat lydnivå.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Victor Micu

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Felix Skaara



Sak 8

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 Medlem valgkomite Velges for 1 år

Christine Kleppe

Nathalie Dahlby Hansen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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