



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 900 840	1 907 716
Sum inntekter		1 900 840	1 907 716
Kostnader			
Lønnskostnad		55 755	45 640
Annen driftskostnad		1 343 170	1 876 706
Sum kostnader		1 398 925	1 922 346
Driftsresultat		501 915	-14 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 490	45 215
Sum finansinntekter		37 490	45 215
Annen finanskostnad		219 747	278 595
Sum finanskostnader		219 747	278 595
Netto finans		-182 257	-233 380
Ordinært resultat før skattekostnad		319 658	-248 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		319 658	-248 010
Årsresultat		319 658	-248 010
Totalresultat		319 658	-248 010
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		319 658	-248 010
Sum overføringer og disponeringer		319 658	-248 010



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 887	194 098
Sum fordringer		50 887	194 098
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 616 245	1 624 538
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 616 245	1 624 538
Sum omløpsmidler		1 667 132	1 818 636
SUM EIENDELER		1 667 132	1 818 636

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 044 558	4 364 216
Sum opptjent egenkapital		-4 044 558	-4 364 216
Sum egenkapital		-4 044 558	-4 364 216
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 645 195	5 809 895
Sum annen langsiktig gjeld		5 645 195	5 809 895
Sum langsiktig gjeld		5 645 195	5 809 895
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 316	35 498
Leverandørgjeld		19 249	324 862
Annen kortsiktig gjeld		13 931	12 598
Sum kortsiktig gjeld		66 495	372 957
Sum gjeld		5 711 690	6 182 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 667 132	1 818 636



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 722682

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2021

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, 18.09.2021



Organisasjonsnr: 983 569 641
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 900 840	1 907 716
Sum inntekter		1 900 840	1 907 716
Kostnader			
Lønnskostnad		55 755	45 640
Annen driftskostnad		1 343 170	1 876 706
Sum kostnader		1 398 925	1 922 346
Driftsresultat		501 915	-14 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 490	45 215
Sum finansinntekter		37 490	45 215
Annen finanskostnad		219 747	278 595
Sum finanskostnader		219 747	278 595
Netto finans		-182 257	-233 380
Ordinært resultat før skattekostnad		319 658	-248 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		319 658	-248 010
Årsresultat		319 658	-248 010
Totalresultat		319 658	-248 010
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		319 658	-248 010
Sum overføringer og disponeringer		319 658	-248 010



Organisasjonsnr: 983 569 641
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 887	194 098
Sum fordringer		50 887	194 098
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 616 245	1 624 538
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 616 245	1 624 538
Sum omløpsmidler		1 667 132	1 818 636
SUM EIENDELER		1 667 132	1 818 636
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 044 558	4 364 216
Sum opptjent egenkapital		-4 044 558	-4 364 216



Sum egenkapital	-4 044 558	-4 364 216
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 645 195	5 809 895
Sum annen langsiktig gjeld	5 645 195	5 809 895
Sum langsiktig gjeld	5 645 195	5 809 895
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 316	35 498
Leverandørgjeld	19 249	324 862
Annen kortsiktig gjeld	13 931	12 598
Sum kortsiktig gjeld	66 495	372 957
Sum gjeld	5 711 690	6 182 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 667 132	1 818 636



Organisasjonsnr: 983 569 641
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

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

Elmholt VIII Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 13. april - 18. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Elmholt VIII Sameie. Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 18. april kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5298>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vi foreslår at sameiet etablerer avfalls-deponering utendørs
6. Pergolaen er per dags dato i meget dårlig stand grunnet råte.
7. Elektroniske låsesystemer
8. Sykkelparkering
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Elmholt VIII Sameie

Lars-Ole Svanenhielm Djupdal

Marit Elisabeth Lykaas

David G. White



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

Vedlegg

1. Informasjon om årsmøte.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Elmholt VIII Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 13.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 18.04.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 13.04.21 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 18.04.21

Selskapsnummer: 5298 **Selskapsnavn** Elmholt VIII Sameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Lars-Ole Svanenhielm Djupdal som styreleder og Nils Petter Jørgensen som seksjonseier er valgt.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 50 000.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Saker til behandling:**

Saksfremstilling: Etablerer avfalls-deponering utendørs

Forslag til vedtak: Styret i Elmholt 8, innhenter anbud fra flere godkjente leverandører av nedgravd søppel-deponi, oppført på liste fra REG (renovasjonsetaten Oslo kommune).

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

Saksfremstilling: Pergolaen er per dags dato i meget dårlig stand grunnet råte.

Forslag til vedtak: Styret innhenter anbud på rivning og bygging av ny Pergola. Målsetting for ferdigstilling ny Pergola i løpet av 2021

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

Saksfremstilling: Elektroniske låsesystemer

Forslag til vedtak: Styret vurderer hensiktsmessigheten av å installere elektroniske låsesystemer på alle fellesdører og gis fullmakt til å gjennomføre innstalleringen dersom de finner det hensiktsmessig.

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

Saksfremstilling: Sykkelparkering

Forslag til vedtak: Jeg ber om at årsmøtet gir styret fullmakt til å undersøke og behandle mulighet for å lage flere plasser for sykkelparkering.

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

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

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Carl Martin Lykaas	
Styremedlem	Eivind Hermansen	
Styremedlem	David White	
Varamedlem	Ole Christian Falck	
Varamedlem	Nils Petter Jørgensen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars-Ole Svanenhielm Djupdal som styreleder og Nils Petter Jørgensen som seksjonseier er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars-Ole Svanenhielm Djupdal	Elmholt Alle 2	2020-2021
Styremedlem	Marit Elisabeth Lykaas	Elmholt Alle 2	2020-2021
Styremedlem	David G. White	Elmholt Alle 4	2020-2021
Varamedlem	Eivind Hermansen	Elmholt Alle 2	2020-2021
Varamedlem	Nils Petter Jørgensen	Elmholt Alle 2	2020-2021

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

Generelle opplysninger om Elmholt VIII Sameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

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

Elmholt Allè 2-4

Gårds- og bruksnummer :
30 335

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Elmholt VIII Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Året 2020 har i det vesentlige vært preget av den normale driften av sameiet.

Det eneste, større vedlikeholdsarbeidet som har blitt utført, er utbedring av kummen ved innkjøringen til garasjeanlegget. Kumlokket lå løst i rammen og slo mot kanten når biler kjørte over det. For å utbedre dette måtte den gamle kummen graves opp og erstattes med en ny.

Hekken langs gangstien mellom EA 2 og EA 6 fremsto lite pen og styret besluttet derfor å fjerne den gamle hekken og plante ny tujahekk

Gjennom mange år har det ene tavlerommet vært benyttet som lager for diverse hageredskaper og lignende. Ved el.inspeksjon har det gjennom flere år vært påpekt at slik oppbevaring ikke er tillatt i tavlerom. På denne bakgrunn engasjerte styret en snekker som bygget en bod på et ledig areal i garasjeanlegget. Bodene er lokalisert under EA 2, ved siden av tavlerommet. I denne forbindelse ble det også montert kroker på en av garasjeveggene hvor sameiets stiger ble plassert. På denne måten slipper vi at disse står på gulvet og opptar plass.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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 1 900 840.

Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere sideinntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 398 925.

Dette er som budsjettet

Resultat

Årets resultat på kr 319 658 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 600 637.

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 245 000 til generell drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elmholt VIII Sameie.

Lån

Elmholt VIII Sameie har lån i Handelsbanken. Annuitetslån med månedlig forfall og flytende rente. 251 terminer gjenstår. 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.



Til årsmøtet i Elmholt Boligsameie VIII

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Elmholt Boligsameie VIIIs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av ¹³Det norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap _{av 34}



Uavhengig revisors beretning - Elmholt Boligsameie VIII



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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 16. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII ORG.NR. 983 569 641, KUNDENR. 5298

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 891 908	1 867 716	1 892 000	1 892 000
Andre inntekter	3	8 932	40 000	36 000	36 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 900 840	1 907 716	1 928 000	1 928 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 755	-5 640	-5 700	-7 800
Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 406	-4 655	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-81 125	-78 838	-82 000	-83 500
Konsulenthonorar	7	-11 058	-25 767	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-273 151	-819 738	-255 000	-245 000
Forsikringer		-240 319	-233 007	-240 000	-248 250
Kommunale avgifter	9	-306 214	-282 924	-307 300	-309 300
Energi/fyring		-29 136	-37 989	-48 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 032	-161 981	-165 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-230 730	-231 807	-231 600	-232 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 398 925	-1 922 346	-1 399 600	-1 416 050
DRIFTSRESULTAT		501 915	-14 630	528 400	511 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 490	45 215	7 000	7 000
Finanskostnader	12	-219 747	-278 595	-270 000	-224 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-182 257	-233 380	-263 000	-217 000
ÅRSRESULTAT		319 658	-248 010	265 400	294 950
Overføringer:					
Udekket tap		0	-248 010		
Reduksjon udekket tap		319 658	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 907	223
Forskuddsførte kostnader		41 980	193 875
Driftskonto OBOS-banken		520 442	542 898
Sparekonto OBOS-banken		1 095 803	1 081 640
SUM OMLØPSMIDLER		1 667 132	1 818 636
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 667 132	1 818 636
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 044 558	-4 364 216
SUM EGENKAPITAL		-4 044 558	-4 364 216
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 645 195	5 809 895
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 645 195	5 809 895
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 931	12 598
Leverandørgjeld		19 249	324 862
Påløpte renter		19 174	23 240
Påløpte avdrag		14 142	12 258
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 495	372 957
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 667 132	1 818 636
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.02.2021

Styret i Elmholt Boligsameie VIII

Lars-ole Svanenhielm Djupdal /s/ Marit Elisabeth Lykaas /s/ David G. White /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 262 568
Nedbetaling lån	427 128
Kabel-tv	156 948
Felleskostnader garasje	45 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 891 908

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm EI-bil	8 932
SUM ANDRE INNETEKTER	8 932

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 755
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-5 755
------------------------------	---------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 406.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 058
--	--------

Andre konsulenthonorarer, Elmholtkoordinator 2019	-5 000
---	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-11 058
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-83 187
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-14 795
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 027
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 820
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-27 698
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 625
---------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-273 151
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-199 410
-----------------------	----------

Feieavgift	-2 889
------------	--------

Renovasjonsavgift	-103 914
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-306 214
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 023
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 619
Lyspærer og sikringer	-307
Vaktmestertjenester	-124 397
Renhold ved firmaer	-76 454
Andre fremmede tjenester	-614
Trykksaker	-1 613
Andre kontorkostnader	-135
Telefon, annet	-6 664
Porto	-1 803
Bank- og kortgebyr	-2 959
Velferdskostnader	-142
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-230 730

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	222
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 231
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	85
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 952
SUM FINANSINTEKTER	37 490

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-219 388
Renter på leverandørgjeld	-359
SUM FINANSKOSTNADER	-219 747

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

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

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

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



NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,00 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2015

-5 970 000

Nedbetalt tidligere

160 105

Nedbetalt i år

164 700

-5 645 195

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-5 645 195



Annens informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Elmholt VIII Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Ajour Eiendomsdrift sammen med de andre Elmholt sameiene. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

Renhold

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

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, e-post oef@obos.no. Skilt til postkasse bestilles hos Servicegruppen AS, tlf 63 89 59 20 eller www.servicegruppen.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56581707. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Elmholt VIII Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Utskifting av kum ved innkjøringen til garasjeanlegget	
2019	Oppgradert infrastruktur	Tilrettelagt for lading av elektriske kjøretøy
2019	Installering av nytt brannalarmanlegg	
2019	Rehabilitering av 6 balkonger	Mot Sigurd Iversensvei i nr. 4.
2016	Takrehabilitering	
2015	Rehabilitering terrasser, 4 etg i nr 4	
2014	Totalrehabilitering fasader	
2012	Rehabilitering av 6 balkonger	mot Sigurd Iversensvei i nr. 4.
2012	Utbedring av ventilasjonsanlegget	Samtlige kondensatorer og noen motorer er skiftet.
2011	Utbedring av terrassegulv i nr 4.	Brannsikring og sparelys i ganger og garasje.
2009	Utbedring av gjesteparkeringsplass	Opparbeidelse av 'trekantbed' på hjørnet av Harbitzalleen og Sigurd Iversens vei.
2007	Maling/beising	av alt treverk utført sensommer
2006	Utbedring av inngangspartiet	
2001	Maling/beising av fasade utført sensommer.	



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000.



Sak 5

Vi foreslår at sameiet etablerer avfalls-deponering utendørs

Forslag fremmet av: Madsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

Ny og eldre bebyggelse anlegger nå utendørs nedgravd løsning, for deponering av avfall. Dette av hensyn til hygiene, avhenting, plassbesparelse og tilgjengelighet.

Hygiene:

Elmholt alle 2 har et problem med lukt fra avfall i trappeløp. Luktplager er sterkest i den varme årstiden. Vond lukt har sin opprinnelse i dårlig hygiene ved bakterievekst. Sjøppelrommet her ligger i tilknytning til trappeløpet. Trappeløpet danner et naturlig undertrykk, som leder vond lukt inni trappeløp fra avfallsrommet.

Avhenting:

Henting av avfallet blir lettere ved å etablere et utendørs deponering. Området til venstre før innkjøring til garasje og gjeste-parkering, bør være egnet. Lettere avhenting, kan ha betydning for renovasjonsavgiften.

Plassbesparelse:

Vi har i dag behov av et større innendørs areal for sykler. Avfallsrommet vil kunne egne seg til dette formål.

Tilgjengelighet:

Et utendørs anlegg er lett tilgjengelig, uten at du må gå inn gjennom en ny dør. Nedkastet kan om ønskelig låses.

Løsninger:

Jeg har kontaktet gjenvinningsetaten (REG) med en uformell forespørsel. REG ser positivt på en et utendørs deponi. Speilet med hensyn til lukt og hygiene m.m.

For å danne meg et bilde av kostnader og løsninger, har jeg kontaktet Conservo miljø, et av de selskaper som leverer total løsning. I hovedsak dreier det seg om 2 alternativ.

Alternativ 1: delvis nedgravd anlegg, semiQ utført med glassfiber beholder. Anslått kostand rundt kr. 180.000, mottatt fra firma Conservo.

Alternativ 2: H & G EuropaPlus (fullt nedgravd) omtrent likt det vi finner på Harbitz. Dette er ferdig støpte betong beholdere som settes under bakkenivå, dermed holdes avfallet nedkjølt og bakterieveksten blir minimal. H & G er blir produsert i EU Tyskland. Dette er den optimale løsningen. Kostand rundt kr. 300.000, mottatt fra firma Conservo.

Tilbud fra Conservo miljø, er en totalentreprise, hvor Conservo besørger nødvendige tillatelser, og setter området i stand. Vi kan også henvende oss til andre leverandører.



Vi håper årsmøtet finner dette interessant. Lukt fra avfallet må vi uansett finne en løsning på.

Styrets innstilling

Styret utreder kostnaden forbundet med system for nedgravd, helt eller delvis, søppelsystem og evt. mulighet for samarbeid med nærliggende sameier (f.eks. EA 1 og 3).

Forslag til vedtak

Styret i Elmholt 8, innhenter anbud fra flere godkjente leverandører av nedgravd søppel-deponi, oppført på liste fra REG (renovasjonsetaten Oslo kommune).

Vedlegg

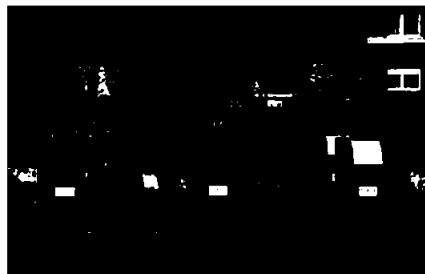
1. Eksempel nedgravd løsning.pdf



Eksempel delvis nedgravd anlegg



Eksempel fullt nedgravd anlegg





Sak 6

Pergolaen er per dags dato i meget dårlig stand grunnet råte.

Forslag fremmet av: Sjaamo/Børstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi ser pergolaen som et viktig arkitektonisk grep for å holde Elmholt Allé nr. 2 og nr. 4 sammen, og for å gi inngangspartiet fra Harbitzalléen et særpreg.

Pergolaen er viktig for Sameiet og må vedlikeholdes. En eventuell ny måte å få eføy eller andre planter til å strekke seg oppover, kan eventuelt diskuteres med en gartner til sommeren.

Styrets innstilling

Gitt diverse andre kostnader i inneværende og de nærmeste år, samt liten praktisk og estetisk betydning, foreslår styret å ikke bruke penger på å bygge ny pergola. Styret foreslår at man fjerner nåværende pergola.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på rivning og bygging av ny Pergola. Målsetting for ferdigstilling ny Pergola i løpet av 2021



Sak 7

Elektroniske låsesystemer

Forslag fremmet av: Falck

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Elektroniske låsesystemer på alle felles dører, inkludert garasje og søppelrom. Fordeler med et slik system er at man minimerer slitasje på låssylinder samt forenkler hverdagen betraktelig for beboerne. Vi vet av erfaring at uansett hvor mye vi maser og terper på våre naboer om å "ikke trekke med nøkkelen", så gjør vi alle det likevel, når hendene er fulle av bæreposer og annet som skal inn og ut av huset i den travle hverdagen. Et slik system har etterhvert blitt et vanlig syn i mange borettslag her i Oslo. Både unge og gamle, tok dette i bruk med stor suksess i vårt gamle borettslag på Skøyen Terrasse. Brikker benyttes og føres mot en plate ved siden av døren eller rett over selve låsen. Hvor lenge låsen skal holdes åpen ved aksessering, blir sameiet enige om. Jeg ønsker ikke å være mer konkret om valg av produkt enda, før vi evt har stemt om dette er noe vi ønsker å utforske nærmere.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslagsstillers forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Styret vurderer hensiktsmessigheten av å installere elektroniske låsesystemer på alle fellesdører og gis fullmakt til å gjennomføre innstalleringen dersom de finner det hensiktsmessig.

Sak 8

Sykkelparkering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sykkelparkeringen er pr. i dag mer enn full. Både sykkelbod og sykkelparkering i kjeller er overfylt. Dette er spesielt problematisk i kjelleren ettersom sykler lett står i veien for bilene som kjører inn og ut av p-plasser.

Oslo kommune oppfordrer Oslo-boere til å sykle mer, og å bruke sykkel fremfor privatbil/offentlig transport. Kommunen har en tilskuddsordning for bygging av sykkelparkering:

<https://www.oslo.kommune.no/tilskudd-legater-og-stipend/tilskudd-til-sykkelparkering-i-borettslag-ogsameier>

Vi bør ha låsbar parkering for beboere, og en liten sykkelparkering for besøkende slik at disse kan låse fast sykler slik at disse ikke stjeles. I dag brukes gjerdet nederst på gjesteparkering, men der er det plass til få sykler. Mitt forslag er at man enten tar en av gjesteparkeringsplassene til søppelbod, og at søppelrommet gjøres om til sykkelbod, eller at det bygges en låsbar sykkelbod på en av p-plassene.

I tillegg, uavhengig av hvordan beboersykkelparkering løses, bes det om at det etableres fast sykkelparkering for besøkende. Forslaget er da at disse legges ved siden av bod på gjesteparkeringen.

Styrets innstilling

Styret ser antall sykkelparkeringsplasser og evt. frigjøring av søppelrommet i sammenheng. Dersom søppelrommet frigjøres vil man få mange flere p-plasser for sykler i dette rommet. Styrets forslag til vedtak er derfor at styret først utreder løsninger for søppelhåndteringen og dernest ser på hvilke muligheter det gir for sykkel p-plasser.

Forslag til vedtak

Jeg ber om at årsmøtet gir styret fullmakt til å undersøke og behandle mulighet for å lage flere plasser for sykkelparkering.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Carl Martin Lykaas

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Eivind Hermansen

David White

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Ole Christian Falck

Nils Petter Jørgensen



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.