



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 233 751	2 063 929
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 233 751</b>	<b>2 063 929</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	165 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		97 282	97 282
Annen driftskostnad		1 766 127	2 829 967
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 034 559</b>	<b>3 092 399</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>199 192</b>	<b>-1 028 470</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		779	3 620
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>779</b>	<b>3 620</b>
Annen finanskostnad		164 688	185 820
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>164 688</b>	<b>185 820</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-163 909</b>	<b>-182 200</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>35 283</b>	<b>-1 210 669</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>35 283</b>	<b>-1 210 669</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>35 283</b>	<b>-1 210 669</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>35 283</b>	<b>-1 210 669</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		35 283	-1 210 669
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>35 283</b>	<b>-1 210 669</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		194 564	291 846
Sum varige driftsmidler		194 564	291 846
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		194 564	291 846
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 864
Andre fordringer		66	487
Sum fordringer		66	2 351
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		805 145	569 633
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		805 145	569 633
Sum omløpsmidler		805 211	571 984
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>999 775</b>	<b>863 830</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 507 064	4 542 347
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 507 064</b>	<b>-4 542 347</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 507 064</b>	<b>-4 542 347</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 838 043	5 342 173
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 838 043</b>	<b>5 342 173</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 838 043</b>	<b>5 342 173</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		901	935
Leverandørgjeld		163 375	29 323
Annen kortsiktig gjeld		504 520	33 746
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>668 796</b>	<b>64 004</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 506 839</b>	<b>5 406 177</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>999 775</b>	<b>863 830</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225629

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 994 937 162  
SAMEIET HOLTEKILEN IV A

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 233 751	2 063 929
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 233 751</b>	<b>2 063 929</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	165 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		97 282	97 282
Annen driftskostnad		1 766 127	2 829 967
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 034 559</b>	<b>3 092 399</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>199 192</b>	<b>-1 028 470</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		779	3 620
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>779</b>	<b>3 620</b>
Annen finanskostnad		164 688	185 820
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>164 688</b>	<b>185 820</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-163 909</b>	<b>-182 200</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>35 283</b>	<b>-1 210 669</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>35 283</b>	<b>-1 210 669</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>35 283</b>	<b>-1 210 669</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>35 283</b>	<b>-1 210 669</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		35 283	-1 210 669
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>35 283</b>	<b>-1 210 669</b>



Organisasjonsnr: 994 937 162  
SAMEIET HOLTEKILEN IV A

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		194 564	291 846
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		194 564	291 846
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			1 864
Andre fordringer	66	66	487
Sum fordringer	66	66	2 351
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		805 145	569 633
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		805 145	569 633
Sum omløpsmidler		805 211	571 984
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>999 775</b>	<b>863 830</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	4 507 064	4 542 347
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 507 064</b>	<b>-4 542 347</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 507 064</b>	<b>-4 542 347</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 838 043	5 342 173
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 838 043</b>	<b>5 342 173</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 838 043</b>	<b>5 342 173</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	901	935
Leverandørgjeld	163 375	29 323
Annen kortsiktig gjeld	504 520	33 746
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>668 796</b>	<b>64 004</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 506 839</b>	<b>5 406 177</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>999 775</b>	<b>863 830</b>



Organisasjonsnr: 994 937 162  
SAMEIET HOLTEKILEN IV A

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Sameiet Holtekilen IV A

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 18. mars 2022

Selskapsnummer: 5987





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Holtekilen IV A

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mars kl. 13:00 og lukker 18. mars kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5987>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

Den analoge stemmeseddelen kan innleveres til styret innen fristen på epost; [snorre.g66@gmail.com](mailto:snorre.g66@gmail.com)

Eventuelt legges i postkassen til styreleder; Snorre Østlund, Michelets Vei 20.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Blomsterbed langs fasaden i 1. etg.
6. Montering av speil ved utkjøringen på den nye parkeringsplassen vår
7. Valg av valgkomitee
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,



Styret i Sameiet Holtekilen IV A



Sak 1

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

#### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

### **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen. Marit A. Waugh er foreslått. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

#### **Forslag til vedtak**

Marit A. Waugh er valgt.

Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

- 1. vedlegg dok sak 3.pdf



Sak 4

## **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

Sak 5

## **Blomsterbed langs fasaden i 1. etg.**

**Forslag fremmet av:** Beate Kielland

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Blomsterbed langs fasade mot Michelets vei, blir lagt innunder Sameiets ansvar mht beplantning og stell. Fortrinnsvis i form av enkle lavt-voksende busker, og / eller hardføre stauder. Klipp og stell vil bli utført på dugnad vår og høst.

### **Styrets innstilling**

Styret synes i utgangspunktet at det er et godt forslag, at det bør undersøkes nærmere rundt saken, da en del nok ønsker å ordne dette selv. Styret mener dessuten at saken inntil videre bør utsettes grunnet økonomi og det store verandaprojektet vi har foran oss.

### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag til vedtak: Saken utsettes til vi har undersøkt nærmere med de som har bed utenfor sin seksjon og til verandaprojektet er ferdigstilt.



Sak 6

## Montering av speil ved utkjøringen på den nye parkeringsplassen vår

**Forslag fremmet av:** Augustin Kugathas

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Forslagsstiller begrunner det med økt sikkerhet.

### Styrets innstilling

Styret synes i utgangspunktet at det er et godt forslag. Ettersom det nå er parkering forbudt langs Michelets ser vi ikke behov for speil, da dette har ført til at sikten er blitt vesentlig bedre.

### Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avslås.

Sak 7

## Valg av valgkomitee

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling

Styret innstiller valgkomitee og foreslår Brit Myhre og Tone Ramstad for 1 år

### Forslag til vedtak

Brit Myhre og Tone Ramstad velges for 1 år



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Snorre Østlund

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Beate Kielland

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristina Dahlberg



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

---

Michelets vei 18-20, 1366

### Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Holtekilen IV A  
avholdes 15. mars 2022 kl. 13.00 digitalt på Vibbo.no

---

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
    - A) Valg av møteleder
    - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
    - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
    - D) Godkjenning av møteinnkallingen
  2. **ÅRSRAPPORT FOR 2021**
  3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
  4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
  5. **INNKOMNE FORSLAG**
    - A) Blomsterbed langs fasaden i 1. etg.
    - B) Speil ved utkjøring av parkeringsplassen.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
    - A) Valg av styreleder for 1 år
    - B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
    - C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
    - D) Valg av valgkomité

Lysaker, 16. februar 2022

Styret i Sameiet Holtekilen IV A



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

---

Michelets vei 18-20, 1366

### ÅRSRAPPORT 2021

#### Sameiet Holtekilen IV A (org nr 994 937 162)

##### **Virksomhetens art og hvor den drives**

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

Sameiet har gårdsnummer 41, bruksnummer 307 og 309.

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

##### **Fortsatt drift**

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

##### **Arbeidsmiljø og likestilling**

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

##### **Resultat/rettvise oversikt**

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

##### **Ytre miljø**

Styret kjenner ikke til at sameiet forurensrer det ytre miljø.

##### **Forskning og utvikling**

Sameiet driver ikke med forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Lysaker, 16. februar 2022  
Styret i Sameiet Holtekilen IV A

Snorre Østlund/s/  
Styreleder

Marit A. Waugh/s/  
Styremedlem

Caroline B. Habbestad/s/  
Styremedlem



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

### **Vedlegg til årsrapport for 2021**

#### **Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### **Styret**

#### **Valgt for:**

Leder	Snorre Østlund	2021-2022
Styremedlem	Marit Alison Waugh	2020-2022
Styremedlem	Caroline B. Habbestad	2021-2023
Varamedlem	Ole Jørgen Egner	2021-2023
Varamedlem	Kristina Dahlberg	2020-2022

#### **Valgkomiteen valgt for 1 år; 2021-2022:**

Brit Myhre

Tone Ramstad



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Michelets vei 18-20, 1366

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS, avdeling Asker og Bærum i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets kontaktperson i OBOS er Jannike Haga Mohn. Sameiets revisor er PWC.

### Forsikring

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. I tilfeller av skader, må skadelidende selv informere forsikringsselskapet med kopi til styret. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret i egen bolig, mens det er styrets ansvar å sørge for kontroll av at utstyret er i orden. Styret har ansvar for å anskaffe og montere slikt utstyr i fellesområdene.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Energimerking

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

### Kabel-TV

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



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Michelets vei 18-20, 1366

### Styrets arbeid 2021

#### Styremøter, info og leilighetsomsetning

##### Styrets arbeid 2021

Det har i 2021 i tillegg til ordinært årsmøte, vært avholdt 8 styremøter. Det er sendt ut ett rundskriv og et stort antall fellesmailer.

For øvrig minner vi om at endring av mailadresser må meddeles styret om dere ikke skal miste viktig informasjon. Det samme gjelder ved endring av leieboerforhold.

Vi har godkjent 5 nye sameiere i løpet av 2021.

##### Gjennomførte prosjekter og utført vedlikehold

Ingen nye prosjekter er gjennomført siste år.

Avløpssystemet har hatt behov for vedlikehold etter at kloakken gikk i overløp grunnet utglidning av utvendig kum noe som førte til bøying av rørene i så sterk grad at vi fikk oppstuvning av kloakk. Proppen ble fjernet, men utbedring av rør og kum først ble gjennomført første uka i 2022. Ellers har det i liten grad vært behov for større vedlikehold.

##### Pågående prosjekter

Gruppen som er nedsatt for å se på utskifting av altanene har sammen med bygningskyndige fra Selvaag Prosjekt sett på muligheten og kostnadene ved utvidelse av altanene, ekstra isolering av veggene samt utskifting av ytterkledning. Resultatet gruppen har kommet vil bli presentert for sameierne når forholdene tillater det. Så langt har smitteverntreglene grunnet koronaen ikke gjort et slikt møte mulig. Etter at et slikt møte er avholdt vil de endelige forslag bli fremlagt og stemt over på et ekstraordinært årsmøte i løpet av første halvår 2022. En eventuell prosjektgjennomføring er skjøvet til etter sommerferien 2022.

##### Dugnader

Nok en gang må styret si seg veldig godt fornøyd med den innsatsen de fremmøtte så vel ved vår-dugnaden som høst-dugnaden legger ned. Fremmøte ved vår-dugnaden var bra, mens vi ikke kan si det samme i forbindelse med høst-dugnaden. Fint om alle som har mulighet tar et tak ved fremtidige dugnader og ikke bare overlater det til andre.

##### Grøntanleggene

Til å bekjempe ugress og uønskede vekster, samt beskjære busker, hekker og prydplanter, har vi siste år benyttet Vaktmesterkompaniet. Vi har vært fornøyd med den jobben som har vært gjort og vil nok benytte oss av deres tjenester også i 2022

##### Snørydding og plenklipping

Vi har kontrakt med Handyman/Inge Morten Skjetne og er godt fornøyd med det arbeidet han utfører.



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

### **Felleskostnadene**

Siden de aller fleste tjenestene vi kjøper har blitt vesentlig dyrere siste året, så vi oss nødt til å øke felleskostnadene med 8% for inneværende år. Vedtas altanprosjektet må de nok ytterligere opp annet halvår 2022 litt avhengig av hvilken løsning vi faller ned på.

### **Norsk Brannvern**

I 2021 gjorde Norsk Brannvern det de skulle her. De tok en grundig gjennomgang og avleverte en oversiktlig rapport i etterkant. Hvert år er det beboere som ikke er hjemme når de kommer. Mange gjengangere. Forhåpentligvis har disse leilighetene brannvarslere og slukningsapparat som fungerer og beboere som kan betjene dem, om ikke sørg for å få det i orden.

### **Fremtidige prosjekter**

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

- Utvendig heis
- Utvendig maling i hvert fall på altansiden om altanprosjektet blir mye utsatt.
- Utskiftning av vannrør.

Blir et dyrt altanprosjekt vedtatt, vil det måtte gå noen år før noe av ovenstående prosjekter blir iverksatt.



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kroner 2.233.751,-.  
Dette er tilnærmet budsjett.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kroner 2.034.559,-.  
Dette er 228.959,- kroner høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avskrivninger på sykkelbod og avfallsanlegg, samt kostnader til energi/fyring.

#### **Resultat**

Årets resultat på kroner 35.283,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kroner 136.442,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

Michelets vei 18-20, 1366

### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kroner 194.000 til løpende vedlikehold.

#### **Kommunale avgifter i Bærum kommune**

Det er lagt inn en generell prisøkning for kommunale avgifter.

#### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med høyere energikostnader som beregnet for hele 2021. Dette skyldes historisk høye energikostnader for 2021.

#### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kroner 4.128,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Holtekilen IV A.

#### **Lån**

Sameiet Holtekilen IV A har ett lån i OBOS-banken.

Det er et annuitetslån med flytende rente, og planlagt løpetid fram til 30. mars 2030.

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

#### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

Michelets vei 18-20, 1366

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 232 891	2 058 828	2 222 000	2 446 000
Andre inntekter	3	860	5 101	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 233 751</b>	<b>2 063 929</b>	<b>2 222 000</b>	<b>2 446 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-15 150	-22 000	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-97 282	-97 282	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 375	-4 500	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-86 145	-83 758	-85 500	-88 500
Konsulenthonorar	7	-452 936	-149	-500 000	-300 000
Drift og vedlikehold	8	-342 692	-1 973 344	-200 000	-194 000
Forsikringer		-96 372	-89 353	-92 100	-100 500
Kommunale avgifter	9	-257 944	-222 066	-241 000	-276 400
Energi/fyring		-103 682	-48 086	-62 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-256 128	-240 486	-248 000	-262 000
Andre driftskostnader	10	-164 854	-168 225	-200 000	-189 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 034 559</b>	<b>-3 092 399</b>	<b>-1 805 600</b>	<b>-1 668 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>199 192</b>	<b>-1 028 470</b>	<b>416 400</b>	<b>777 600</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	779	3 620	0	0
Finanskostnader	12	-164 688	-185 820	-209 000	-202 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-163 909</b>	<b>-182 200</b>	<b>-209 000</b>	<b>-202 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>35 283</b>	<b>-1 210 669</b>	<b>207 400</b>	<b>575 600</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 210 669		
Reduksjon udekket tap		35 283	0		



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Michelets vei 18-20, 1366

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	194 564	291 846
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>194 564</b>	<b>291 846</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		66	487
Kundefordringer		0	1 864
Driftskonto OBOS-banken		475 664	240 865
Sparekonto OBOS-banken		329 481	328 768
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>805 211</b>	<b>571 984</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>999 775</b>	<b>863 830</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-4 507 064	-4 542 347
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 507 064</b>	<b>-4 542 347</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 838 043	5 342 173
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 838 043</b>	<b>5 342 173</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 520	25 598
Leverandørgjeld		163 375	29 323
Påløpte renter		901	935
Annen kortsiktig gjeld	16	450 000	8 148
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>668 796</b>	<b>64 004</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>999 775</b>	<b>863 830</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

**Michelets vei 18-20, 1366**

Bærum, 14.februar 2022  
Styret i Sameiet Holtekilen IV A

Snorre Østlund/s/

Caroline Balchen Habbestad/s/

Marit Alison Waugh/s/



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Michelets vei 18-20, 1366

### NOTE: 1

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

#### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

#### FORDRINGER

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

#### SKATTETREKSKONTO

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

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 809 072
Kabel-tv	250 056
Leie (vaktmesterleilighet)	118 800
Strøm el-bil	54 963
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 232 891</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	860
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>860</b>



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>
------------------------------	----------------

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



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

Michelets vei 18-20, 1366

### **NOTE: 5**

#### **STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 576, jf. noten om andre driftskostnader.

### **NOTE: 6**

#### **REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

### **NOTE: 7**

#### **KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 936

Andre konsulentonorarer Selvaag Prosjekt, altanprosjektet -450 000

**SUM KONSULENTHONORAR -452 936**

### **NOTE: 8**

#### **DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -160 807

Drift/vedlikehold VVS -38 054

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -45 204

Drift/vedlikehold brannsikring -17 811

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -79 500

Kostnader dugnader -1 315

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -342 692**

### **NOTE: 9**

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -142 066

Feieavgift -6 570

Renovasjonsavgift -109 308

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -257 944**

### **NOTE: 10**

#### **ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -21 261

Driftsmateriell -7 632

Snørydding -73 281

Gressklipping -45 000

Kontor- og datarekvisita -739

Trykksaker -1 162

Andre kostnader tillitsvalgte -3 576



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

**Michelets vei 18-20, 1366**

Andre kontorkostnader	-1 324
Porto	-1 545
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 915
Bank- og kortgebyr	-3 000
Velferdskostnader	-419
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-164 854</b>



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Michelets vei 18-20, 1366

### NOTE: 11

#### FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	713
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	66
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>779</b>

### NOTE: 12

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-164 688
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-164 688</b>

### NOTE: 13

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykelbod		
Tilgang 2019	184 250	
Avskrevet tidligere	-73 700	
Avskrevet i år	-36 850	
		73 700
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	423 025	
Avskrevet tidligere	-241 729	
Avskrevet i år	-60 432	
		120 864
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>194 564</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-97 282</b>

### NOTE: 14

#### 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.



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Michelets vei 18-20, 1366

### NOTE: 15

#### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-5 700 000	
Nedbetalt tidligere	357 827	
Nedbetalt i år	504 130	
		-4 838 043
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-4 838 043</b>

### NOTE: 16

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt estimert kostnad fra Selvaag Prosjekt, altanprosjektet -450 000

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -450 000**



Til årsmøtet i Sameiet Holtekilen IV A

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Holtekilen IV As årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no 35 vedlegg dok sak 3.pdf  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Holtekilen IV A

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 22. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

### **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Det foreslås et honorar til det sittende styret på kr 150.000,- for perioden 2021/2022 i henhold til budsjett 2022.

### **INNKOMNE FORSLAG**

#### **A) Blomsterbed langs fasaden i 1. etg.**

**Forslag er stillet av:** Beate Kielland  
**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Blomsterbed langs fasade mot Michelets vei, blir lagt innunder Sameiets ansvar mht beplantning og stell. Fortrinnsvis i form av enkle lavt-voksende busker, og / eller hardføre stauder. Klipp og stell vil bli utført på dugnad vår og høst.

Styret synes i utgangspunktet at det er et godt forslag, at det bør undersøkes nærmere rundt saken, da en del nok ønsker å ordne dette selv. Styret mener dessuten at saken inntil videre bør utsettes grunnet økonomi og det store verandaprojektet vi har foran oss.

**Styrets forslag til vedtak:** Saken utsettes til vi har undersøkt nærmere med de som har bed utenfor sin seksjon og til verandaprojektet er ferdigstilt.

#### **B) Montering av speil ved utkjøringen på den nye parkeringsplassen vår.**

**Forslag er stillet av:** Austin Kugathas  
**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Forslagsstiller begrunner det med økt sikkerhet.

Styret synes i utgangspunktet at det er et godt forslag. Ettersom det nå er parkering forbudt langs Michelets ser vi ikke behov for speil, da dette har ført til at sikten er blitt vesentlig bedre.

**Styrets forslag til vedtak:** Forslaget avslås.



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

### **VALG AV TILLITSVALGTE**

#### **Nominering av styre i Sameiet Holtekilen IV A, 2022**

Vi nominerer følgende sameiere til valg 15. mars:

Styreleder:	Snorre Østlund	2022-2023
Styremedlem:	Beate Kielland	2022-2024
Vararepresentant:	Kristina Dahlberg	2022-2024

Følgende er ikke på valg:

Styremedlem:	Caroline Habberstad	2021-2023
Vararepresentant:	Ole Jørgen Egner	2021-2023

Lysaker, 7. februar 2022

Valgkomiteen for Sameiet Holtekilen IV A

Brit Myhre /s/

Tone Ramstad/s/



## SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Michelets vei 18-20, 1366

### Husordensregler for Michelets vei 18-20

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

**Hovedregel:** Leilighetene og eiendommen må ikke brukes til sjenanse for naboene.

#### 1. Sjøppel og avfall

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

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

Avfall fra oppussing/rehabilitering, skal samles i avfallssekk eller container og skal fjernes fortløpende. Det skal ikke bli liggende på eiendommen.

#### 2. Planter og uteområder

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

#### 3. Husdyrhold

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

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

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

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



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

### **4. Lufting av tøy og tekstiler**

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

### **5. Vanning og kosting**

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

### **6. Fasadeendring**

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

### **7. Ryddighet**

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

### **8. Parkering**

Biler skal parkeres på oppmerkede plasser. Biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede er merket med skilt. Ved parkering på den store parkeringsplassen må parkeringsoblatet ligge synlig i bilens frontrute. Hver seksjon tildeles ett parkeringoblat for parkering av kjøretøy på sameiets plasser. Oblatet kan ikke disponeres av andre enn seksjonseier (evt leietaker av seksjonen). Utleie eller utlån av oblatet er IKKE tillatt og vil medføre inndragelse av parkeringstillatelse. Parkeringsplasser tilrettelagt for lading av EL-biler og ladbare hybridbiler/plugin hybridbiler kan kun benyttes av seksjoner som betaler månedlig avgift. Lading av el-biler og ladbare hybridbiler tillates kun på plasser med ladestolper.



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

### **9. Brannsikkerhet**

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

Alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Røykvarsler skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Dersom det er åpen løsning mellom to rom vil røykvarsler kunne plasseres kun i det ene rommet, men dersom det er adskilte rom vil ikke en røykvarsler dekke begge rom. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret i egen bolig, mens det er styrets ansvar å sørge for kontroll av at utstyret er i orden. Styret har ansvar for å anskaffe og montere slikt utstyr i fellesområdene.

Grilling med kull er kun tillatt på sameiets fellesgrill.

### **10. Generelle sikkerhetsforskrifter**

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

### **11. Oppussing og støy**

Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23 og kl. 07. TV, radio, annen mediebruk, sentrifugering av tøy og øving på musikkinstrumenter skal ikke forstyrre naboene. All form for snekring, boring og banking skal avsluttes senest kl. 20 på hverdager og kl. 18 på lørdager og dager før helligdager. Søndager og helligdager skal det ikke være støyende arbeid i leilighetene. Ved oppussing som medfører støy utover 3 dager, skal de andre sameierne varsles om i hvilken tidsperiode oppussingen vil pågå. Tilsvarende skal alle berørte varsles om strøm må tas eller vannet må stenges av.

Ved festlige sammenkomster der støynivået kan bli høyt, skal berørte naboer varsles god tid i forkant.

### **12. Dugnad**

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



## **SAMEIET HOLTEKILEN IV A**

---

Michelets vei 18-20, 1366

### **13. Skadedyr**

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

### **14. Kjøkkenventilator og andre vifter**

Kjøkkenventilatorer må ikke kobles rett på luftekanalene, da luftekanalene ikke er av en kvalitet som tåler det. Kun ventilator med kullfilter er tillatt.

Dersom det kommer røykinnsig fra pipeløpet og inn i leiligheten, kan det skyldes at kjøkkenventilator eller annen vifte er på og skaper undertrykk i egen leilighet og «drar» røyk ut gjennom små sprekker i eget ildsted eller fra pipen. Dette kan i de fleste tilfeller elimineres ved at en når man bruker ventilator / vifte åpner et vindu så lenge viften / ventilatoren går. På den måten kan en motvirke at det danner seg undertrykk i leiligheten. Skulle ikke det hjelpe, må feieren se på problemet.

### **Brudd på reglene:**

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

### **Lysaker, februar 2022**



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 15.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 18.03.22

**Selskapsnummer:** 5987 **Selskapsnavn:** Sameiet Holtekilen IV A

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Marit A. Waugh er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

- For  
 Mot

**Sak 5 Blomsterbed langs fasaden i 1. etg.**

Styrets forslag til vedtak: Saken utsettes til vi har undersøkt nærmere med de som har bed utenfor sin seksjon og til verandaprojektet er ferdigstilt.

- For  
 Mot

**Sak 6 Montering av speil ved utkjøringen på den nye parkeringsplassen vår**

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avslås.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av valgkomitee**

Brit Myhre og Tone Ramstad velges for 1 år

- For  
 Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Snorre Østlund

**Styremedlem** (1 skal velges)

- Beate Kielland

**Varamedlem** (1 skal velges)

- Kristina Dahlberg

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.