



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 827 845  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 09.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 567 834	2 541 464
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 567 834</b>	<b>2 541 464</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	74 870
Annen driftskostnad		6 804 351	1 804 198
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 884 221</b>	<b>1 879 068</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 316 387</b>	<b>662 396</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 318	26 264
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 318</b>	<b>26 264</b>
Annen finanskostnad		8 549	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 549</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>31 769</b>	<b>26 264</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 284 618</b>	<b>688 660</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 284 618</b>	<b>688 660</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 284 618</b>	<b>688 660</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 284 618</b>	<b>688 660</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 284 618	688 660
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 284 618</b>	<b>688 660</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 583
Andre fordringer		10 909	259 182
Sum fordringer		10 909	263 765
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 570 663	3 380 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 570 663	3 380 576
Sum omløpsmidler		1 581 572	3 644 341
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 581 573</b>	<b>3 644 342</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Annen egenkapital			3 553 137
Udekket tap		731 482	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-731 482</b>	<b>3 553 137</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-731 482</b>	<b>3 553 137</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		2 192 376	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 192 376</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 192 376</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		739	
Leverandørgjeld		100 796	65 394
Annen kortsiktig gjeld		19 144	25 811
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>120 679</b>	<b>91 205</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 313 055</b>	<b>91 205</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 581 573</b>	<b>3 644 342</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442412

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 827 845  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 983 827 845  
ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 567 834	2 541 464
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 567 834</b>	<b>2 541 464</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	74 870
Annen driftskostnad		6 804 351	1 804 198
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 884 221</b>	<b>1 879 068</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 316 387</b>	<b>662 396</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 318	26 264
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 318</b>	<b>26 264</b>
Annen finanskostnad		8 549	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 549</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>31 769</b>	<b>26 264</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 284 618</b>	<b>688 660</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 284 618</b>	<b>688 660</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 284 618</b>	<b>688 660</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 284 618</b>	<b>688 660</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 284 618	688 660
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 284 618</b>	<b>688 660</b>



Organisasjonsnr: 983 827 845  
ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			4 583
Andre fordringer		10 909	259 182
Sum fordringer		10 909	263 765
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 570 663	3 380 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 570 663	3 380 576
Sum omløpsmidler		1 581 572	3 644 341
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 581 573</b>	<b>3 644 342</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>		
Annen egenkapital		3 553 137
Udekket tap	731 482	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-731 482</b>	<b>3 553 137</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-731 482</b>	<b>3 553 137</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 192 376	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 192 376</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 192 376</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	739	
Leverandørgjeld	100 796	65 394
Annen kortsiktig gjeld	19 144	25 811
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>120 679</b>	<b>91 205</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 313 055</b>	<b>91 205</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 581 573</b>	<b>3 644 342</b>



Organisasjonsnr: 983 827 845  
ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

5249 Elmholt IV Boligsameie





## Til seksjonseierne i Elmholt IV Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, mandag 8 mai 2023 kl. 17:00 på Laboratoriet.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Elmholt IV Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Elmholt IV Boligsameie  
avholdes mandag 8 mai 2023 kl. 17:00 på Laboratoriet.

---

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

#### Styrets forslag

Obos representant, Robin Johansen velges til møteleder. Det velges en representant til å signere protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

Styrets arbeid siste året har i hovedsak bestått i arbeid med vindusprosjektet, som har tatt mer tid enn forventet. Vi har også, etter forslag fra beboere, startet arbeid med å lage en «velkomstmappe» som gir tips og veiledning til nye beboere, enten de har kjøpt leilighet hos oss, eller kun er leietagere.

Styrets årsrapport lenger ned i dette dokument beskriver mer detaljert en del av styrets arbeid.

#### Styrets forslag

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### Styrets forslag

Årets resultat overføres til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honoraret til styret har ligget uendret de siste 5 år på 65 000kr. Styret har sett på OBOS sin anbefaling av styrehonorar basert på antall leiligheter i sameiet og foreslår derfor en justering av honoraret til 80 000kr. Det er viktig at styrehonoraret bidrar til at det er attraktivt å sitte i styret.

#### Styrets forslag

Styret foreslår å øke honoraret til 80 000kr.

## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Endring av vedtekter

Lagt frem av Erik Strømsøe  
Forslaget er lagt ved som vedlegg 1

#### Bakgrunn

Det ble høsten 2022 gjennomført vindusutskifting i sameiet som en del av vedlikeholdsarbeidet i sameiet.

#### Forslaget oppsummert

Seksjonseier foreslår at sameiets vedtekter og styrereglement endres slik at styret ikke alene kan vedta prosjekter (vedlikehold eller investeringer) som økonomisk er større enn godkjent i årets budsjett eller ikke er budsjettert. Dette skal fremlegges for godkjenning av seksjonseierne i ordinære eller ekstraordinære årsmøter.

Forslaget innebærer også en omfattende økning av rapporteringsgraden for styret.

#### **Styrets vurdering og forslag**

Styret har sett nøye på forslaget og har deretter gått igjennom relevant lovverk (eierseksjonsloven) og funnet ut at lovverket allerede ivaretar beboerne på en god måte. Huseiernes landsforening sier blant annet:



Huseierne

Min sid

### **Må styret gå til årsmøtet for å få godkjent låneopptaket?**

I utgangspunktet antas det at styret har anledning til å ta opp lån uten årsmøtets samtykke, forutsatt at man ikke har oppsparte midler, og lånet går til dekning av nødvendig vedlikehold. Ønsker man en regulering av styrets adgang til å ta opp slike lån, bør det fastsettes i vedtektene at årsmøtets samtykke er nødvendig.

Styret har **plikt** til å gjennomføre nødvendig vedlikehold, og kan fordele utgiftene på seksjonseierne i fastsatte a konto-beløp uten å legge saken frem for årsmøtet. I tillegg kan styret treffe alle beslutninger som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer. Styret kan altså treffe alle beslutninger årsmøtet kan treffe med alminnelig flertall.

Styret kan uten sameiermøtets samtykke sette i gang alt vanlig vedlikehold, uansett kostnad. Det går et skille mellom vedlikehold og arbeid som går ut på å heve standarden

**På basis av styrets gjennomgang av lovverket anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.**



## B) Orientering om vindusprosjektet

Lagt frem av Erik Strømsøe  
Forslaget er lagt ved som vedlegg 2

### Bakgrunn

Det ble høsten 2022 gjennomført vindusutskifting i sameiet som en del av vedlikeholdsarbeidet i sameiet.

### Forslaget oppsummert

Seksjonseier ber om at styret orienterer om:

- Prosjektets totale økonomi og finansiering
- Valg av teknologi, herunder glasstype, dets varmegjennomgang og hvorledes det skal rengjøres første gang for å fjerne alle merker, limbånd, tape og støv, - uten å få riper.
- Prosjektets lønnsomhet, herunder
  - Beboernes innsparte strømutgifter
  - gevinst ved å skifte alle vinduene og ikke bare de ca 10% som var skadet
  - gevinst ved å tillate prosjektet å bli utsatt til årets kaldeste tidspunkt
- Prosjektets betydning for seksjonseierens fastkostnader på kort og lang sikt
- Prosjektkostnadens betydning for sameiets fremtidige vedlikeholdsprosjekter som for eksempel heisrenovasjon/fornyelse.

### **Styrets vurdering og forslag:**

Styret mener deler av forslaget er relevant å spørre om, herunder økonomi og finansiering av prosjektet. Dette har blitt informert om av styret på Vibbo datert 20. januar. Styreleder vil gi en kort sluttrapport på vindusprosjektet på årsmøtet 8. mai.

De resterende spørsmålene rundt teknologi, lønnsomhet, gevinster og fremtidig kostnader for beboere vil kreve omfattende vurderinger fra fagkyndige. Dersom dette skal utføres estimer vi en kostnad på anslagsvis 100 000kr.

**Styret anbefaler derfor å ikke gjennomføre en slik vurdering.**

**C) Utskifting av resterende vinduer på svalgang**

Lagt frem av Heldal  
Forslaget er lagt ved som vedlegg 3

**Bakgrunn**

Sameiet har gjennomført utskifting av alle vinduer i sameiet som ikke er brannvinduer, eller ligger under svalgang.

**Forslaget oppsummert**

Seksjonseier mener at vinduer som ikke ble skiftet vinteren 2022/2023 skal skiftes i løpet av 2023. Seksjonseier mener at de i likhet med de utskiftede, er snart 30 år gamle og modne for utskifting. Seksjonseier mener at styret har pådratt samtlige seksjoner like store kostnader for en fordel som skjevfordeles mellom seksjonene. De uten vinduer mot svalgangen er dermed gitt en fordel, på bekostning av de som har vinduer ut mot svalgangene. Det innebærer i realiteten at de som har vinduer mot svalgangen subsidierer vindusutskifting for de som ikke har det.

Dette strider mot det grunnleggende likhetsprinsippet i eierseksjonsloven § 40, som sier at det ikke skal tas beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**Styrets vurdering:**

Vindusprosjektet har vært et vedlikeholdsprosjekt for sameiet. Energieffektivitet har ikke vært en driver for gjennomføringen. Det anses derfor ikke som relevant å se på forfordeling av enkelte beboere.

Det har blitt gjort inngående vurderinger rundt utskifting av brannvinduene mot svalgang. Utskifting av brannvinduene hadde medført endring av fasade pga nye krav til brannvinduer med tilhørende ventilasjonsluker, samt en gjennomgang av rømningsveier. Denne prosessen var lang (est 9mnd), og høyst sannsynlig krav om ekstra rømning i enden av svalgangen og dermed en høyere kostnad. Rømningstrappen ville landet i hagen på flere av boerne. Det ville innebære arbeid for arkitekt, rådgivende branningeniør, tre stk rømningstrapper og søknad til Plan- og bygningsetaten. Samlet kostnad er grovt estimert til MNOK 2,1.

**Styret anbefaler derfor ikke forslaget.**

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.



**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

**A) Valg av 1 varamedlem for 1 år**

Styret har, etter konferanse med valgkomiteen, foreslått at nåværende varamedlem, Gaute Løge Pedersen blir valgt for en ny periode.

Oslo, 16.04.2023

Styret i Elmholt IV Boligsameie

Kai Kristian Eriksen /s/    Mia Bratt /s/    Lars Petter Emblem /s/    Jørgen Nordli /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kai Kristian Eriksen	Elmholt Alle 5
Styremedlem	Mia Bratt	Elmholt Alle 8
Styremedlem	Lars Petter Emblem	Elmholt Alle 10
Styremedlem	Jørgen Nordli	Elmholt Alle 5
Varamedlem	Gaute Løge Pedersen	Elmholt Alle 8

### 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.

### Generelle opplysninger om Elmholt IV Boligsameie

Sameiet består av 53 seksjoner.

Elmholt IV Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983827845, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

30 326

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

Elmholt IV Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



## **Styrets arbeid 2022/23**

I løpet av perioden har det vært gjennomført 7 styremøter. Utenom dette løpende kontakt mellom styremedlemmene på e-post og telefon etc.

## **Styreledermøter**

Det har vært avholdt ett styreledermøte i perioden. Styret hadde ingen representant tilstede, men referat og informasjon fra møtet er mottatt og gjennomgått av styret.

## **Utført arbeid ved Elmholt Boligsameie IV**

Løpende drift og vedlikehold. Sjekk av bygningsmasse. Gjennomføring av vindusprosjekt, se eget punkt.

## **Dugnad**

Det har ikke vært avholdt dugnad i perioden.

## **Internkontroll**

Norsk brannvern har gjort sin kontroll.  
Test av brannmeldere og slukkeutstyr er foretatt.  
Sjekk av døråpnere i garasjen.

## **Brannvern**

Styret sjekket over skilt for nødutganger i garasjen.

## **Vibbo**

Styret prøver å legge informasjon om vesentlige saker på Vibbo og oppslagstavler.

## **Heiser**

Årlig inspeksjon og service utført av Norsk Heiskontroll.  
Stopp av heis i nr 8 og 10 i perioden. Løst av styret.  
Grus og stein kan legge seg i sporet slik at døren ikke lukkes skikkelig.  
Styret sjekker heisrom med jevne mellomrom

## **Søppelrom**

Styret sjekker med jevne mellomrom søppelrom. Ser at beboere må bli flinkere til å brette sammen papir før det legges i søppelkassene.  
Overfylte søppelkasser. Neste lenger inn har som regel god plass.  
Søppelrommene skal ikke brukes til hensetting av ting man ikke har bruk for. Disse skal leveres gjenbruksstasjon.

Rommene skal heller ikke brukes som loppemarked.

## **Garasjedør**

Service og vedlikehold er utført av leverandør.

Styret har registrert om alle åpnere for garasjedør.  
Nytt kontrollskap for garasjeåpner montert av leverandør.



#### **Videoovervåking**

Jevnlig sjekk utført av styret.

#### **Vindusprosjekt**

Alle vinduer og balkongdører byttet ihht plan.  
Vinduer mot svalgang ikke byttet pga søknad til Oslo Kommune.  
Styret brukt mye av sin tid dette året på dette prosjektet.

#### **Vurdering av mulige prosjekter eller forefallende arbeid**

- Heiser - det gjøres en løpende vurdering av heiser.
- Maling av noe treverk er gjort regelmessig. Når økonomien tilsier det, vil det bli satt i gang videre arbeid. Dette har prioritet hos styret.
- Vinduer mot svalgang - ikke planlagt skiftet.
- Mur mot Sigurd Iversens vei og rundt bygningsmassen. Mye stein som går i oppløsning - ikke planlagt ennå.
- Bytte av utelamper - planlagt for hele området.

#### **Fremtidige planer:**

- Noe forvitring/skade på betong i garasje. Utbedring gjøres i løpet av 3-4 år.
- Sklisikkert belegg på trappeløp bør fornyes om ikke alt for lenge.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift/vedlikehold, andre driftskostnader og konsulenthonorar. Alle avvik er bevirket av vindusprosjektet. Styret hadde ikke god nok oversikt over dette prosjektet når budsjettet ble satt opp.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 460 893. En vesentlig del av dette vil spises opp av gjenstående betalinger på vindusprosjektet. Styre vurderer gjenstående arbeidskapital til å være tilfredsstillende for vår videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elmholt IV Boligsameie.

### Lån

Elmholt IV Boligsameie har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Elmholt IV Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elmholt IV Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

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

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

Oslo, 13. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



**ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 983 827 845, KUNDENR. 5249**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 567 834	2 541 464	2 555 000	2 581 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 567 834</b>	<b>2 541 464</b>	<b>2 555 000</b>	<b>2 581 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-8 000	-6 465	-5 500	-6 000
Andre honorarer		-5 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-97 855	-95 098	-98 000	-102 000
Konsulenthonorar	6	-71 390	-10 973	-17 000	-117 000
Drift og vedlikehold	7	-5 132 505	-295 186	-3 000 000	-762 000
Forsikringer		-231 568	-208 808	-218 000	-254 000
Kommunale avgifter	8	-477 349	-468 540	-472 500	-548 000
Energi/fyring		-74 863	-70 051	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-265 340	-239 368	-246 600	-278 000
Andre driftskostnader	9	-445 481	-409 708	-360 500	-384 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 884 221</b>	<b>-1 879 068</b>	<b>-4 582 970</b>	<b>-2 615 870</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-4 316 387</b>	<b>662 396</b>	<b>-2 027 970</b>	<b>-34 870</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	40 318	26 264	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-8 549	0	0	-110 604
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>31 769</b>	<b>26 264</b>	<b>5 000</b>	<b>-105 604</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-4 284 618</b>	<b>688 660</b>	<b>-2 022 970</b>	<b>-140 474</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	688 660		
Fra opptjent egenkapital		-3 553 136	0		
Udekket tap		-731 482	0		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		53	3 000
Kundefordringer		0	4 583
Forskuddsbetalte kostnader		10 856	256 182
Driftskonto OBOS-banken		631 772	1 555 198
Sparekonto OBOS-banken		938 891	1 825 377
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 581 572</b>	<b>3 644 341</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 581 573</b>	<b>3 644 342</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	3 553 137
Udekket tap	13	-731 482	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-731 482</b>	<b>3 553 137</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 192 376	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 192 376</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 144	25 811
Leverandørgjeld		100 796	65 394
Påløpte renter		739	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>120 679</b>	<b>91 205</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 581 573</b>	<b>3 644 342</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 19.03.2023  
Styret i Elmholt IV Boligsameie

Kai Kristian Eriksen /s/

Lars Petter Emblem /s/

Mia Bratt /s/

Jørgen Nordli /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 196 576
TV/bredbånd	255 566
Garasje	115 692
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 567 834</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 65 000.

I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 2 100, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-10 764
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 376
Aabsoluttarkitekturas	-56 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-71 390</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-214 899
SKAPE ENTREPRENØR AS	-103 313
Vindu Entreprenøren AS	-4 690 560
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 008 772</b>
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 659
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 416
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 290
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 369
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 132 505</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-296 368
Feieavgift	-1 496
Renovasjonsavgift	-179 485
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-477 349</b>



**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 001
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 614
Vaktmestertjenester	-269 260
Vakthold	-99 677
Renhold ved firmaer	-65 357
Andre fremmede tjenester	-985
Trykksaker	-275
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 100
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-3 133
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-445 481</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 775
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 514
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 976
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>40 318</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 549
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 549</b>

**NOTE: 12**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

TV-overvåkning		
Tilgang 2012	100 375	
Avskrevet tidligere	-100 374	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

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

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

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

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022

-2 200 000

Nedbetalt i år

7 624

-2 192 376

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-2 192 376**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57019883. 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](mailto: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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022/2023	Vindusprosjekt	Alle vinduer (unntatt i svalganger med brannkrav) og verandadører skiftet
2021	Nye postkasser	
2021	Beskåret trær foran nr 10	De høye trærne foran nr 10 på parkeringsplassen er beskåret for å gi bedre lys til leilighetene.
2018	Skifte til ledlys	I tillegg innkomne kabler til tavlerom
2017	Maling av vinduer og dører det ikke er	tak over.
2016	Maling svalganger og tak i EA 5	Maling av trappeopp ganger og tak i EA 10.
2015	Beising av svalganger i EA 8 og 10	
2014	Rensing av avløpsrør og ventilasjonsrør	Utført av Power Clean AS
2013	Oljing/beising av svalganger i EA 5	
2012	Rehabilitering av sameiets tak	Nytt takbelegg, nye beslag, skifte av sluk og andre komponenter.
2011	Oppussing av fasadene	
2007	Oljet sval- og trappeopp ganger.	Rehabilitering av ventilasjonsanlegget ble vedtatt på årsmøtet 2007, styret har blitt gitt inntil kr 100 000,- til dette arbeidet.
1999 - 2005	Diverse rehabiliteringer	1999: Epoxybelegg i svalganger, trappehus og kjeller. Utføres av - S.A. Bakke. Ferdig sept.'99. Utskifting av garasjeport. Skiftet låssylindre og innbruddssperrejern i bodromsdørene støttemur ved



garasjeinnkjørsel.

2000: Loggført inspeksjonskontroll i nr 10.

Malerarbeider utvendig.

Sveis-og beisearbeidene av spilene på svalgangene.

2002: TV anlegg for overvåking av garasjeanlegget og kjellergangene.

2003: Forandring av samtlige utluftingsrør for kloakk på takene.

2004: Utskifting av trespiler til aluminiumsspiler.

Montert takrenner under alle verandaer/svalganger hvor det ikke er tak over.

Saltimpregnert panel skiftet og malt

2005: Malt panel utvendig, samt vinduer og dører utvendig som bare kan utføres med lift

og vinduer og dører hvor det ikke er tak over.

**VEDLEGG****Vedlegg 1 Forslag fra Strømsøe: Endring av vedtekter.**

*Forslag og begrunnelse:*

*Med erfaringer fra vindusskifteprosjektet 2022 ber seksjonseierene om at sameiets vedtekter og styrereglement endres slik at styret ikke alene kan vedta prosjekter (vedlikehold eller investeringer) som innebærer økonomiske uttellinginger som er større enn enkeltposter vedtatt i årets budsjetter.*

*Enkeltprosjekter som økonomisk er større enn godkjent i årets budsjett eller ikke i budsjettet i det hele tatt, skal fremlegges for godkjenning av seksjonseierne i ordinære eller ekstraordinære årsmøter og det skal fremlegges oversikt over prosjektets totale økonomi, herunder:*

- total investerings/vedlikeholdssum*
- lønnsomhet med beregnet nedbetalingstid*
- prosjektets påvirkning på sameiets fastkostnader i nedbetalingstiden*
- finansieringsplan*
- tidsplan for gjennomføringen*
- praktiske konsekvenser for beboerne/seksjonseierne*

**Vedlegg 2 Forslag fra Strømsøe: Orientering om vindusprosjektet.**

*Jeg ber om at følgende forslag tas opp til behandling på årsmøtet i mai:*

*Årsmøtet/seksjonseiere ber om at styret på møtet orienterer om vindusutskiftingsprosjektet med spesiell vekt på:*

- prosjektets totale økonomi og finansiering*
- orientere om valg av teknologi, herunder glasstype, dets varmegjennomgang og hvorledes det skal rengjøres første gang for å fjerne alle merker, limbånd, tape og støv, - uten å få riper.*
- prosjektets lønnsomhet, herunder*
- beboernes innsparte strømutfgifter,*
- gevinst ved å skifte alle vinduene og ikke bare de ca 10% som var skadet*
- gevinst ved å tillate prosjektet å bli utsatt til årets kaldeste tidspunkt*
- hva prosjektets kostnad betyr for seksjonseierens fastkostnader på kort og lang sikt*
- hva prosjektets kostnad betyr for sameiets fremtidige større vedlikeholdsprosjekter, f.eks. heisrenovasjon/fornyelse.*

**Vedlegg 3 Forslag fra Heldal: Bytte av brannvinduer**

*Vi ønsker at følgende forslag til vedtak behandles på årsmøtet:*

- Vinduer som ikke ble skiftet under vindusprosjektet vinteren 2022/2023 skal skiftes i løpet av 2023.*

*Bakgrunnen for forslaget er at disse vinduene, i likhet med de utskiftede, er snart 30 år gamle og modne for utskifting*

*Som de fleste sikkert har merket, er det et betydelig lavere varmetap fra de nye vinduene enn fra de gamle.*



*Ved å utelate vinduene i svalgangene fra vindusprosjektet, har styret pådratt samtlige seksjoner like store kostnader for en fordel som skjevfordeles mellom seksjonene. De uten vinduer mot svalgangen er dermed gitt en fordel, på bekostning av de som har vinduer ut mot svalgangene. Det innebærer i realiteten at de som har vinduer mot svalgangen subsidierer vindusutskiftning for de som ikke har det.*

*Dette strider mot det grunnleggende likhetsprinsippet i eierseksjonsloven § 40, som sier at det ikke skal tas beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.*

*Vi håper derfor at årsmøtet vil være enig i at det mest rettferdige og riktige vil være å rette opp i dette ved å skifte også de resterende vinduene.*



5249 Elmholt IV Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.