



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 837 565
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 219 218	3 116 538
Sum inntekter		3 219 218	3 116 538
Kostnader			
Lønnskostnad		143 330	66 765
Annen driftskostnad		2 994 741	2 027 341
Sum kostnader		3 138 071	2 094 106
Driftsresultat		81 147	1 022 433
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 948	7 710
Sum finansinntekter		4 948	7 710
Annen finanskostnad		65 579	82 632
Sum finanskostnader		65 579	82 632
Netto finans		-60 631	-74 922
Ordinært resultat før skattekostnad		20 516	947 511
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 516	947 511
Årsresultat		20 516	947 511
Totalresultat		20 516	947 511
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 516	947 511
Sum overføringer og disponeringer		20 516	947 511



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		83 665	116 300
Sum fordringer		83 665	116 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 866 439	2 047 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 866 439	2 047 067
Sum omløpsmidler		1 950 103	2 163 368
SUM EIENDELER		1 950 103	2 163 368

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		164 351	143 835
Sum opptjent egenkapital		164 351	143 835
Sum egenkapital		164 351	143 835
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 649 994	1 949 994
Sum annen langsiktig gjeld		1 649 994	1 949 994
Sum langsiktig gjeld		1 649 994	1 949 994
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		344	378
Leverandørgjeld		60 422	17 124
Annen kortsiktig gjeld		74 993	52 037
Sum kortsiktig gjeld		135 759	69 539
Sum gjeld		1 785 753	2 019 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 950 103	2 163 368



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489606

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 837 565
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 983 837 565
ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 219 218	3 116 538
Sum inntekter		3 219 218	3 116 538
Kostnader			
Lønnskostnad		143 330	66 765
Annen driftskostnad		2 994 741	2 027 341
Sum kostnader		3 138 071	2 094 106
Driftsresultat		81 147	1 022 433
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 948	7 710
Sum finansinntekter		4 948	7 710
Annen finanskostnad		65 579	82 632
Sum finanskostnader		65 579	82 632
Netto finans		-60 631	-74 922
Ordinært resultat før skattekostnad		20 516	947 511
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 516	947 511
Årsresultat		20 516	947 511
Totalresultat		20 516	947 511
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 516	947 511
Sum overføringer og disponeringer		20 516	947 511



Organisasjonsnr: 983 837 565
ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		83 665	116 300
Sum fordringer		83 665	116 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 866 439	2 047 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 866 439	2 047 067
Sum omløpsmidler		1 950 103	2 163 368
SUM EIENDELER		1 950 103	2 163 368
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		164 351	143 835
Sum opptjent egenkapital		164 351	143 835



Sum egenkapital	164 351	143 835
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 649 994	1 949 994
Sum annen langsiktig gjeld	1 649 994	1 949 994
Sum langsiktig gjeld	1 649 994	1 949 994
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	344	378
Leverandørgjeld	60 422	17 124
Annen kortsiktig gjeld	74 993	52 037
Sum kortsiktig gjeld	135 759	69 539
Sum gjeld	1 785 753	2 019 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 950 103	2 163 368



Organisasjonsnr: 983 837 565
ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

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

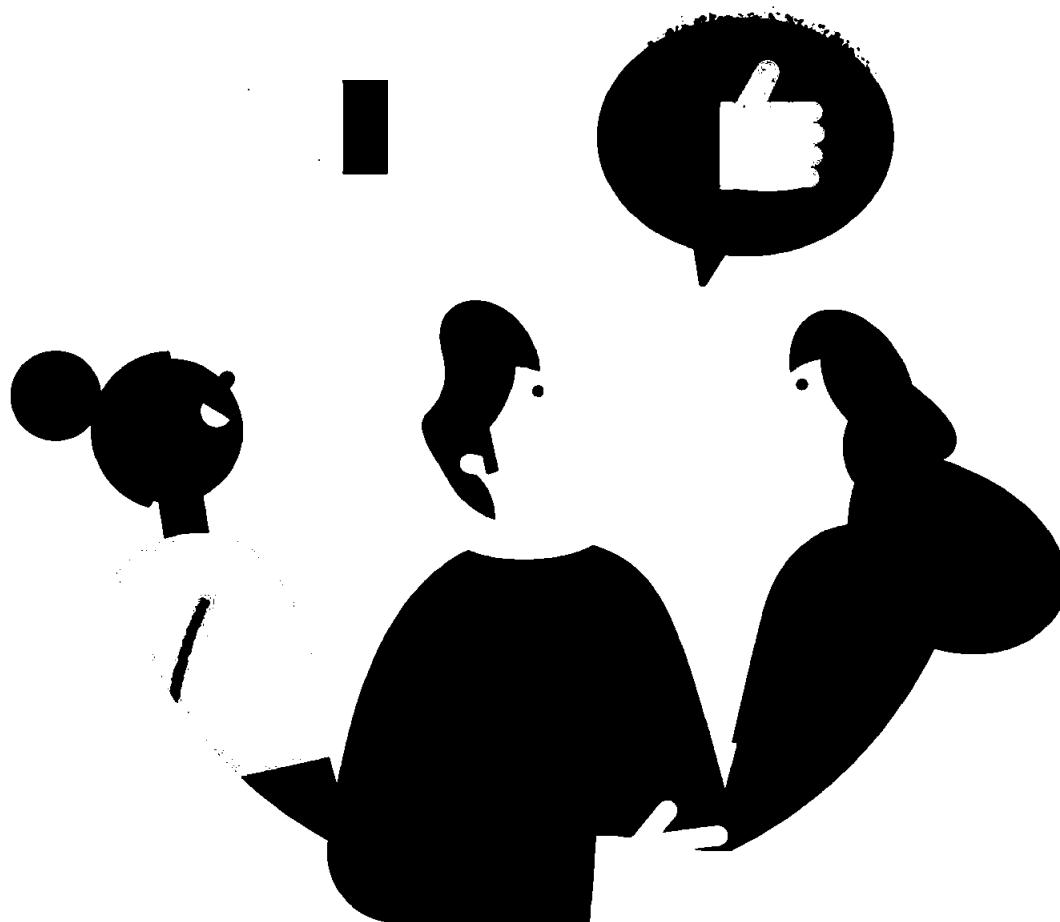
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5247 Elmholt II Boligsameie





Til seksjonseierne i Elmholt II Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, 9. juni 2022 kl. 19:00 i Ullern menighetshus,
Holgerslystveien 22, Oslo**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 II 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 II Boligsameie
avholdes 9. juni 2022 kl. 19:00 i Ullern menighetshus, Holgerslystveien 22, Oslo

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

Fra styret:

- A) Endring av vedtektene
- B) Endring av husordensreglene
 - a. Forbud mot røyking i garasjen
 - b. Bruk av gjesteparkering
 - c. Forbud mot fyrverkeri inne på området

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1-2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 10. mai 2022
Styret i Elmholt II Boligsameie

Johan Berg/S/ Lise Charlotte E Ingalls/S/ Fredrik Nygaard/S/ Janike Tangvald/S/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Berg	2021-2022	Elmholt Alle 18
Styremedlem	Lise Charlotte E Ingalls	2020-2022	Elmholt Alle 22
Styremedlem	Fredrik Nygaard	2021-2022	Elmholt Alle 22
Styremedlem	Janike Tangvald	2021-2023	Elmholt Alle 16
Varamedlem	Sjur Grindheim	2021-2022	Elmholt Alle 16
Varamedlem	Johan-Fredrik Jæger Thaulow	2021-2022	Elmholt Alle 18

Valgkomiteen

Johan Berg	2021-2022	Elmholt Alle 18
Kristen Døssland	2021-2022	Elmholt Alle 16

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

Generelle opplysninger om Elmholt II Boligsameie

Sameiet består av 72 seksjoner.

Elmholt II Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983837565, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Elmholt Alle 16-22

Gårds- og bruksnummer:
30 320

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

Elmholt II Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Det har siden siste årsmøte vært avholdt syv styremøter. I tillegg har styret hatt løpende kontakt og koordinering per e-post.

Det er i perioden kommet fem nye sameiere, fire høsten 2021 og én høsten 2022.

Styrets arbeid har i det siste året i det vesentlige vært fokusert på rehabilitering av muren. Dette arbeidet har vist seg betydelig mer omfattende enn først antatt. Styrets leder og styremedlem Fredrik Nygård er de som har hatt den daglige oppfølging og det har medgått et stort antall timer til dette. Styret er bistått av OBOS prosjekt og har mottatt betydelig bistand fra vår prosjektleder. Til tross for dette har det ikke vært mulig å komme i gang med den praktiske gjennomføringen. Arbeidet har utløst krav om søknader til det offentlige, nabovarsel mm. Dette har av ulike grunner tatt lengre tid enn vi og vår rådgiver trodde, men vi har grunn til å tro at søknad kan sendes kommunen i løpet av kort tid. Da vi ikke har fått innhentet tilbud på arbeidet er det fortsatt vanskelig å angi hvor mye rehabiliteringen vil koste sameiet. Styret vil komme tilbake til sameierne når man har noe mer konkret å opplyse.

Styret oppfordrer samtlige leiligheter som har hagedel ut mot Sigurd Iversens vei eller Adventveien om å vente med å gjennomføre nye tiltak på sine hagedeler, ettersom det må påregnes at arbeidet med muren vil få konsekvenser for hagedelene. Murens tilstand utvikler seg fortsatt i negativ retning, med økende grad av oppsmuldring og sprekker. Dette illustrerer riktigheten av at arbeidet med muren ble prioritert, og behovet for at arbeidet kommer i gang. For å redusere de negative konsekvensene av arbeidet med muren for beboerne, har ambisjonen så langt vært at arbeidet fortrinnsvis bør gjennomføres vinterstid og ikke i førjuls- eller juletid. Gitt den negative utviklingen i murens tilstand, må det tas høyde for at det likevel kan bli nødvendig å starte opp arbeidet raskere enn tidligere planlagt. Her vil også mye avhenge av fremdriften i prosjektplanleggingen, samt tilbudt og tilgjengelighet på mulige leverandører.

Styret har fulgt opp den daglige driften. Ventilasjon og rør har vært rensset, og det ble det lagt ny asfalt på gangstiene rundt det lille atriet. Flere inngangspartier ble steinlagt på nytt for å hindre snubling og skader. Flere av disse områdene hadde sunket noe ned, og det ble derfor økt risiko for fall og skader ved nedbør og frost.

Det har vært flere tilfeller av innbrudd og tyveri fra boder. I minst ett tilfelle er det rimelig å legge til grunn at det dreier seg om et innlåsingstyveri. Styret følger derfor opp egnet kameraovervåking i bodområder, kjeller og garasjeanlegg, og ser dette i sammenheng med brannverntiltak. Blant annet er en kombinasjon av bruk av sensorer og flere kameraer i kjelleren til vurdering, samtidig som nødvendige personvern hensyn vil bli ivarettatt.

Det har vært flere vannlekkasjer i sameiet det siste året og det har nødvendiggjort befaringer og koordinering av håndverkere, forsikringsselskap mm. Styret vil med dette minne om byggenes alder og vise til at det nå vil bli et økende behov for rehabilitering i årene som kommer. Styret vil også minne de som har balkong eller takterrasse uten tak, om at snø og evt. is må måkes unna, spesielt foran terrassedør. Når for eksempel snø blir liggende langs husveggen og det smelter, oppstår det lett vannskader. Særlig balkonger som sameierne har flislagt med faste fliser, skaper problemer. Dersom sameiet påføres økonomisk tap som følge av skade påført forsettlig eller uaktsomt av en beboer, kan sameiet kreve tapet erstattet av beboeren.



Styret har som utgangspunkt at innkjøp og rehabiliteringer skal være etter innhenting av tilbud fra flere leverandører der man søker å balansere kvalitet, kostnad og tidsrelaterte behov. Noen ganger har det imidlertid kun kommet ett tilbud. Styret har også sett en egenverdi i å videreføre kontakt med håndverkere over tid, ettersom disse kjenner eiendommen fra før.

Ellers har det vært en jevn strøm av henvendelser om stort og smått. Det går mye tid med til å følge opp husordensreglene. Dessverre går det også mye tid med til å besvare spørsmål der informasjon allerede er gitt enten i tidligere innkalling til årsmøter eller velkomstmapper.

Det har ellers kommet klager på stor trafikk inne på Elmholt-området av biler med pizza, kolonialvarer mm. Det minnes om at det er mange barn som leker på området og ved ett tilfelle det siste året gikk det nesten galt ved at et barn nesten ble påkjørt av en bil i høy hastighet. Det minnes om at det er skiltet innkjøring forbudt på området med unntak av syketransport og varetransport. Sistnevnte må anses å gjelde gjenstander så store at det er urimelig å forvente at man skal bære det inn fra gaten. Styret oppfordrer de som bestiller pizza eller andre varer som blir levert å be om at leverandørene ikke kjører inn på området med mindre det er nødvendig, og at de i så fall holder lav hastighet.

Det er positivt at mange beboere nå benytter seg av Vibbo, hvilket har medført en viss arbeidsbesparelse for styret. Vi legger ut så mye informasjon der som mulig slik at det lett kan finnes igjen. Blant annet er det viktig informasjon om ventilasjonen i leilighetene som alle oppfordres til å lese. Det minnes om at etter årsmøtet 2021 blir informasjon kun sendt ut elektronisk.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 219 218.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -3 138 071.

Resultat

Årets resultat på kr 20 516 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 814 344.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold. Det som er av ordinært vedlikehold påregnes å kunne dekkes innenfor budsjettet. Muren er holdt utenfor fordi det p.t. ikke er kjent hvor mye dette kommer til å koste. Videre antas det at store kostnader som ikke kan dekkes av egenkapitalen først vil påløpe i 2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har budsjettert med kr 140 000 i energikostnader.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elmholt II Boligsameie.

Lån

Elmholt II Boligsameie har lån i OBOS-banken. Lånet er et serielån med flytende rente. Løpetiden er 15 år. 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 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Elmholt 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Elmholt 2 Boligsameies 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Elmholt 2 Boligsameie

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, 03. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 837 565, KUNDENR. 5247

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 132 753	3 030 332	3 100 000	3 366 000
Antenneanlegg		46 587	46 112	46 500	46 500
Andre inntekter	3	39 878	40 094	2 200	2 200
SUM DRIFTSINTEKTER		3 219 218	3 116 538	3 148 700	3 414 700
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-6 765	-15 000	-23 330
Styrehonorar	5	-125 000	-60 000	-60 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-6 420	-5 125	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-88 753	-87 023	-88 300	-91 500
Konsulenthonorar	7	-10 931	-12 982	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 000 754	-346 029	-1 700 000	-975 000
Forsikringer		-323 250	-288 503	-298 000	-310 000
Kommunale avgifter	9	-404 000	-431 356	-441 500	-500 700
Energi/fyring		-189 912	-84 655	-125 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-334 759	-257 045	-262 200	-344 810
Andre driftskostnader	10	-635 963	-514 623	-526 000	-522 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 138 071	-2 094 106	-3 547 000	-3 063 840
DRIFTSRESULTAT		81 147	1 022 433	-398 300	350 860
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 948	7 710	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-65 579	-82 632	-65 000	-58 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-60 631	-74 922	-55 000	-48 000
ÅRSRESULTAT		20 516	947 511	-453 300	302 860
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	803 676		
Til opptjent egenkapital		20 516	143 835		



ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 837 565, KUNDENR. 5247

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	7 031
Forskuddsbetalte kostnader		83 665	65 389
Andre kortsiktige fordringer		0	43 880
Driftskonto OBOS-banken		85 512	286 044
Sparekonto OBOS-banken		1 780 927	1 761 024
SUM OMLØPSMIDLER		1 950 103	2 163 368
SUM EIENDELER		1 950 103	2 163 368
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		164 351	143 835
SUM EGENKAPITAL		164 351	143 835
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 649 994	1 949 994
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 649 994	1 949 994
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 993	52 037
Leverandørgjeld		60 422	17 124
Påløpte renter		344	378
SUM KORTSIKTIG GJELD		135 759	69 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 950 103	2 163 368
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 1. mai 2022
Styret i Elmholt 2 Boligsameie

Johan Berg/S/

Lise Charlotte E Ingalls/S/

Janike Tangvald/S/ Fredrik Nygaard/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 814 348
Kabel-tv	295 056
Strøm elbil	20 750
Boder	7 200
Parkering	4 800
Energiavregning	-7 001
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 135 153

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 132 753

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	2 400
Kundeutbytte Gjensidige	37 478
SUM ANDRE INNETEKTER	39 878

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

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 125 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 931
Andre konsulentthonorarer Elmholt koordinator	-5 000
SUM KONSULENTHONORAR	-10 931

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-72 329
Sweco Norge AS	-206 448
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-278 777
Drift/vedlikehold bygninger	-310 602
Drift/vedlikehold elektro	-95 232
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-176 498
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 188
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 529
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 928
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 000 754

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-291 176
Feieavgift	55 276
Renovasjonsavgift	-168 099
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-404 000

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

Container	-17 116
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 904
Vaktmestertjenester	-324 523
Vakthold	-89 708
Renhold ved firmaer	-171 870
Andre fremmede tjenester	-158
Trykksaker	-1 190
Andre kontorkostnader	-675
Porto	-2 865
Bank- og kortgebyr	-3 363
Velferdskostnader	-9 593
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-635 963

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 211
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	737
SUM FINANSINTEKTER	4 948

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-65 579
SUM FINANSKOSTNADER	-65 579

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012	-4 499 994
Nedbetalt tidligere	2 550 000
Nedbetalt i år	300 000
	-1 649 994
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 649 994



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Som godtgjørelse til styret foreslås det kr. 125 000 for perioden 2021/2022.

5. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke innkommet noen forslag fra noen av sameierne. Styret fremmer imidlertid forslag om endring av vedtektene og husordensreglene.

A) Endring av vedtektene:

Etter vedtektene skal det være 2 varamedlemmer til styret. Styret foreslår at det i vedtektenes punkt 8 inntas at det skal være «inntil» 2 varamedlemmer. Styret kan supplere med disse varamedlemmene ved behov.

Styrets forslag: Vedtektene punkt 8 endres til at styret skal bestå av én styreleder, tre styremedlemmer og «inntil 2 varamedlemmer. Styret kan supplere med disse varamedlemmene ved behov.»

B) Endring av husordensreglene:

1. Forbud mot røyking i garasjen: Styret har observert at det enkelte steder i garasjen samler seg opp sigarettstumper. Det er åpenbart at enkelte benytter garasjen som et sted å røyke om vinteren, eller på vei til/ fra bilen. Rent bortsett fra at det ikke er spesielt hyggelig med sigarettstumper liggende rundt forbi, så må forslaget sees i sammenheng med pålegget fra brannvesenet og forbudet mot oppbevaring av gjenstander på garasjeplassen. Åpen ild i en garasje må også anses som brannfarlig.

Styrets forslag: Røyking er ikke tillatt i garasjen.

2. Bruk av gjesteparkering: Det er tre gjesteparkeringsplasser på Elmholt-området. Styret har fått opplyst at det er mange som bruker de øvrige plassene når de kommer på besøk, samt at mange beboere også parkerer der. Innledningsvis minnes det om at gjesteparkeringsplassene er for gjester. Beboere henvises til sin plass i garasjen eller til gateparkering. De andre sameiene har regler om bruk av gjesteplassene og det er anmodet om at vi i EBII også inntar en regel om at gjester, håndverkere mm. skal benytte vår egen gjesteparkering for å utjevne belastningen på parkeringsplassene.

Styrets forslag: Besøkende til beboere i Elmholt Boligsameie II skal primært benytte gjesteparkeringen mot Adventveien eller gateparkering.

3. Forbud mot fyrverkeri på området: På nyttårsaften ble det avfyrt et større rakettbatteri inne blant husene på området. Det medførte høy støy og vinduene ristet. Enkelte av sameiene har forbud mot fyrverkeri inne på området/ mellom husene. Det er i tillegg ikke tillatt med oppskyting av fyrverkeri innen Ring 2. Det har vært tilfeller tidligere med branntilløp etter at raketter har kommet inn på balkonger.

Styrets forslag: Oppskyting av fyrverkeri på sameiets område er ikke tillatt.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for ett år foreslås:

Johan Berg Elmholt Allé 18

B. Som styremedlemmer for to år foreslås:

Lise Charlotte E Ingalls Elmholt Allé 22

Johan-Fredrik Jæger Thaulow Elmholt Allé 18

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Janike Tangvald Elmholt Allé 16

C. Som varamedlemmer for ett år foreslås:

Det foreslås at styret gis anledning til å supplere styret.

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kristen Døssland Elmholt Allé 16

Johan Berg Elmholt Allé 18

I valgkomiteen for Elmholt II Boligsameie

Johan Berg

Kristen Døssland



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Her ligger det bl.a. viktig informasjon om ventilasjonen i leilighetene. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Alle beboere oppfordres til å registrere seg på Vibbo.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Elmholt II Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Åjour Eiendomsdrift AS i samarbeide med Elmholt sameie I- VIII. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Avarn Security om vakthold i garasjer, boder og fellesarealer i fellesskap med Elmholt sameie I-VII. De kan tilkalles ved støy og bråk nattetid, eller om man opplever truende situasjoner. Alarmtelefon: 915 02580

Renhold

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

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører på e-post oef@obos.no. Nøklerne er kodet og det skal ikke benyttes egenkopierte nøkler i sameiet da disse har lett til å knekke i låssylindren.

Garasjeåpner (type Diltec OG L4) bestilles hos Norport mot oppkrav/faktura tlf 32 16 13 10. Ny åpner må kodes av en ekstern og må derfor leveres styrets leder for koding.

Skilt til postkassen bestilles på posten.no. Alle postkasser skal ha skilt, håndskrevne lapper tillates ikke.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57098341. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.** Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 Rens av rør og ventilasjonskanaler
Utbedring av adkomst til boligene
Asfaltering av gangveiene i det lille atriet.
- 2019 Nye søppelskur for EA 18-20-22
Infrastruktur lading elbil på 72 garasjeplasser
Rens av ventilasjonskanaler i alle seksjoner
Delvis fornyet rekkverk mot Sig. Iversens vei
- 2018 Rens av avløpsrørene i samtlige seksjoner
- 2017 Rens av ventilasjonskanalene og sjekk av vifter for samtlige seksjoner.
Utskifting av lysarmatur i garasjekjeller.
- 2016 Maling fasade og vinduer
Bytte av varmtvannsberedere.
- 2015 Ny taktekkning m/ beslag på alle gesimser. Periodisk kontroll av sanitær-
installasjonene gjennomført i samtlige seksjoner. Alle brannslukkeapparater
erstattet med nye.
- 2014 Periodisk el-kontroll gjennomført i samtlige seksjoner. Samtlige vifter kontrollert.
Nytt låssystem innført.
- 2013 Tre betydelige rørbrudd på bunnledninger reparert. Det er lagt teppeløper på
svalgangene og ny elektronisk garasjeåpner er installert.
Det er installert et avfuktingsanlegg i bodkjeller i EA 18 for å bedre luftkvaliteten.
Rens av ventilasjonskanalene og avløp i samtlige seksjoner.
- 2012 Etter relativt hyppige driftsstopp, med tilsvarende kostnader, ble det på
sameiermøte i 2012 vedtatt å rehabilitere alle de 4 heisene, med en
kostnadsramme på ca. 1,6 millioner kroner. Prosjektet er finansiert delvis fra
oppsparte midler, i tillegg til andel fra felleskostnadene. Myhre Heis og Elektro AS
gjennomførte, etter anbudskonkurranse, oppdraget på 12 uker, godt innenfor
kostnadsrammen.
- 2011 Rehabilitering av utvendige trapper mot Sig. Iversens vei. Betongkonstruksjonen ble
reparert, skjeve og ujevne trinn rettet opp og belagt med sklisikre skiferheller. Mot
murvegg på sidene ble montert beslag.
- 2009 Det store rehabiliteringsprosjektet ble avsluttet høsten 2009, med et nytt
malingsstrøk på all utskiftet panel, samt sjekk av VVS-anlegget i alle seksjoner.
Prosjektet ble avsluttet godt innenfor det vedtatte budsjett, rest på byggekonto ble
overført til sameiets sparekonto.



- 2007 På ekstraordinært sameiermøte 16. januar 2007 ble det vedtatt å gjennomføre et rehabiliteringsprosjekt innenfor en total kostnadsramme på 12 millioner kroner. Prosjektet ble finansiert ved en egenandel fra sameierne på 50 % fordelt på sameiebrøken, og innbetalt i mai 2007. Nødvendig lånebehov ble finansiert over sameiets ordinære budsjett, etter en økning av fellesutgiftene med kr. 3,35 pr. kvm/mnd.
Prosjektet, utført av FOKUS-bygg AS, omfattet:
- Utskifting av alle brannimpregnerte trespiler i fasaden til pulverlakkerte aluminiumsprofiler.
 - Utskifting av brannimpregnert og vanlig panel, som ble montert «luftet».
 - Utbedring av boder på terrasser, med nye tak og utskifting av panel.
 - Montering av Steni-plater på bodvegger og karnapper.
 - Tak over svalgang der dette fortsatt manglet (nr. 18 og nr. 22)
 - Utskifting av råttten/skadet pergola.
 - Beising/maling av all utvendig panel, samt vinduer/dører og utføring.
 - Nye dører (aluminium/glass) ved trappeinngang i nr. 16/18 og nr. 22.
 - Nye fundamentklosser under betongheller på terrasser.
 - Nye takrenner og beslag fra svalganger.
 - Skjermtak over balkongdører enkelte steder.
- 2005 Balkong-konstruksjonen på EA 22 mot Adventveien fullstendig ombygget. Bygget tak over svalgang og montert takrenne i EA16.
Utskifting av membran på en takterrasse i EA18.
- 2004 Utskifting av ca. 170 vinduer og verandadører, utført av Lutro Bygg AS.
Ny garasjeport, delt kostnader med Elmholt Boligsameie I.
Nytt digitalnett for kabel-TV



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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