



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 272 805  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 030 549	3 943 204
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 030 549</b>	<b>3 943 204</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 889	117 791
Annen driftskostnad		4 120 348	3 834 939
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 217 237</b>	<b>3 952 730</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-186 688</b>	<b>-9 526</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		225 624	253 659
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>225 624</b>	<b>253 659</b>
Annen finanskostnad		229 992	254 334
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>229 992</b>	<b>254 334</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 368</b>	<b>-675</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-191 056</b>	<b>-10 202</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-191 056</b>	<b>-10 202</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-191 056</b>	<b>-10 202</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-191 056</b>	<b>-10 202</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-191 056	-10 202
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-191 056</b>	<b>-10 202</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Andre fordringer		5 885 966	6 271 592
Sum finansielle anleggsmidler		5 885 966	6 271 592
Sum anleggsmidler		5 885 967	6 271 593
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 250
Andre fordringer		18 001	87 796
Sum fordringer		18 001	89 046
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 172 143	2 947 114
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 172 143	2 947 114
Sum omløpsmidler		2 190 144	3 036 159
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 076 111</b>	<b>9 307 752</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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		1 584 671	1 775 727
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 584 671</b>	<b>1 775 727</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 584 671</b>	<b>1 775 727</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		6 272 192	6 785 367
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 272 192</b>	<b>6 785 367</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 272 192</b>	<b>6 785 367</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 096	1 506
Leverandørgjeld		76 390	713 171
Annen kortsiktig gjeld		141 762	31 981
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>219 248</b>	<b>746 658</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 491 440</b>	<b>7 532 025</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 076 111</b>	<b>9 307 752</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446666

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 272 805  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 971 272 805  
BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 030 549	3 943 204
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 030 549</b>	<b>3 943 204</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 889	117 791
Annen driftskostnad		4 120 348	3 834 939
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 217 237</b>	<b>3 952 730</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-186 688</b>	<b>-9 526</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		225 624	253 659
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>225 624</b>	<b>253 659</b>
Annen finanskostnad		229 992	254 334
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>229 992</b>	<b>254 334</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 368</b>	<b>-675</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-191 056</b>	<b>-10 202</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-191 056</b>	<b>-10 202</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-191 056</b>	<b>-10 202</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-191 056	-10 202
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-191 056</b>	<b>-10 202</b>



Organisasjonsnr: 971 272 805  
BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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>			
Andre fordringer		5 885 966	6 271 592
Sum finansielle anleggsmidler		5 885 966	6 271 592
Sum anleggsmidler		5 885 967	6 271 593
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 250
Andre fordringer		18 001	87 796
Sum fordringer		18 001	89 046
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 172 143	2 947 114
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 172 143	2 947 114
Sum omløpsmidler		2 190 144	3 036 159
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 076 111</b>	<b>9 307 752</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 584 671	1 775 727
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 584 671</b>	<b>1 775 727</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 584 671</b>	<b>1 775 727</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 272 192	6 785 367
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 272 192</b>	<b>6 785 367</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 272 192</b>	<b>6 785 367</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 096	1 506
Leverandørgjeld	76 390	713 171
Annen kortsiktig gjeld	141 762	31 981
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>219 248</b>	<b>746 658</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 491 440</b>	<b>7 532 025</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 076 111</b>	<b>9 307 752</b>



Organisasjonsnr: 971 272 805  
BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Boligsameiet Holmenskogen

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 29. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Holmenskogen. Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5824>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorar
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Endring av husordensregler
7. Innløse låste midler fra vedlikeholdsfond
8. Forslag til tillegg til vedtekt 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
9. Pallekarmkasser og vannkran flyttes
10. Innkjøp av barnevogngarasjer

Med vennlig hilsen,

**Styret i Boligsameiet Holmenskogen**

Kari Meling

Tina Bay Adamsen

Knut Fredrik Espenes

Nikolai Hatløy Matthews

Kristin Vogt Myklebust



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Nikolai Hatløy Matthews og Torstein Grythe er valgt.



Sak 3

## **Fastsettelse av honorar**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Styret opplever økt belastning av arbeidsoppgaver, det er mange store pågående saker og flere prosjekter kommer til å kreve mye tid i fremtiden. Dagens honorar har til ikke økt i tråd med arbeidsbelastning. Til nå har dette vært løst med ekstra kompensasjon for de som har vært involvert i oppgavene. Styret mener at det er mer hensiktsmessig å øke honoraret generelt og også gjøre det litt mer attraktivt å drive med styrearbeid. Styret foreslår å øke dette fra 88 000 til 120 000.

## **Styrets innstilling**

Forslag vedtas

## **Forslag til vedtak**

Styrehonorar heves fra 88 000,- til 120 000,-



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

- 1. årsrapport Holmenskogen med revisjonsberetning.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kari Meling	Lybekkveien 39 B
Styremedlem	Tina Bay Adamsen	Lybekkveien 39 A
Styremedlem	Knut Fredrik Espenes	Lybekkveien 33 B
Styremedlem	Nikolai Hatløy Matthews	Lybekkveien 37 B
Styremedlem	Kristin Vogt Myklebust	Lybekkveien 33 C
Varamedlem	Torstein Grythe	Lybekkveien 33 B
Varamedlem	Anne Sørsdal Marthinsen	Lybekkveien 37 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Holmenskogen

Sameiet består av 91 seksjoner.

Boligsameiet Holmenskogen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971272805, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Lybekkveien 33  
Lybekkveien 35  
Lybekkveien 37  
Lybekkveien 39

Gårds- og bruksnummer :

27 996

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Boligsameiet Holmenskogen har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styret har siden sist årsmøte avholdt 12 styremøter og hatt mye kontakt på e-post og telefon i forbindelse med befaringer og prosjektoppfølgning. Pandemien har preget både måten vi har jobbet på og hvordan det siste årsmøtet dessverre måtte gjennomføres digitalt. Det ser ut som om årets årsmøte også må gjennomføres digitalt.

Det har vært organisert to dugnader og styret har deltatt på ett møte i FA (Fellesarealet Holmen).

## Vedlikehold

Eiendommen vår bærer fortsatt preg av manglende vedlikehold. Noen tiltak er gjort det siste året, og noen nye forhold har dukket opp. Styret har også fremdeles pågående arbeid med å finne ut hvor mye det vil koste sameiet å oppgradere fasader og balkonger. Dette er videre omtalt i punkt prosjektering PX.

## Helse, miljø og sikkerhet

Styret bruker HMS-malen til Obos med periodiske sjekkpunkter for oppfølging. Etter gjennomgang av tidligere rapporter vedrørende branninspeksjon, har vi oppdaget at det dessverre er veldig mange beboere som ikke gjør tiltak som blir bemerket. Dette gjelder å holde dører lukket (brannjør fra trapperom i kjeller og loft), oppbevaring av private eiendeler i fellesareal, og sørge for nødvendig slukkeutstyr i leiligheten. På grunn av dagens pandemi var det lite ønskelig å gå inn i alle leiligheter under årets brannbefaring. Da også mange hadde utdatert slukkeutstyr, besluttet styret at sameiet spanderte nytt brannslukkingsapparat til samtlige leiligheter. Det ble samtidig byttet brannslukkingsapparat i alle fellesareal. Videre fokus vedrørende brannsikkerhet vil være å bytte røykdetektorer i alle fellesareal.

Andre forhold som vil være i fokus den kommende tiden, er mulige innbrudd og åpne dører som i utgangspunktet skal være lukket og låst.

## Drenering rundt 37

Våren 2020 ble kontrakt inngått med Tronslien AS, og i løpet av planlagt tid ble hele 37 drenert. Parkeringsplass og innkjørsel ble utvidet og asfaltert på nytt. Det ble samtidig også lagt til rette for føringsveier for nye ladestasjoner. For å få bedre fall ut fra grunnmur, ble asfalten hevet utenfor inngangspartiene, de gamle trappene ble fjernet og et nytt skifertrinn ble etablert.

## Brudd og bytte av avløpsrør 35

Sommeren 2020 ble det oppdaget kloakk i kjeller i 35. Det viste seg å være brudd på avløpet som følge av røtter fra trær i nærheten. Ny avløpsledning ble lagt. Samtidig ble det også oppdaget at overvannsrør var ødelagt og dette ble også byttet. Da traseen allerede var gravd opp, ble det også besluttet å legge nytt vannrør inn til 35.

**Økte utgifter Vann-og avløpsetaten (VAV)**

Det siste året har utgifter til VAV økt betraktelig. Dette som følge av at plan og bygg har oppdatert matrikkelen for vårt sameie og kommet frem til at beregningsgrunnlaget for utgifter knyttet til vannforbruket skal økes med over 85,6%. Økningen er såpass stor at styret besluttet å hyre inn advokat for å gå igjennom lovligheten i dette. Dette er nå en pågående sak og skulle utfallet være at vi ikke får gjennomslag, vil styret vurdere å installere vannmålere. VAV driver også med utskifting av vann og avløp utenfor i Lybekkveien for tiden. Entreprenør og saksbehandler hos VAV har vært vanskelig å kommunisere med, så det har gått med mye tid for å få riktig informasjon om prosjektet. På grunn av dette prosjektet vil det i tiden fremover være parkeringsplasser som blir okkupert midlertidig. Styret tilstreber å utnytte egen tomt bedre for å tilby alternativ parkering.

**Nytt tv-og internettilbud**

Vår gamle avtale med vikenfiber var utdatert og det ble besluttet å fornye denne. Etter en gjennomgang av produkter beboere hadde fra før, fant vi ut at sameiet var tjent med å inkludere produkter inn i en kollektiv avtale. Dette innebærer at sameiet tar noen større faste utgifter, men beboere slipper å abonnere på ulike produkter i tillegg.

**Varmeanlegget**

Det er fortsatt utfordringer med varmeanlegget og det har ikke lyktes styret å få serviceavtale på anlegget ennå. Det er svært få aktører som har den nødvendige kompetansen for å kunne ta en slik service, og de som har installert anlegget er ikke mulig å få tak i. Det er nå engasjert en rørlegger som har fått i oppgave å koordinere arbeidet videre. Status i saken per dags dato er at det er engasjert ett brønnteknikk firma, da en av brønnene mest sannsynlig er tom for vann.

**Elektro**

I sommer ble det gjennomført tilsyn av alle elektriske installasjoner i fellesarealene. Tavler for hovedinntak har blitt termofotografert og kontrollert frem til beboers sikringssskap (som er beboers eget ansvar).

**Skadedyr**

Det er etter avtale utplassert rottegift i sameiet. Fellene vedlikeholdes av Nokas Skadedyrkontroll, som sender rapport til styret om forbruk i fellene.

**Prosjektering av balkong- og fasade**

PX sitt tilbudsunderlag er ferdig utarbeidet og fem prekvalifiserte tilbydere har fått dette oversendt. Tilbudsunderlaget er lagt opp slik at i tillegg til en prisbærende funksjonsbeskrivelse, kan entreprenøren fremlegge alternativer til utførelse som er spesifisert, samt en alternativ avregningsmodell for rehabilitering av balkongene.



## Fellesarealet Holmen

FA har hatt fokus på nybygget i stasjonsveien 52. Syv av sameiene, inkludert vårt sameie, har gått sammen om juridisk bistand for å protestere mot nybygget over Rema 1000 og sørge for at det ikke går utover grøntarealene. Ellers er fotballbanen oppgradert med nye griller og søppelkasser, og som takk for lånet vil VAV sette i stand lekeområdet når de er ferdige der.

## Sykkelparkering

Det ble etablert en sykkelplattning utenfor 39 for å gi bedre plass til parkering for både biler og sykler. Styret vil jobbe videre med å utvide sykkelparkering i sameiet.

## Uteareal

Styret har hatt befarings med arborist vedrørende trærne i hagen og i den forbindelse ble det revet noen trær samt plantet noen nye. Sameiet har også skaffet flere benkebord som er spredt mellom blokkene. Det har også kommet flere småbarnsfamilier i sameiet, og styret fikk satt opp lekehus mellom 35 og 37, og en liten sandkasse ved 39.

## Økonomi

Detaljert oversikt over økonomien i sameiet følger lenger bak i årsmøtepapirene.

Styret legger opp til 3,3% økning av felleskostnadene i 2021 for å ta høyde for prisstigningen. I dag er et av sameiets tidligere lån innbetalt med penger sameiet hadde på bok.

## Forventet arbeid i 2021/2022

Listen under er ment som en veiledning til sameierne om hva styret jobber med:

- 1) Hente inn tilbud på nye ladestasjoner.
- 2) Evaluere tilbud i forbindelse med fasadeprosjekt og mulig sette i gang rehabilitering.
- 3) Brannvarsling i fellesarealene og fellesrommet.
- 4) Videre arbeider med varmeanlegget.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 030 549.  
Dette er kr 14 451 lavere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 217 237.  
Dette er kr 1 095 063 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak overbudsjettering av bygningsmessig vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 191 056 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 970 896.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.  
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 393 000 til større vedlikehold som omfatter normal drift av selskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 84 294. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Holmenskogen.

### Lån

Boligsameiet Holmenskogen har lån i OBOS-banken.

Lån 1: Flytende rente pålydende 3,2%(eff. 3,27%) med restløpetid på 185 terminer.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Holmenskogen

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Holmenskogen.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

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

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8f14U-PM1WU-7fD4C-FKZLA-AGSV6-QVAPf



## BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN ORG.NR. 971 272 805, KUNDENR. 5824

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 004 356	3 927 717	4 028 000	4 625 000
Andre inntekter	3	26 193	15 487	17 000	17 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 030 549</b>	<b>3 943 204</b>	<b>4 045 000</b>	<b>4 642 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 888	-29 879	-13 100	-12 500
Styrehonorar	5	-88 001	-87 912	-88 000	-88 000
Revisjonshonorar	6	-12 909	-10 099	-11 000	-11 000
Andre honorarer		0	-100 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-125 160	-121 990	-128 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-33 874	-14 258	-200 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 711 793	-1 187 994	-2 430 000	-393 000
Forsikringer		-225 706	-242 623	-263 000	-310 000
Kommunale avgifter	9	-640 105	-439 031	-473 200	-647 500
Vaskeri		0	-1 759	0	-2 000
Energi/fyring		-654 598	-825 688	-760 000	-760 000
TV- anlegg/bredbånd		-325 591	-253 935	-266 000	-329 184
Andre driftskostnader	10	-390 612	-637 563	-680 000	-482 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 217 237</b>	<b>-3 952 730</b>	<b>-5 312 300</b>	<b>-3 212 184</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-186 688</b>	<b>-9 526</b>	<b>-1 267 300</b>	<b>1 429 816</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	225 624	253 659	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-229 992	-254 334	-19 000	-199 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 368</b>	<b>-675</b>	<b>-4 000</b>	<b>-184 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-191 056</b>	<b>-10 202</b>	<b>-1 271 300</b>	<b>1 245 816</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-191 056	-10 202		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Langsiktige fordringer	14	5 885 966	6 271 592
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 885 967</b>	<b>6 271 593</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 098	14 371
Kundefordringer		0	1 250
Forskuddsbetalte kostnader		2 122	56 428
Andre kortsiktige fordringer	15	5 781	16 997
Driftskonto OBOS-banken		608 618	693 378
Sparekonto OBOS-banken		1 479 827	2 170 440
Sparekonto OBOS-banken II		83 698	83 296
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 190 144</b>	<b>3 036 159</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 076 111</b>	<b>9 307 752</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 584 671	1 775 727
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 584 671</b>	<b>1 775 727</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 272 192	6 785 367
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 272 192</b>	<b>6 785 367</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 882	31 981
Leverandørgjeld		76 390	713 171
Påløpte renter		1 096	1 506
Annen kortsiktig gjeld	17	108 880	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>219 248</b>	<b>746 658</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 076 111</b>	<b>9 307 752</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



11

Boligsameiet Holmenskogen

Oslo, 15.03.2021

Styret i Boligsameiet Holmenskogen

Kari Meling/s/

Tina Bay Adamsen/s/

Knut Fredrik Espenes/s/

Nikolai Hatløy Matthews/s/

Kristin Vogt Myklebust/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 446 166
Lånekostnad 1	503 886
Vedlikeholdsfond	493 740
Lokale	63 900
Bod	42 133
Strøm elbil	31 750
Reg.IN light lån 1	-5 326
Overført langsiktig fordring og finansinntekt	-498 560
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 077 689</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Lokale	-53 400
Bod	-19 933
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 004 356</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	17 854
Korrigeringer på reskontro	489
Nettinnbetalinger	400
Nøkler	6 850
Utleie	600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>26 193</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 408
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 520
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 888</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 88 001. I tillegg har styret fått dekket styremiddag og mat styremøte for kr 1 359, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 909.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-28 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 187
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-33 874</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Andre konsulenthonorar	-152 950
Hovedentreprenør Tronslien, drenering	-1 120 659
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 273 609</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-102 332
Drift/vedlikehold VVS	-66 938
Drift/vedlikehold elektro	-66 737
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 350
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 408
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 603
Egenandel forsikring	-29 529
Kostnader dugnader	-3 288
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 711 793</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-439 717
Feieavgift	-16 800
Renovasjonsavgift	-183 587
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-640 105</b>

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

Container	-11 921
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 366
Driftsmateriell	-13 919
Lyspærer og sikringer	-2 676
Vaktmestertjenester	-63 601
Renhold ved firmaer	-203 551
Snørydding	-62 235
Trykksaker	-2 588
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 359
Andre kontorkostnader	-9 845
Telefon, annet	-862
Porto	-4 296
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 332
Velferdskostnader	-1 738
Konstaterte tap	-274
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-390 612</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	236
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 789
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 101
Andre renteinntekter	213 498
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>225 624</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 494
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-213 498
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-229 992</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Tørketrommel**

Kostpris	18 760	
Avskrevet tidligere	-18 759	
Avskrevet i år	0	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>

**NOTE: 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

OBOS-banken	5 885 966
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 885 966</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	3 765
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 016
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 781</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 486 305	
Nedbetalt i år	127 469	
		-386 226

**OBOS-Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 728 328	
Nedbetalt i år	385 706	
		-5 885 966

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-6 272 192</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-108 880
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-108 880</b>



## **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Renhold**

Sameiet har avtale Rene Trapper AS for renhold av fellesarealene.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1817810. 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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.

**Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld**

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

Boligsameiet Holmenskogen er ikke tilknyttet noen kraftavtale via OBOS.

**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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Drenering rundt 37
2020	Bytte av avløp / overvann og vannrør i 35
2018	Strømpetrekking rør
2017	Nytt dørklokkesystem
2016	Skifte av alle tak
2015	Fjernet oljefyr/



Sak 5

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Kari Meling**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Tina Bay Adamsen**

40 år, lærer - 39A

På gjenvalg, stiller som kandidat til styret - 2 år

**Knut Fredrik Espenes**

34 år, elektroingeniør - 33B

På gjenvalg, stiller som kandidat til styret - 2 år

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 2 år

**Lajla Kvalvik**

42 år, farmasøyt - 35A

Stiller som kandidat til styret - 2 år

Har bred erfaring med styrearbeid

**Olav Røhne**

50 år, biolog / lærer - 35B

Stiller som kandidat til styret - 2 år

Har bred erfaring med styrearbeid



Sak 6

## **Endring av husordensregler**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Styret ønsker å endre husordensreglene slik at de reflekterer dagens praksis.

Dette omhandler regler rundt parkering og betaling av bruk av ladestasjon. Å ha samme brukstid for vaskeri på søndager, endre at naboklager skal forsøkes å løses i første omgang mellom beboere før styret blir innblandet. For mer detaljer se forslag til oppdaterte husordensregler lenger bak i papirene.

### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling: Forslag vedtas.

### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling: Forslag vedtas.

### **Vedlegg**

1. Husordensregler - 5824 Boligsameiet Holmenskogen 22.04.2021.pdf



## Husordensregler for Boligsameiet Holmenskogen

Sist endret på årsmøtet 22.04.2021.

### 1. Formål

Formålet med husordensreglene er å sikre et trivelig bomiljø for beboerne og å verne om boligsameiets eiendom. Tvister mellom beboerne om forståelsen av reglene avgjøres av styret.

### 2. Bruk av leiligheten

**2.1** Den enkelte sameier skal sørge for vanlig ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og 07:00. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Bruk tavla som henger ved inngangsdørene.

Bruk av musikkinstrumenter er tillatt mellom klokken 08:00 og 22:30.

Støyende arbeider som for eksempel banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 21:00, og på lørdager og dag før helligdag mellom kl. 11:00 og 18:00. Gi nabovarsel på tavla.

**2.2** Den enkelte leilighetseier er ansvarlig for alt innvendig vedlikehold av leiligheten.

Dette inkluderer også vannkraner, synlige rørledninger, avløpsrør og radiatorer. NB! Steng ikke radiatorene hvis dere reiser bort på vinterstid. Vannet kan fryse.

Rørene er gamle, så skyll vasker og rens sluk en gang imellom med kaustisk soda, mudin eller lignende som løser opp fett og hindrer tilstopping.

Alle beboere må gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er. Stoppekraner i kjeller er tydelig merket med kurs/etg.

Den enkelte leilighetseier er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessige røykvarslere og brannslukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse

**2.3** Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, eller ved at kjøkkenventilator eller avtrekk fra bad/WC koples direkte til ventiler eller kanaler.

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. etg. På plenen kan det benyttes kullgrill dersom dette skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke generer andre beboere. Gass og elektrisk grill kan benyttes.



### **3 Utleie/Utlån av leiligheten.**

**3.1** Melding om utleie/utlån med navn, telefonnummer eller evt. e-mail adresse til leietager må på forhånd sendes styret så man til enhver tid vet hvem som bor i sameiet. Man oppfordres til å gjøre dette også hvis det er nær familie som flytter inn.

Nye skilt til postkasse og ringetablåer bestilles av styret og betales av eier av leiligheten.

**3.2** Leilighetens eier har ansvar overfor sameiet dersom skader skulle oppstå på sameiets område. Leilighetens eier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.

### **4. Leiligheten utvendig**

**4.1** Balkonggardiner og balkongkasser må holdes i forsvarlig stand.

Utvendig vedlikehold som maling skal ikke utføres av seksjonseier, uten etter avtale med styret.

**4.2** Dersom det ønskes å montere parabolantenne skal denne ikke monteres på synlig fasade, men nedenfor rekkverk på balkong. Dersom en har spesielle behov som avviker fra disse retningslinjene, så må styret forespørres og eventuell godkjenning innhentes.

### **5. Bruk av fellesarealer innvendig**

**5.1** Sportsutstyr som ski, kjelker, sykler etc. skal oppbevares i fellesrommene eller i egen bod. Oppbevares de i fellesrommet skal de merkes med navn. Gjenstander skal ikke henses i sameiets øvrige fellesarealer uten at det er avtalt særskilt med styret. I motsatt fall blir de kastet. Barnevogner kan settes ved utgangsdøra i trappeoppgangen, men må ikke hindre forbipassering og stenge for rømningsveier.

**5.2** Ytterdørene og alle dører i kjeller og loft skal holdes låst. Ikke slipp inn uvedkommende.

Utelysene tennes og slukkes ved hjelp av monterte fotoceller. Ikke rør bryter ved Inngangsdørene.

Dørene til de elektriske tavlene skal holdes låst. Dersom dører ikke lar seg låse meld fra til styret.

**5.3** Nøkler bestilles gjennom styret til boder, utgangsdør og vaskekjeller. Nummererte nøkler kjøpes bare gjennom styret.



## **6. Bruk av fellesareal utvendig**

**6.1** Bruk fellesarealene til rekreasjon og lek, og møter med andre beboere.

**6.2** På grunn av liten parkeringsplass er det bare anledning til å parkere en bil pr. leilighet foran inngangsdørene. Har man to biler må den andre parkeres på gjesteparkering

Har man enda flere kjøretøyer må de da parkeres et annet sted. Det er ikke tillatt å la hengere stå og oppta plass på parkeringsplassene. Det er heller ikke tillatt å la bilen gå unødig på tomgang.

Ingen har krav på fast parkeringsplass, men parkering på lade plass skal fortrinnsvis benyttes av de som har EL-bil eller ladbare hybrider. Beboere, og deres gjester, som ønsker å benytte seg av lade plass, må betale for dette.

Det er ikke tillatt å sette avskiltede kjøretøyer på sameiets område. Dersom eier etter henvendelse fra styret ikke fjerner det, vil styret sørge for at kjøretøyet bli fjernet på eiers regning.

**6.3** Gjensatte sykler som blir stående ute over tid om vinteren blir fjernet.

## **7. Avfallsordning**

**7.1** Vanlig husholdningsavfall skal legges i avfallsdunkene på uteområdene. Papir og papp legges i avfallsdunker til det bruk.

**7.2** Glass og hermetikkbokser skal leveres til returpunkt.

**7.4** Større gjenstander av enhver annen art skal ikke plasseres i containerne, men må leveres til gjenbruksstasjoner eller lagres til sameiet utplasserer containere. Som regel vår og høst.

**7.5** Dersom noen av beboerne har problemer med å levere søppel som ikke går i våre containere – vennligst kontakt styret.

## **8. Husdyrhold.**

**8.1** Det er tillatt å holde husdyr som hund, katt og andre «kjæledyr» i sameiet, men ikke rotter og reptiler. Styret skal informeres om alt dyrhold. Eier forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel boligsameiets eiendom som enkelte leiligheters eiendom.



**8.2** Hannkatter må kastreres så de ikke markerer.

**8.3** Hunder skal holdes under kontroll på sameiets eiendom. Eventuelle etterlatenskaper skal fjernes omgående.

**9. Vaskeriet**

**9.1** Vaskeriene kan benyttes fra kl. 08:00 til 22:00 alle dager.

**9.2** Tøm maskinen for tøy med en gang vasken er ferdig. I motsatt fall kan neste bruker ta det ut. Tøy i tørkerommet skal fjernes i løpet av et døgn når tøyet er tørt. Bruk gjerne loftene til tørking.

**9.3** Rengjør såpekoppen, maskinene for øvrig og gulvet etter bruk. Tøm søppelbøttene hvis det er nødvendig.

**9.4** Hvis time rekvirert på tavlen ikke benyttes 1 time etter oppsatt tid, kan en annen beboer ta maskinen i bruk.

**10.** Klage på nabo skal først og fremst løses beboere imellom. Lykkes ikke det, skal eventuelle naboklager rettes skriftlig til styret. Anonyme klager behandles ikke.



Sak 7

## **Innløse låste midler fra vedlikeholdsfond**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Sameiet har kr 83 698 på en låst konto (vedlikeholdsfond). Kontoen ble låst i forbindelse med at den ble opprettet i 2010 - 2011. Styret ønsker at disse midlene frigjøres slik at de kan brukes til vedlikehold. Dette krever årsmøtet sitt samtykke.

### **Styrets innstilling**

Forslag vedtas.

### **Forslag til vedtak**

Vedlikeholdsfond frigjøres.



Sak 8

## **Forslag til tillegg til vedtekt 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

**Forslag fremmet av:** Katrine Letting

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Jeg hadde en skade på badet som jeg i god tro meldte til vår bygningsforsikring i IF. Styret prøvde etterpå å stoppe forsikringsaken med begrunnelse i vedtektene våre, selv om IF mente jeg hadde dekningsmessig skade. Etter en del dialog la styret 25. jan 2021 inn på VIBBO under forsikring: «..Generelt er alt av skader i boligen som oppstår dekket via innbo eller sameiets forsikring, dette gjelder selv om beboer har vedlikeholdsansvar for forholdet...». 20.mars 2021 har styret sjekket at vedtektene kun avviker i liten grad fra reglene i eierseksjonsloven, så de anbefaler ikke endring av vedtektene. Jeg ønsker å beskytte andre fra å være engstelig for å bli selvassurandør for et potensielt ukjent stort beløp og ønsker derfor å få et tillegg i vedtektene våre.

Forslag til vedtekstillegg: Legge til et nytt punkt nederst i vedtekt 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten: «(8) Dog vil sameier kunne benytte seg av bygningsforsikringen vår hvis forsikringsselskapet definerer at det er dekningsmessig skade, uavhengig av punktene over»

### **Styrets innstilling**

Styret har hatt dialog med Advokatene i Obos for gjennomgang av vedtektene, og etter en gjennomgang av vedtektene har styret blitt anbefalt at det ikke gjøres endringer i vedtektene. Vi har blant annet fått følgende tilbakemelding om punkt 5-1 og punkt 10-3 i vedtektene:

«Det er ikke alltid samsvar mellom hvem som har vedlikeholdsansvaret, og hva som dekkes av enten seksjonseierens eller sameiets forsikring. Dersom begge forsikringsselskapene avslår å dekke kravet, vil det imidlertid være den som har vedlikeholdsansvaret som skal dekke kostnadene ved en eventuell skade. Det er vanskelig å få til et nøyaktig samsvar mellom hva som dekkes av sameiets forsikring, og vedlikeholdsansvaret som følger av vedtektene, men så lenge dere forholder dere til vedtektenes bestemmelser om hvem som har ansvaret for vedlikehold av den enkelte bygningsdel, bør dette ikke by på store problemer.»

Seksjonseier er sikret etter forsikringsavtaleloven og kan dermed benytte sameiets bygningsforsikring dersom vilkårene er oppfylt. Det følger allerede av sameiets vedtekter punkt 10-3 andre ledd at sameiets forsikring kan brukes av sameierne, men at seksjonseier skal pålegges å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Et nytt tillegg i vedtektene er følgelig unødvendig. Videre er styret av den oppfatning at forslaget til vedtektsendring er egnet til å skape forvirring knyttet til hva som er den enkelte beboers ansvar og hva som er sameiets ansvar.



Formuleringen «uavhengig av punktene over» kan videre bidra til en forståelse om å begrense seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten etter vedtektene og eierseksjonsloven.

Forslaget forkastes.

**Forslag til vedtak**

Legge til et nytt punkt nederst i vedtekt 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Sak 9

### **Pallekarmkasser og vannkran flyttes**

**Forslag fremmet av:** Sissel Gilje Nilsen

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

Alle pallekarmkassene er nå plassert utenfor min leilighet i Lybekkveien 33c, nederste etasje. For meg har det medført uro og endringer i dagliglivet og resultert i redusert livskvalitet:

- Pallekarmene samler mange beboere, noe som gir mye støy hos meg, altan, stue og kjøkken.
- Det er kort avstand mellom pallekarmene og balkongen. Dette gjør det umulig for meg å sitte uforstyrret og for eksempel hente meg inn etter en arbeidsdag.
- I koronatiden har det vært vanskelig å jobbe hjemmefra og delta på teamsmøter på grunn av forstyrrelser fra hagen.
- Vannkranen mot skogen er festet på sideveggen utenfor mitt soverom. Og ligger dessuten rett ved siden av kjøkkenvinduet mitt. Vannslangen forårsaker høy lyd på soverommet (se tidligere mail til styreleder), og plasseringen gir fullt innsyn.
- Leiligheten min ligger så lavt i terrenget at man har fullt innsyn til både stue og balkong. Innsyn oppleves ubehagelig.

For meg oppleves denne situasjonen som invaderende og ødeleggende for privatliv og til dels arbeidsliv. Kort sagt: pallekarmhagen reduserer min livskvalitet.

#### **Styrets innstilling**

1. Styret kan ikke se at det er mye støy knyttet til pallekarm og ser derfor ikke noe grunn for endring av plassering av pallekarmene.

Forslaget forkastes.

2. Styret ser ingen grunn for å flytte vannkran. Vanning skjer før klokken 21:00 og via kanne, og slange på rull fjernes.

Forslaget forkastes.

#### **Forslag til vedtak 1**

De tre øverste pallekarmradene (som ligger nærmest min leilighet) flyttes til et annet sted, bort fra både stue og kjøkkenside, og øvre del av hagen mot skogen.

#### **Forslag til vedtak 2**

Foreslår at vannkranen flyttes for eksempel til utenfor vaskeriveggen.



Sak 10

## **Innkjøp av barnevogngarasjer**

**Forslag fremmet av:** Lars Martin Pettersen

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

Ønsker at vi på årsmøtet diskuterer innkjøp av barnevogngarasjer. Dette vil medføre flere fordeler, samt betale for seg selv gjennom utleieordning som kan legges på fellesutgiftene til de som vil leie en slik (på samme måte som lading av elbil). Barnevognene står ikke i oppgangene. Det blir mindre skittent i oppgangene Boligsameiet blir mer attraktivt for barnefamilier

### **Styrets innstilling**

Kan være nyttig, men per i dag er det andre prosjekter som må prioriteres først.

Forslaget forkastes.

### **Forslag til vedtak**

Sameiet går til innkjøp av barnevogngarasjer som vil leies ut til de som har behov.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](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.