



Årsmøte 2022

5240 Elmholt 1 Boligsameie

Til seksjonseierne i Elmholt 1 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 2. juni 2022 kl. 18:00 i Ullern Menighetshus

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 1 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 1 Boligsameie
avholdes 2. juni 2022 kl. 18:00 i Ullern Menighetshus**

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 OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår årets resultat dekket ved overføring fra egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av husordensregler 2
Forslag fra styret
- B) Endring av husordensregler 15
Forslag fra styret
- C) Forslag fra styret, Plan Vedlikehold og anskaffelser for 2022, med forslag til føring for årene 2023 – 2026
- D) Endring av vedtekt 3 – utleie av parkeringsplass 47 og 48 som tilhører sameiet.
Forslag fra beboer, Morten Skotland Hansen
Motforslag fra styret

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 medlem valgkomite for 2 år

Oslø, 12.05.2022
Styret i Elmholt 1 Boligsameie

Harald Bjørntvedt/S/ Jon Kleiser/S/ Jan-Erik Tetlie/S/

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Bjørntvedt	2021-2022 Elmholt Alle 13
Styremedlem	Jon Kleiser	2021-2023 Elmholt Allé 11
Styremedlem	Jan-Erik Tetlie	2020-2022 Elmholt Alle 11
Varamedlem	Nanna Gjersøe	2021-2022 Elmholt Alle 13
Varamedlem	Liv Kinserdal	2021-2022 Elmholt Alle 13

Valgkomiteen

Elisabeth Solberg	2020-2022 Elmholt Alle 13
Arvid Sundberg	2021-2023 Elmholt Allé 13

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Elmholt 1 Boligsameie

Sameiet består av 46 seksjoner.

Elmholt 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983753639, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Elmholt Alle 11
Elmholt Alle 13

Gårds- og bruksnummer:
30 319

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

Elmholt 1 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 BDO AS.

Styrets arbeid

I løpet av 2021 har det blitt avholdt 14 styremøter. Ettersom Covid situasjonen fortsatt var uavklart, ble de fleste møter også i 2021 avholdt på Zoom eller Teams. Varamedlemmene har, med et par unntak, deltatt på alle styremøtene i 2021.

Årsmøtet ble også dette året avholdt skriftlig på grunn av nedstengning av samfunnet. Møtet ble avholdt perioden 13.04 – 20.04.2021, og det ble valgt inn styreleder for 1 år, et styremedlem for 2 år i tillegg til 2 varamedlemmer for 1 år.

Ellers har året 2021 hovedsakelig fokusert rundt bytte av panel på våre fasader. Dette var et svært stort prosjekt som etter styrets mening gav et veldig bra resultat. Styret retter en ekstra takk til Harald Bjørntvedt som har holdt i dette fra Sameiets side, og har ivaretatt sameiets \interesser på en profesjonell og grundig måte, og lagt ned en masse tid til å få dette prosjektet vellykket.

Et annet prosjekt som er gjennomført i 2021 var oppgradering av avtale med Telia. Ny avtale krevde innstallasjon av nytt modem og ny Telia box(TV dekode).

2021 ble vårt andre på rad uten felles dugnad på grunn av smittefaren. Det ble derfor satt opp liste med oppgaver som var ønsket utført av styret, samt satt frem utstyr og redskap som ble gjort tilgjengelig i atriet. Ivrigere beboere stilte opp slik at vi fikk ryddet opp og satt fellesarealene i stand til 17. mai.

Sommerfesten ble avholdt torsdag 12. august – der vi fikk gleden av å notere oss ny oppmøterekord med ca 50 voksne og flere barn. Her vil vi styret rette en stor takk til Elisabeth Solberg som tok ansvar for arrangering og planlegging av festen. Det var en vellykket fest og det var hyggelig å igjen kunne møtes etter en lang periode med sosial distansering

Som et HMS-tiltak foretok Norsk Brannvern i september sin årlige kontroll av brannforebyggende tiltak i leilighetene og fellesareal der ingen større avvik ble notert.

Av andre utførte oppgaver kan nevnes:

- Behandle henvendelser fra beboere
- Montert 3 ladestasjoner for el-bil (Ullern Elektro) – betalt av eierne
- Skiftet to vannkraner ute ifm. prosjektet bytte av panel
- Montert beslag på ender av trebjelker i plan 4 for å forhindre råteskader.
- Montert komposittplater ved inngangen til EA 13.
- Malt betonghimling i svalganger og trappehus.
- Skifte ut defekte ventilasjonsviftemotorer på tak/kjeller (Ajour)
- Fjerne råtne trær/grener fra skråningen i nordvest, rydde område (Ajour).

3 seksjoner i Sameiet ble solgt i løpet av året.

Det har som tidligere år vært et godt samarbeid med de øvrige Elmholtsameiene om fellestjenester samt leie av containere til vår- og høstoppriyding. Nanna Gjersøe er koordinator for alle sameiene og har de nødvendige fullmakter.

Vi får stadig ros for et velholdt fellesareal og alle de velstelte hagene. Det skaper trivsel og vi setter alle pris på at det er fint rundt oss.

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 **1 957 489**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **3 368 714**.

Dette er lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-1 425 581** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 344 227.

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.

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

Pga historisk høye energikostnader har vi budsjettert med en økning av energikostnadene.

Forsikring

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

Lån

Elmholt 1 Boligsameie har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.07.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Elmholt 1 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Elmholt 1 Boligsameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-15 10:30:35 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 753 639, KUNDENR. 5240

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 952 801	1 865 502	1 952 000	2 042 000
Andre inntekter	3	4 688	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 957 489	1 865 502	1 952 000	2 042 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-6 765	-8 500	-10 500
Styrehonorar	5	-70 000	-60 000	-70 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 923	-8 588	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-85 703	-83 328	-85 200	-88 300
Konsulenthonorar	7	-19 861	-6 872	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8-2	176 652	-220 046	-2 594 000	-920 000
Forsikringer		-99 186	-96 036	-99 200	-108 000
Kommunale avgifter	9	-262 782	-241 070	-248 600	-249 610
Energi/fyring		-71 877	-32 084	-52 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-203 688	-184 881	-203 688	-211 000
Andre driftskostnader	10	-361 469	-303 003	-339 000	-392 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 368 714	-1 242 672	-3 724 188	-2 164 010
DRIFTSRESULTAT		-1 411 225	622 830	-1 772 188	-122 010
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	796	1 136	0	0
Finanskostnader	12	-15 152	0	0	-31 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-14 356	1 136	0	-31 000
ÅRSRESULTAT		-1 425 581	623 966	-1 772 188	-153 010
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	623 966		
Fra opptjent egenkapital		-952 431	0		
Udekket tap		-473 150	0		

ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 753 639, KUNDENR. 5240

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	0
Kundefordringer		0	2 888
Forskuddsbetalte kostnader		52 720	47 006
Andre kortsiktige fordringer	13	22 396	41 824
Driftskonto OBOS-banken		337 619	342 336
Sparekonto OBOS-banken		649	606 843
SUM OMLØPSMIDLER		413 454	1 040 897
<hr/>			
SUM EIENDELER		413 454	1 040 897
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	952 432
Udekket tap	14	-473 150	0
SUM EGENKAPITAL		-473 150	952 432
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	817 377	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		817 377	0
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 322	22 644
Leverandørgjeld		57 726	65 821
Påløpte renter		179	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		69 227	88 465
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		413 454	1 040 897
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2022

Styret i Elmholt 1 Boligsameie

Harald Bjørntvedt/S/

Jon Kleiser/S/

Jan-Erik Tetlie/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 733 405
Kabel-tv	203 688
Garasje	15 708
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 952 801

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Bring, skadesak	4 688
SUM ANDRE INNETEKTER	4 688

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 70 000.

I tillegg har styret fått dekket gave for kr 595, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 923.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 173
Oslo Takstsenter AS	-17 688
SUM KONSULENTHONORAR	-19 861

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Meyer-Mørch AS	-2 006 449
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 006 449
Drift/vedlikehold bygninger	-9 570
Drift/vedlikehold VVS	-34 474
Drift/vedlikehold elektro	-29 413
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 489
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 197
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 707
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 353
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 176 652

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-160 530
Feieavgift	-1 710
Renovasjonsavgift	-100 542
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-262 782

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 456
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 523
Vaktmestertjenester	-210 978
Vakthold	-54 805
Renhold ved firmaer	-72 601
Trykksaker	-1 759
Andre kostnader tillitsvalgte	-595

Andre kontorkostnader	-249
Porto	-1 563
Bank- og kortgebyr	-3 102
Velferdskostnader	-838
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-361 469

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	649
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	147
SUM FINANSINTEKTER	796

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 152
SUM FINANSKOSTNADER	-15 152

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert 2022	22 396
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 396

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2021	-850 000
Nedbetalt i år	32 623
	-817 377
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-817 377

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

For styreperioden 2021/2022 er styrets godtgjørelse foreslått satt til kr. 80 000 ihht. budsjett 2022.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra styret: Endring av husordensregel 2

Skråtekst legges til i husordensregel 2

Enhver forurensning av fellesområdene i og rundt bygningene er forbudt. Avfall skal emballeres og legges i søppelbeholderne. Søl utenfor disse skal unngås. Fjerning av hensatt avfall fjernes uten varsel for seksjonseiers regning. **Styret skal orienteres før avfallssekker settes ut ved oppussing. Avfallssekker skal hentes samme uke som de settes ut og skal ikke stå over helgen.**

B) Forslag fra styret: Endring av husordensregel 15

Gjeldene formulering:

15) Gjesteparkeringen mot Adventveien skal ikke benyttes som parkeringsplass nr. 2 for sameiets beboere, annet enn unntaksvis og i forbindelse med av- og pålessing osv. Plassene er beregnet til bruk for besøkende til området, fortrinnsvis Elmholt 1 Boligsameie, og Elmholt 2 Boligsameie. En plass er etter avtale mellom sameiene reservert til HCP-parkering for bevegelseshemmet beboer.

Ny formulering:

15) Gjesteparkeringene på Elmholt-området er beregnet for korttidsparkering for besøkende til Elmholt sameiene (EB I-VIII). Gjester skal fortrinnsvis parkere på nærmeste gjesteparkering. Beboere kan kun benytte gjesteparkeringen i forbindelse med av- og pålessing osv.

C) Forslag fra styret: Plan Vedlikehold og anskaffelser for 2022 med forslag til føring for årene 2023 – 2026.

Plan Vedlikehold og anskaffelser vedlagt.

Plan Vedlikehold og anskaffelser med definerte arbeider i 2022 foreslås vedtatt av Årsmøtet. For årene 2023-2026 skal planen være førende for planlegging i disse årene såfremt uforutsett skade/hendelse ikke tilsier noe annet.

For at sameiet skal fortsette som et velholdt, veldrevet og trygt sted å bo, og med forutsigbare fremtidige driftskostnader, har styret lagt inn de oppgaver som ansees nødvendig å utføre dette året.

Arbeidene og oppgavene er forsøkt kostnadsberegnet ut fra de arbeider som er utført de siste årene, men endelige kostnader vil foreligge først etter innhenting av priser hos leverandør/entreprenør. Planen inneholder ikke eventuelle uforutsette større arbeider som kan oppstå akutt, som taklekkasjer, osv.

PLAN

Vedlikehold og anskaffelser		2022		2023		2024		2025		2026	
		NOK		NOK		NOK		NOK		NOK	
1	Male/slipe søppelskur									kr	30 000
4	Male vinduer i teglvegger/panel som er direkte utsatt for regn (ikke beskyttet av tak)					120 000					
10	Behandle vannbord på terrasser, egeninnsats	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
15	Male inngangsparti EA 11					4 000					
18	Maling av gulv bodkorridorer (sjekkes om nødvendig)			10 000							
19	Merking av garasjeplaner			6 000							
22	Rens av ventilasjonskanaler							70 000			
26	Oppgradering/vedlikehold av utearealet	70 000	70 000	70 000	70 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
28	Spyling avløpsrør			150 000							
29	Spyle spillvannsrør fra stakeluke i tavlerommet EA 13, hvert 3. år					20 000					
30	Kontroll/termofotografering av tavlerommene, uhvert 3 år					6 000					
33	Samtlige lysrør byttes over til LED	100 000									
37	Heis EA 11,13 nye belter hvert 10 år							250 000			
39	Branvarslingsystem, garasjeanlegg			100 000							
40	Håndslukker, 6 liter skum, hvert 5. år										35 000
41	Utelamper i svalganger					80 000					
42	Panelbord ytterst på boder	150 000									
43	Tilsyn av E-anlegg i leiligheter	20 000									
44	Fjerne flekker på fliser i svalganger og trappehus (utføres hver vår) (skuring)	20 000	20 500	20 500	20 500	21 000	21 000	21 500	21 500	22 000	22 000
45	Ny belysning i fellesarealer (høye lamper i alléen og enkeltstående lamper)	125 000									
	Uforutsette mindre reparasjoner	100 000	70 000	70 000	70 000	80 000	80 000	80 000	80 000		
		585 500	427 000	427 000	411 500	502 000	167 500				

D) Forslag fra beboer: – utleie av parkeringsplass 47 og 48 som tilhører sameiet.**Vedtekt 3. Garasjer og kjellerboder****Gjeldene vedtekt før årsmøte:**

Til hver boligseksjon er knyttet 1 parkeringsplass og 1 bod i garasje/kjeller. Parkeringsplassen og kjellerboden disponeres av den enkelte seksjonseier, og følger boligen ved overdragelsen.

Parkeringsplassen kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboer/leietaker i Elmholt 1 Boligsameie/Elmholt 2 Boligsameie.

Fordelingen av garasjeplasser og boder er i henhold til den fordelingsliste som er vedlagt som en del av disse vedtektene.

Forslag til vedtektstillegg fra beboer:

«Rett til å leie en av Sameiets parkeringsplasser i kjeller skal gå på rundgang mellom interesserte beboere, i henhold til etablert venteliste. Alle kan skrive seg på listen. Leieperioden er 3 år. Leien settes til estimert markedsleie og indeksreguleres årlig. Styret etablerer ventelisten og ajourholder denne, etter hvert som beboere setter seg på listen.»

Forslag til vedtektstillegg fra styret:

«Garasjeplass 47 og 48 tilhører sameiet. Garasjeplassene administreres av styret og leies ut fortrinnsvis til beboere i Elmholt 1 Boligsameie til gjengs leie. Leieavtaler inngås med 3 års gyldighet og 1 måneds oppsigelsestid. Leien reguleres årlig. Etter endt avtale kan leiepris justeres før ny avtale inngås. Når ny avtale inngås vil inneværende leietaker prioriteres. Det lyses ikke ut ledig plass hvis leieforholdet forlenges. Ved valg av nye leietaker og flere interessenter, vil leietaker som meldte tidligst interesse bli prioritert. Leieavtale med beboer i Elmholt 2 Boligsameie gjelder kun for 1 år og uten rett til fornyelse.»

Ny vedtekt etter årsmøte:

Til hver boligseksjon er knyttet 1 parkeringsplass og 1 bod i garasje/kjeller. Parkeringsplassen og kjellerboden disponeres av den enkelte seksjonseier, og følger boligen ved overdragelsen.

Parkeringsplassen kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboer i Elmholt 1 Boligsameie/Elmholt 2 Boligsameie.

Fordelingen av garasjeplasser og boder er i henhold til den plan som er vedlagt som en del av disse vedtektene.

+ endring fra styret eller beboer.

Annen informasjon om sameiet

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

Elmholtssameiene har en fellesavtale med Ajour Eiendomsdrift AS om å ivareta den daglige drift og det løpende vedlikeholdet.

Vektertjeneste

Elmholtssameiene har en fellesavtale med Avarn Security om mobilt vakthold.

Skadedyrbekjempelse

Elmholtssameiene har en fellesavtale med Pelias Norsk Skadedyrkontroll. Avtalen ble i 2012 utvidet til også å gjelde bekjempelse av maur.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av svalganger, trappehus og heis hver 14. dag

Matter

Sameiet har avtale med Stil Tekstilservice AS om leie av matter. Mattene blir byttet hver 4. uke.

Vedlikehold av heisene og heisalarm

Sameiet har vedlikeholdskontrakt for heisanlegg og mottak av alarmtelefon med Schindler AS.

Periodisk sikkerhetskontroll av heisene

Sameiet har avtale med Kiwa Inspecta om periodisk sikkerhetskontroll av heisene. Kontrollen foretas hvert annet år.

Brannsikring

Sameiet har avtale med Norsk Brannvern AS om årlig kontroll av slukkeutstyr og røykvarsler i leilighetene og fellesarealene inkl. garasjeanlegget.

Postkasseskilt

Skilt til postkasser skal være like, og kan bestilles bl.a. hos Asker Produkt AS, tlf 66 76 14 80 eller e-post: post@askerprodukt.no

Nøkkelbrikke, garasjeportåpner (radiohåndsender)

Nøkkelbrikke til fellesareal og garasjeportåpner bestilles via Styret.

Elektronisk låssystem

Sameiet har serviceavtale med Dormakaba Norge AS om årlig service på EVOLO Elektroniske Låssystem til fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596867. 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 godkjente røykvarslere samt manuelt slukkeutstyr i form av pulver-/skumapparat eller brannslange.

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 1 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.

TV – og bredbåndstjenester

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester under kollektiv avtale for alle Elmholtssameiene. Standard leveranse til seksjonene er Kollektiv Flex Premium 50 – E3.1. Kollektivavtalen gir videre rabatt på utvidete bredbåndstjenester og IP fasttelefoni. Tilleggstjenester bestilles og belastes individuelt. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 Byttet veggkledning i trappehus og svalganger (Meyer-Mørch AS).
Malt betong i trappehus og svalganger. (Meyer-Mørch AS)
Skiftet beslag for vinduer og dører i svalganger (Meyer-Mørch AS).
Skiftet fra finér-plate i murvegg ved inngangsparti til i EA 13 til sementbaserte plater (Meyer-Mørch AS).
Rettet opp heller i EA 13 – fra inngangsparti til inngang bod. (Ajour)
- 2020 Kortet inn beltene på begge heisene (Schindler AS).
- 2019 Maling av blått panel og enkelte vinduer/terrassedører på ikke overbygde terrasser i 3. og 4. etasje. (Malermester Jens Petter Lunde AS)
- 2018 Rens av ventilasjonsanlegget, skiftet ca. 1 meter av kjøkkenkanalen fra ventilatoren ved behov (Power Clean Ventilasjon AS)
Hellelagt et lite fellesareal nær inngangen til EA 11 (Ajour) Eiendomsdrift AS
Drenert et område ved nedløp fra takrenne i EA 13. Betongring gravd ca. 50 cm ned i bakken (Ajour Eiendomsdrift AS)
Asfaltert deler av gangveien mellom EA 11 og 13 (A. Furulund Entreprenør AS/Asfalt 123)
Fasadevask med høytrykksspyling av gule spiler, mosegrodd betong og takrenner (Administrert av Ajour. Oslo Fasadevask AS utførte arbeidet)
- 2017 Montert Evolo elektronisk låssystem på dørene til fellesarealene. De elektroniske nøkkelbrikkene kan ved behov legges inn/fjernes fra systemet. (Leverandør Dormakaba Norge AS).
Oppgradert inngangspartiet EA 13: Ny brostein og varmekabler. Nye heller foran søppelskuret. (Ajour Eiendomsdrift AS, Oslo Elektro Service AS)
- 2016 Maling av vinduer og grått felt på svalgangene, vegger og dører i trappoppgangen i kjelleretasjene, dør til sykkelrom, heisdørene, tavlerommene. Søppelskuret i EA 13 (Malermester Jens Peter Lunde)
Montert vannmålere på hovedvanninntaket til sameiet (Rørlegger Tom Roger Johansen)
Nye «glassdører» med aluminiumramme i enden av svalgangene i EA 13 erstattet «glassdører» med rustne stålrammer (Profax Aluminium AS)
Montert stikkontakter i kjellergangene i EA 11
Montert nye vv-beredere og lekkasjestoppere – betalt av seksjonseierne (Andenæs VVS AS).

- 2015 Ny takteking og nye beslag på takene og bodtakene.
Montert takluke i svalgangene i 4.etasje. (Entreprenør: Byggpartner AS, konsulent: Multiconsult AS).
- 2014 Totalrehabilitering av sameiets heiser (Euro-Heis A/S)
Maling av vinduer i fasaden som ikke er på terrasse/svalgang (Malermester Jens Petter Lunde AS)
Maling av vinduer/dør på terrasser – egeninnsats (delvis utført)
Maling av blått panel på overdekte terrasser – egeninnsats (delvis utført)
Høytrykksspyling av avløpsrør fra alle seksjoner i 1. etasje og fra to seksjoner i 4. etasje (Aktiv Rørinspeksjon A/S).
Montert stakeluke i tavlerommet i EA 13 for regelmessig vedlikeholdsspyling av spillvannsrør med lite fall.
Ny asfalt på gangvei i atriet foran seksjon 5 – 7 (Asfalt 123)
- 2013 Bygget sykkelparkering ved forlengelse av taket på søppelskuret i EA 11.
Hellebelagt grunnen og nytt sykkelstativ. Skuret/tilbygget ble malt på dugnad.
Justert heller på gangveier ved inngangsparti til seksjon 10 – 12 pga. vannansamlinger.
Plenene ble tilpasset hellene og nysådd.
Nytt bodtak, seksjon 40.
Nytt styringssystem av garasjeporten (felles med Elmholt 2 Boligsameie). Hver portåpner (radiohåndsender) har unik kode.
- 2012 Lagt sklisikre fliser på svalgangene og i trappehusene. Malt panel og betong på svalgangene og i trappehusene, malt håndløpere, heisdører i EA 11 og EA 13.
Malt inngangspartiet i EA 11.
Reparert lekkasje fra heistak og ned i boder i EA 11. Skiftet råttent panel i bodene.
Klippet alle alperips- og spireahekker helt ned.
- 2011 Skiftet alt utvendig panel på terrasser i 3. og 4. etasje som ikke er under tak.
Skiftet fra finér-plater over/under vinduer i teglvegg til sementbaserte plater.
Skiftet plater/panel på hushjørnene til sementbaserte plater og aluminiumprofiler
- 2009 Skiftet fasadebekledning på alle utvendige boder. Byttet fra treverk til Frontex vedlikeholdsfrie sementbaserte plater med aluminiumdekor. Skiftet fra treverk til fasadeplater og aluminiumspiler på 3 hjørneleiligheter EA13 hjørne mot EA11.
Skiftet dørmotor til heis EA13.
Festet (skrudd) takbeslag over teglvegger i EA11 og EA13.
Foretatt rens av ventilasjonskanaler, skiftet kontakter til vifter på tak, skiftet styringsbrytere til ventilasjon i leiligheter og vifter på tak/i kjeller der disse var defekte.
- 2008 Utskiftning til toveis alarmer i heisene
Maling dører og heis i kjelleretasje, samt vegger kjelleretasje EA11.
Flislagt gulv i kjelleretasjene EA11 og EA13.
Sikret svalganger med sklisikker teip (prøveordning frem til utskiftning fliser).

- 2007 Maling av betonggulv på terrasser.
Installert fotolister i begge heisene til erstatning for 'punktfoceller'.
Montert og malt dør på søppel bod EA13. Behandlet/beiset benker til atrium.
- 2006 Utbedring/skiftning av gult panel mellom balkonger i EA 11 og EA 13.
Oljing av vannbord terrasser.
Maling av vegger kjelleretasje EA13.
I samarbeid med Elmholt Boligsameie II installert videoovervåking i garasjeanlegg og montert trafikkspil ved innkjøring garasje.
Heisene ble utbedret for å tåle kulden bedre.
- 2004 Sliping, grunning og beising av trappehus.
Malt panel svalganger (egeninnsats).
- 2003 Utskifting av spiler fra tre til aluminium
Arbeidet utført av Splitprofil.
Skadet panel i søppel bodene skiftet ut, montert nye postkasser.
- 2001 Montert heisalarm i begge heisene.
Takrenner fra terrasser uten overbygg, og under ikke overbygde terrasser.
Beising av ytterpanel, utført av Brendmoe & Kirkestuen

5240 Elmholt 1 Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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