



Årsmøte 2022

Elmholt III Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 18. mars 2022

Velkommen til årsmøte i Elmholt III Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5244>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Nye vinduer
6. valgkomite
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Elmholt III Boligsameie

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 protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Erik T Pettersen er valgt.

Sak 3

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. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5244 Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 97 500

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 97 500

Sak 5

Nye vinduer

Forslag fremmet av: Fredrik Weiseth

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vinduene i leilighetene er fra 1995 og lever sine sist år, som også kommer frem av ulike takster ser man på salgsdokumenter for leilighetene som blir solgt.

Flere opplever at de er vanskelig å lukke igjen, noen lekker vann og andre ikke veldig vindtette.

Styrets innstilling

Styret har 16.02 hatt befaring med takstmann som skal utarbeide en vedlikeholdsrapport for sameie. Takstmannen opplyste at han kommer til å skrive at han ikke anbefaler vinduene og terrassedørene utskiftet, men malt. Han mener de holder god stand og kan holde mange år til med vedlikehold. Utskiftning av alle vinduer og terrassedører er antatt å koste over 2 millioner, og sameie har ikke bygd opp kapital til å sette i gang med et så omfattende prosjekt i tillegg til annet vedlikehold. Styret fikk noen vinduer i 1. etasje malt i 2021, og planlegger resten malt i løpet av de neste årene. Styret stiller seg derfor ikke bak forslaget og anbefaler at dette ikke vedtas.

Styrets innstilling: Styret innstiller årsmøte til å stemme "mot" forslaget.

Forslag til vedtak

Innhente tilbud for å bytte alle vinduene i alle leiligheter for å få en optimal pris og få byttet disse ut over sommeren.

Sak 6

valgkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Camilla Tveråmo og Erik T. Pettersen velges for 1 år

Forslag til vedtak

Camilla Tveråmo og Erik T. Pettersen velges for 1 år

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem William Price Midkiff har flyttet og går ut av styret. Derfor er det to styremedlemmer i tillegg til styreleder på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fredrik Hesselberg

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Torbjørn Holmedal

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Dag Langrind

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lise-Lotte Vikse
 - Reidun Sæthren Barthelemy
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fredrik Hesselberg	2020-2022	Elmholt Allé 7
Styremedlem	Kristin Arneberg	2020-2022	Elmholt Alle 12
Styremedlem	Philip Magnussen	2021-2023	Elmholt Alle 7
Styremedlem	William Price Midkiff	2021-2023	Elmholt Alle 12
Varamedlem	Reidun Sæthren Barthelemy	2021-2022	Elmholt Alle 14
Varamedlem	Lise-Lotte Vikse	2021-2022	Elmholt Alle 14

Valgkomiteen

Erik Pettersen	2021-2022	Elmholt Alle 14
Camilla Tveråmo	2021-2022	Elmholt Alle 12

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Elmholt III Boligsameie

Sameiet består av 65 seksjoner.

Elmholt III Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983757901, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Elmholt Alle 7
Elmholt Alle 12-14

Gårds- og bruksnummer:
30 322

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

Elmholt III 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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 954 801.

Dette er kr 14 601 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving for lading av el-biler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 306 552.

Dette er kr 242 298 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 501 397 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 899 065.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader som beregnet for hele 2021. Grunnet historisk høye strømkostnader i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 13 150. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elmholt III Boligsameie.

Lån

Elmholt III Boligsameie har lån i OBOS-banken.

Det er et annuitetslån med månedlige forfall, flytende rente og forventet å være nedbetalt i 2035

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 uendrede felleskostnader for året 2022. Ekstra innkreving i juni og desember.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Elmholt III Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Elmholt III 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 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-16 21:41:09 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).

Vedlegg 1

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 signatur på <https://penneo.com/validate>

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 915 448	2 915 448	2 916 000	3 350 000
Ladepunkt		0	0	20 000	20 000
Andre inntekter	3	39 353	61 578	4 200	4 200
SUM DRIFTSINNEKTER		2 954 801	2 977 026	2 940 200	3 374 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 453	-14 870	-14 200	-19 500
Styrehonorar	5	-97 500	-65 000	-65 000	-97 500
Revisjonshonorar	6	-8 008	-8 799	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-107 520	-104 540	-106 800	-110 800
Konsulenthonorar	7	-20 747	-15 158	-10 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-464 680	-660 929	-942 500	-682 500
Forsikringer		-194 845	-183 149	-189 500	-202 650
Kommunale avgifter	9	-412 028	-381 386	-386 250	-388 775
Energi/fyring		-188 259	-66 167	-84 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-287 939	-265 616	-273 000	-296 200
Andre driftskostnader	10	-505 573	-404 786	-469 600	-469 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 306 552	-2 170 400	-2 548 850	-2 460 525
DRIFTSRESULTAT		648 249	806 626	391 350	913 675
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 063	2 659	8 000	8 000
Finanskostnader	12	-147 915	-174 972	-151 000	-146 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-146 852	-172 313	-143 000	-138 000
ÅRSRESULTAT		501 397	634 312	248 350	775 675
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		501 397	634 312		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 669	249
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		74 914	66 959
Andre kortsiktige fordringer	13	21 615	0
Driftskonto OBOS-banken		162 913	464 308
Sparekonto OBOS-banken		718 524	417 580
SUM OMLØPSMIDLER		981 670	949 096
SUM EIENDELER		981 670	949 096
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 424 754	-3 926 151
SUM EGENKAPITAL		-3 424 754	-3 926 151
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 323 819	4 820 714
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 323 819	4 820 714
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 914	20 997
Leverandørgjeld		29 118	32 693
Påløpte renter		817	843
Annen kortsiktig gjeld	16	33 756	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		82 605	54 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		981 670	949 096
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2022
Styret i Elmholt III Boligsameie

Fredrik Hesselberg/S/

Kristin Arneberg/S/

Philip Magnussen/S/

William Price Midkiff/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 586 348
Kabel-tv	245 700
Garasje	79 200
Bodleie	4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 915 448

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Bodleie	4 200
Lading av kjøretøy mm	32 303
Nøkler	1 350
Utleie	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	39 353

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Annen lønn	-5 000
Arbeidsgiveravgift	-14 453
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 453

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 97 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 008.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 997
SUM KONSULENTHONORAR	-20 747

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-281 851
Drift/vedlikehold VVS	-4 803
Drift/vedlikehold elektro	-3 787
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 971
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 144
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-464 680

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-242 831
Feieavgift	-8 123
Renovasjonsavgift	-161 075
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-412 028

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 096
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 097
Vaktmestertjenester	-262 441
Vakthold	-81 884
Renhold ved firmaer	-132 168
Andre fremmede tjenester	-147
Trykksaker	-686
Andre kontorkostnader	-547
Telefon, annet	-900
Porto	-1 237
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 321
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-505 573

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	944
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	119
SUM FINANSINTEKTER	1 063

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-147 915
SUM FINANSKOSTNADER	-147 915

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	3 846
Strøm elbil	17 769
Viderefakturerte fakturaer	0
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 615

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 låne-

opptaket 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.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006

-9 000 000

Nedbetalt tidligere

4 179 286

Nedbetalt i år

496 895

-4 323 819

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 323 819

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer

70

Påløpte kostnader

-33 826

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-33 756

Annen informasjon om sameiet

Orientering om sameiets drift.

Styrets arbeid

Styret har hatt 8 møter i denne perioden, derav flere digitale møter i pga korona restriksjonene. Hos oss møter både styre- og varamedlemmer, slik at alle kan bidra og vet hvilke saker vi jobber med.

I tillegg har styret vært representert i de 2 samarbeidsmøtene som er avholdt med representanter fra de andre styrene i Elmholt sameiene.

I mai pleier vi å ha dugnad for å forskjønne og rake og rydde området, og fjerne ukjente sykler fra sykkel bod. Det ble det ikke 2021 pga av korona.

Styret har uansett vært involvert i mange oppgaver. Noen av dem er: beskjæring av trær mellom naboer, lekkasje i sluk, hatt besøk både av murer og snekker for vedlikehold, fjernet espalier på parkeringsplassen, reparert knust glassrute i EA12 etter hærverk, vannlekkasje i bod og utekran, tyveri i garasje, fått malt søppelskurene samt noen vinduer i 1. etg.

Vi har i 2021 vært utsatt for skadeverk som har kostet oss ca 20 000 kroner; glassrute i EA12 som er knust samt døråpner i kjelleren EA14 som stadig har måttet hatt reparatør fordi noen har tuklet med elektronikken, slik at døra ble stående åpen.

Den siste vannlekkasjen mellom etasjene er urovekkende og det er ennå ikke avklart hvor mye forsikringen dekker av reparasjoner og skader. Vi har pr. d.d ikke fått avklaring på hva dette vil koste.

Vi har hatt noen problemer med hoved inngangsdørene i sameiet, og husk at dersom du ikke kommer inn her, så kan du gå inn via garasjen.

Styret har sendt noen påminninger via Vibbo som er tilbakemeldinger fra beboere:

Papirsøppel fylles altfor ofte helt opp få dager etter tømning. Hele kartonger og pappesker som ikke er kuttet opp eller flatpakket tar all plass og fyller containerne på en slik måte at andre naboer ikke har mulighet til å få tømt sitt papiravfall. Her skal det være plass til alle og de som har stor emballasje må flat trampe, kutte opp eller ta med til Smestad avfall stasjon hvor de tar imot gratis.

Containerne kan tømmes oftere, men dette er kostbart for sameiet og kan føre til ytterligere økning av fellesutgiftene. Et annet problem er at søppelcontainere blir overfylt og blir stående i åpen stilling, mens søppelcontainer litt lenger inn knapt inneholder noe. Overfylte containere lokker til seg mus/rotter og andre skadedyr, det gir lukt og for skadedyrene er veien kort til leilighetene. Spesielt kjedelig å ha rotter løpende rundt i våre terrasser og hager.

I 2021 har vi bare oss bekjent hatt en brannalarm (uten brannbil!) og den kom i forbindelse med feiing av garasjekjeller. Tidligere år har vi hatt flere brannalarmer i forbindelse med røyk i garasjen. Leilighetene i de nederste etasjene ventilerer matos og annet ned i garasjen, leilighetene lenger opp ventilerer opp til tak. Dersom noen i de nederste etasjene brenner maten sin på komfyren, ventileres dette ned i garasjekjeller og der har vi brannsensorer som utløses. Det er disse som tidligere har utløst brannalarm for hele sameiet. I forbindelse med rens av ventilasjonskanalene i år, vil vi få merket det enkelte ventilasjonsrøret så vi lettere kan finne ut hvilken leilighet som røyk kommer fra. Dette kan hjelpe oss dersom brannalarmen blir utløst neste gang.

Firesafe foretar årlig befaring og sjekker brannsikring i fellesområdene, og Norsk Brannvern besøker beboere og gir gode råd og bytter batteri på brannvarslere. Ved testen av brannalarmen i fellesområdet gir noen uttrykk at de ikke hører alarm inn i leilighetene. Dessverre er det ikke mulig å montere flere brannklokker på eksisterende anlegg. Det må derfor investeres i nytt anlegg for å få dette til og dette er i tilfelle svært kostbart.

Vi har årlig drevet på med generelt vedlikehold av sameiet, og fordi noen av de andre sameiene nå skifter vindu, tenkte vi at det måtte vi også gjøre snart. Bytte av vindu er kostbart og for å få mer kapital forberedte vi oss ved å øke fellesutgiftene og vi ba i tillegg OBOS om å lage oss tilstandsvurdering, for å få oversikt over hvilke vedlikeholdstiltak som må gjøres nå og hva av som kan vente. Tilstandsvurdering anså vi som viktig for å gi oss en oversikt over behov for vedlikehold og de økonomiske konsekvensene det ville gi. Det var egentlig meningen at rapporten skulle komme før årsmøtet, slik at styret kunne lage ny vedlikeholdsplan med innspill fra en takstmann, men slik gikk det ikke. Det ble utsettelse pga av sykdom og korona. Befaringa er nå gjennomført, men rapporten er ikke mottatt. Takstmann har sjekket bygningskonstruksjonen – altså skallet på bygningene. Dette er fasade, tak, vinduer, ytterdører osv. I tillegg gikk vi igjennom fellesareal som vi har ansvar for å vedlikeholde.

Om noen uker foreligger rapporten, og foreløpig svar er at vindu ikke trenger å skiftes ut nå, de holder enda noen år, men må males. Dette var godt nytt for oss, at vi kan fortsette og bygge kapital, nedbetale lån og holde kostnadene nede. Vi har vindu mot nord, sør, øst og vest, vi har nymalte vindu i 1. etg, og vindu og dører under tak i svalganger og verandaer, som er lite slitt, og vi har vindu som står mot vær og vind. Vi vet at noen har vindu som er dårlige, så de beboerne som har det, må ta kontakt med styret så må vi få vurdert hva vi skal gjøre med dem, om de kan repareres eller må skiftes. Styret har laget en vedlikehold rapport som er vedlagt, men er beredt på at det kan bli forandringer på den når takstmann har gjort sin vurdering, av vedlikehold som må prioriteres som styret ikke har kunnskap om.

Uavhengig av hva som står i vedlikeholds rapporten skal vi i år rense ventilasjonskanalene slik som det ble gjort i 2016, samt at vi må reparere søppelbod/sykkelbod utenfor EA12/EA14 pga råte.

I løpet av året vil det bli satt opp parkeringsskilt på parkeringsplass som er likt det de andre sameiene har. Det vil da bli lettere for styret å få tauet bort biler som misbruker parkeringsreglene ved EA12/14. Parkeringsplassen deles med beboere i nabosameiet, og vi deler også på utgiftene til drift.

I EA14 hoved inngangsdør vil det bli montert en automatisk døråpner i forbindelse med beboer som trenger dør som åpnes med knapp i forbindelse med bruk av rullestol.

Elmholt sameiene har noe fellesavtaler; vaktmesteravtale, trapp og svalgangsvask, skadedyr, vektertjeneste, mm. Vi har også felles lyspunkter i området, ved parkeringsplassene, gangstiene og langs Elmholt alle. Felles lyspunkter begynner å dra på årene, slik at gamle lamper og lyspærer i sameiene ikke lenger er å oppdrive, derfor er det noen mørke lamper i sameiet. Dette gjør at de må skiftes ut og vi må være med å betale for det. Det første som blir skiftet er lyspunktene i Elmholt alle. Det skal skje i år.

Fra tid til annen får vi spørsmål om vi kan male sameiet i annen farge. Det kan vi kanskje, men f.t. har vi ikke kapital til det, så det er ikke en prioritert oppgave. Det må være en årsmøtesak.

OBOS har introdusert Vibbo, og styret har tatt i bruk hjemmeside og meldinger som info kanal. Tidligere kommuniserte styret med email, nå oppfordrer styret beboere om å bruke meldingstjenesten i Vibbo og også Vibbo generelt. Her finnes mye nyttig informasjon om Sameiet. De fleste beboere og leietakere har logget seg inn her og mange bruker den hyppig. I løpet av 2021 har vi mottatt 101 meldinger fra eiere/beboere og vi vet at vi er mer tilgjengelig her enn da vi hadde og brukte mobiltelefon. Mobil telefonen er nå nesten ikke i bruk lengre, der får vi hovedsakelig kontakt fra telefonselgere, så det abonnementet avsluttes.

Styret

Styret har e-post elmholt3@styrerommet.no.

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.

Vaktmester

Elmholt III Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Åjour Eiendomsdrift AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med NOKAS om vakthold. Dersom seksjonseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på

Renhold

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

Parkering

Det er en garasje plass pr. seksjon (bortsett fra seksjonsnr. 2 hvor det ikke følger garasje) som medfølger leiligheten ved salg.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598248. 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 forsikrings-selskapet, bestiller om ønskelig

håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

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. 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 III 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.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Vedlikeholdsplan:

Rens av ventilasjonskanaler	Hvert 5. år	2022	90 000
Reprasjon/maling av gul søppelbod	Råte	2022	60 000
Bytte av lave lamper i sameiet		2023	175 000
Maling av vindu, dragere og annet		2022/23	1 000 000
Brannsentral anlegg	Montert 2011 - 10-15 års levetid	2024	350 000
Heisbytte - oppgradering	EA 7 (ikke oppgradert)	2024	400 000
Utbygging av elektrisk anlegg - lys, kontakter, brytere	ca 30 år ett bygging	2024	100 000
Maling av vegger i svalganger og inngangsparti	Sist malt i 2012	2025	500 000
Rens av avløp	Hvert 10 år	2026	130 000
Maling gule boder	Malt i 2021	2027	100 000
Tilbakemelding etter vedlikeholds rapport av OBOS?			

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 15.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.03.22

Selskapsnummer: 5244 **Selskapsnavn:** Elmholt III Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Erik T Pettersen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 97 500

For

Mot

Sak 5 Nye vinduer

Innhente tilbud for å bytte alle vinduene i alle leiligheter for å få en optimal pris og få byttet disse ut over sommeren.

For

Mot

Sak 6 valgkomite

Camilla Tveråmo og Erik T. Pettersen velges for 1 år

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Fredrik Hesselberg

Styremedlem (1 skal velges)

Ole Torbjørn Holmedal

Styremedlem 2 (1 skal velges)

Dag Langrind

Varamedlem (2 skal velges)

Lise-Lotte Vikse

Reidun Sæthren Barthelemy



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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