



BOALLIANSEN
FORVALTNING

Årsmøte 2021

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Boligsameiet Dr. Holms vei 17 og 19



Til seksjonseierne i Boligsameiet Dr. Holms vei 17 og 19

Årsmøte planlagt tirsdag, 26. mai 2021, kl. 18.00 i Holmenkollen kapell

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet. I skrivende stund tyder det på at det ikke vil være mulig å gjennomføre et fysisk møte, men vi må avvente den endelige beslutningen fra de kommunale myndigheter i kommende uke.

Derfor er det vedlagt et skjema i denne forsendelsen som vi ber sameierne svare på dersom det ikke blir fysisk møte. Dette er en forenklet gjennomføring av årsmøtet med behandling av regnskap og budsjett. Dette er kalt stemmeseddel, og ligger bak i forsendelsen. Hvis sameierne er usikre på dette, så ta kontakt med styret som vil hjelpe til.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

OBS! Vedlagt stemmeseddel skal kun benyttes dersom det ikke lar seg gjennomføre fysisk møte den 26. mai som følge av pandemien. Dette er en minimumsløsning for å få vedtatt «regnskap og budsjett». Øvrige saker vil bli behandlet på ekstraordinært årsmøte, når det blir anledning til å gjennomføre dette.

Skjemaet leveres innen 26. mai kl. 18.00 i postkassen til styremedlemmet i det huset hvor du bor.

**INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
i Boligsameiet Dr. Holms vei 17 og 19
Dato: 26.05 2021 kl. 18:00
Sted: Holmenkollen kapell**

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2020 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 654.694,- godkjennes.
Resultatet føres til egenkapital.

Revisor beretning tas til etterretning.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 100.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2021 til ordinært årsmøte i 2022. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2021 tas til etterretning.

Styret ber om fullmakt til å øke rammen på lån fra kr 600 000,- 1 000 000,-. Jfr.
Protokoll fra årsmøtet 2. juni 2020, 4b.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 5 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal ikke velges styremedlemmer for denne periode, da styreleder og styremedlemmene er valgt for perioden 2020-2022. Jan Arve Evensen har trukket seg som valgkomitemedlem, det må derfor velges ett nytt medlem til valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret
Oslo 12. mai 2021

Tom Labråten
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2020 og forslag til budsjett 2021
- Revisjonsberetning
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema
- Stemmeseddel (hvis årsmøte ikke kan avholdes med fysisk oppmøte)

ÅRSMELDING 2020 FOR BOLIGSAMEIET DR. HOLMS VEI 17 OG 19

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Boligsameiet Dr. Holms vei 17 og 19 ligger i Oslo kommune, og har org.nr 989 333 852.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

| Verv | Navn | Valgt | Ant år |
|-------------|--------------------|-------|--------|
| Styreleder | Tom Labråten | 2020 | 2 |
| Styremedlem | Erik Sjetnan | 2020 | 2 |
| Styremedlem | Harald Sund | 2020 | 2 |
| Styremedlem | Ruth Lund | 2020 | 2 |
| Styremedlem | Anne Marit Schiong | 2020 | 2 |
| Varamedlem | Haakon Løe | 2020 | 2 |

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Jan Arve Evensen, Per-Henrik Zahl og Tone Sofie Loge Tveter har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Det er avholdt 6 ordinære styremøter i perioden. Styret har fulgt opp årsmøtets vedtak om å styrke informasjonen til sameierne. Vi har distribuert skriftlig informasjon om løpende saker etter hvert styremøte. Under henvisning til koronarestriksjoner og Covid-19 er det ikke avholdt fysiske styremøter etter 20. november 2020. Vi har likevel hatt god kommunikasjon mellom styremedlemmene, og vi har hele tiden holdt sameierne informert om viktige saker. Styret har hatt som prinsipp at alle sameiere skal ha tilgang til samme informasjon til samme tid. Dette har vi løst ved å henge opp informasjonsskriv på alle tavlene i de fire blokkene. Vi har også oppfordret sameiere til å sende eposter til styret da vi ønsker å ha en to-veis kommunikasjon med sameierne. Mange sameiere har benyttet seg av dette.

1. Fasader – rehabilitering

Den bygningstekniske gruppen i styret har fulgt opp den akutte saken med lekkasje i 19 E. De har benyttet ekspertise fra det anerkjente bygningsfirmaet WSP Norge AS. I skrivende stund er arbeidet i full gang, både i 19 D og 19 E. Det er Viking Entreprenør som har oppdraget.

2. Malerarbeider

Det er bestilt malerarbeid for østvegger i nr. 19E og 19 D. Av praktiske grunner tas dette samtidig som det står stillas for murarbeid av gavlveggene. Før maling blir veggene vasket og påført soppdreper. Styret vil utarbeide en funksjonsbeskrivelse på de resterende flatene på bygget for maling og prisinnhenting på malerarbeid. Platene på karnappene blir vurdert etter at de er vasket ned.

3. Snøbrøyting

Styret er generelt fornøyd med tjenesten fra Hjelpende hånd. Det har tidvis vært purret på brøyting og strøing, og dette er fulgt opp ved ekstra behov.

4. Grøntanlegg – Dugnad

Koronarestriksjoner og Covid-19 har satt en stopper for dugnad høsten 2020 og vår 2021. Hjelpende hånd ble engasjert for beskjæring av busker og feiling av kjøreveier og parkeringsområder.

Styret vil si tusen takk for alt engasjement og godt arbeid som utføres på våre fellesarealer. Sameiere stiller i grøntarealer, og søppelhus ble utbedret. Det gjøres en stor innsats fra mange som vi setter stor pris på.

5. Søppel

Tidvis er det dårlig orden i avfallsbodene. Styret har minnet om Husordensreglenes pkt 5. I søppelrommene skal det kun kastes husholdningsavfall, avfallsposer skal knyttes igjen/ eventuelt pakkes avfallet inn, og alle avfallsbeholdere skal holdes lukket. Antall søppelbeholdere og papirbeholdere dekker sameiernes behov.

6. Ny heis i 19E

Ny heis er på plass i 19 E. Styret takker beboerne i 19 E for å ha utvist stor tålmodighet, og beklager igjen at denne saken tok altfor lang tid.

7. Utbygging av nabotomt

Styret mottok nylig rammetillatelse for Dr. Holms vei 19, K og L – som ligger rett bak våre to bakerste blokker.

Den bygningstekniske gruppen reagerte på denne da de mente at visse formaliteter rundt ansvarsrett var for svak i en så stor byggesak. Det handler om såkalte tiltaksklasser – som er delt opp i 1, 2 og 3 klasser, hvorav kl. 3 er den mest krevende. Her hadde utbygger foreslått kl. 1, og Plan og Bygningsetaten (PBE) hadde ikke hatt kommentarer til dette.

Den bygningstekniske gruppen skrev brev til PBE hvor de ba om forklaring på hvorfor denne lave klassen var valgt. Gruppen mente at det burde være kl. 2, og dette fikk de gjennomslag for.

Den bygningstekniske gruppen har her gjort en god jobb for vårt sameie. Det innebærer bl.a. større krav til kontroll og godkjente rådgivere på bygg og brann. Utbygger har nå gitt beskjed om at de prosjekterer med tiltaksklasse 2.

8. Miljø og naboskap

Også dette året har det vært ulike oppfatninger blant naboer om hva som er akseptabelt – for eksempel om lydnivå mellom leiligheter eller hensetting/oppbevaring av gjenstander på fellesarealer/parkeringsplasser. Når dette ikke er detaljert regulert i vedtekter og husordensregler, oppfordrer vi sameiere til å snakke sammen, og løse slike saker seg imellom. Det er også mulig å gjennomføre husmøter hvis det oppstår "lokale" utfordringer som ikke gjelder hele sameiet. Den enkelte sameier har et ansvar for å bidra til sameiets beste.

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSType:

Sameiet består av 36 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 33/63 og har følgende adresse: Doktor Holms vei 17 – 19.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, retts hjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2021 var det ingen juridiske seksjonseiere.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av TheVIT frem til 01.07.2020 og Boalliansen Forvaltning AS resterende del av året, og sameiets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2020:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 654.694,-. Styret foreslår at overskuddet føres til egenkapital.

Driftsinntektene ble kr 3 030 723,- mot budsjettet kr 3 044 824,-. Driftskostnadene var på kr 2 377 076,- mot budsjett på kr 2 103 650,-. Netto finansinntekter beløp seg til kr 1 047,-. Sum egenkapital pr. 31.12.2020 var på kr 889 046,-

Styret har ikke hevet honorar for sitt arbeid i 2020, men det er gjort en avsetning for dette i regnskapet, slik at det blir utbetalt i 2021.

Innbetaling av fellesutgifter går i hovedsak bra, og det er få purringer.

Ekstraordinær innbetaling

Styret har fulgt opp vedtak fra årsmøtet om innbetaling på 1,4 millioner kroner. Det er til nå ikke benyttet muligheten til lån på kr 600 000. Dette vil bli vurdert fortløpende og er nærmere beskrevet i innkallingens pkt. 4 Budsjett. Sameiet har stram økonomi. Styret har hele tiden vært opptatt av å holde seg innenfor det handlingsrommet vi har til vedlikeholdsarbeider.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2021 er behandlet og vedtatt av styret.
Det budsjetteres med et underskudd med kr 1.651.600,-.

Rehabilitering av åtte gavlvegger

Innledningsvis vises det til protokoll fra årsmøtet, 2. juni 2020 pkt. 4 b)
"Finansieres med 1.4 millioner kroner som kontantinnbetaling og resten kr. 600 000,- som midlertidig lån".

I ettertid viser det seg at budsjettallet som var tilgjengelig og ble vedtatt av årsmøtet 2020 var satt for lavt. For å ferdigstille alle åtte gavlvegger i inneværende år anmoder styret om at lånerammen utvides med inntil, kr 500 000,-, hvor det fortrinnsvis søkes om lån som er avdragsfritt i 2 år. Dersom forslaget ikke får nødvendig flertall kan det bli nødvendig å utsette deler av arbeidet. Det vises for øvrig til tidligere informasjonsskriv og vedlagte beretning som beskriver det arbeid som er utført.

Styret foreslår økning av fellesutgiftene med 10 % fra august 2021. Dette utgjør totalt ca. 62 000 kroner ut året.

Det er viktig for styret å få ferdigstilt vedlikeholdsarbeidet uten unødvendig opphold. I skrivende stund vet vi ikke om korona restriksjoner vil gi oss mulighet til fysisk møte hvor det er naturlig at sameierne får diskutert en slik sak.

Vi er kjent med at de fleste sameiere generelt ønsker engangsinnbetalinger av investeringer. Dette kan vi følge opp senere ved et ekstraordinært årsmøte når situasjonen tilsier det.

Forslag til vedtak; Styret ber om fullmakt til å øke rammen på lån fra kr 600 000,- 1 000 000,-. Jfr. Protokoll fra årsmøtet 2. juni 2020, 4b.

Vedlikehold gavler – videre planer

Styret har som kjent fulgt opp beslutningen om vedlikehold av 8 gavler fra årsmøtet 2020. Dette har vært fast tema i alle våre informasjonsskriv til sameierne siste året. Erfaring fra de to første gavlene i 19 D og E gjør at vedlikehold av de resterende gavlene gjøres noe enklere.

Hele fasaden i 19E var meget fuktig, og det var skader i en leilighet. Mangel på topplufting og avrenning i bunn gjennom fuger, samt dårlig vindusløsning var hovedårsakene til vannansamling. Sameier i 19 D informerte om at han også hadde hatt fuktighet hos seg. Styret tok dermed ut opsjon på en blokk til, og startet opp med tilsvarende arbeid i 19D som for 19E. Det viste seg at det var helt tørt. Det er grunn til å tro at dette er tilstanden for resten av gavlene. Det ble imidlertid forøvrig funnet de samme svakhetene i 19 D som i 19 E, og vi regner med at dette er en konstruksjonsfeil som vi må ta på alvor for alle blokkene.

Murarbeidene som er utført på 19 D og E, vil derfor ikke bli videreført til de gjenstående 6 gavlene. Dette reduserer anbudssummen sammenliknet med 19E med ca. 105 000 kroner. Vi har imidlertid supplert med malingsarbeider for å gjennomføre dette mens stillaser er på plass, noe som også vil bidra til et bedre inntrykk av blokkene utvendig og et etterlengtet vedlikehold. Stillaser er mest praktisk for å få utført maling, og det er viktig av hensyn til sikkerheten for håndverkerne. Malingsarbeidene er anslått til ca. 50 000 kroner.

Alle de 5 vinduene som sitter i teglfasaden blir reparert og malt utvendig. (Det 6 vinduet på gavlveggen ligger inne i betongveggen, og har et annet opplegg.) Lister og beslag fjernes, og det etableres ny utvendig isolasjon som dekkes av et vedlikeholdsfritt beslag med samme rødfarge som eksisterende.

Alle vinduer på gavlveggene skrapes og males to ganger, og det monteres nye beslag over og under vinduene. Reparasjon og tilleggsetting utgjør en ca. kostnad på 30 000 kr pr. gavl, Summen er inklusive vask og påføring av soppdreper.

Arbeider med de neste 6 gavler vil da bli som følgende:

1. stillas monteres
2. vask og påføring av soppdreper påføres fasaden
3. montering av lufteventiler i topp av vegg utføres
4. arbeidene med vinduene utføres som beskrevet. Males 2 ganger
5. karnappvinduer skrapes og males 2 ganger
6. treverk på balkonger skrapes og males 2 ganger
7. alt råttent eller ødelagt treverk erstattes med nytt. De harde platene på karnapp eller balkonger blir kun vasket, ikke malt
8. betongflater og noen av søylene i underetasjen blir malt 2 ganger

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Oslo, 28.04.2021

I styret for Boligsameiet Dr. Holms vei 17 og 19

Tom Labråten /s/
Styreleder

Anne Marit Schiong /s/

Ruth Lund /s/

Harald Sund /s/

Erik Sjetnan /s/

RESULTATREGNSKAP []

Boligsameiet Dr Holms Vei 17 Og 19

| | Noter | Regnskap 2019 | Regnskap 2020 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|---|----------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Inntekter felleskostnader | 1 | 1 550 072 | 1 591 740 | 1 608 824 | 1 690 000 |
| 3600 Innkrevde felleskostnader ek | | 1 550 072 | 1 591 740 | 1 588 824 | 1 690 000 |
| 3601 Innkrevd andel vedlikeholdsfi | | 0 | 0 | 20 000 | 0 |
| Andre inntekter | | 24 642 | 1 438 983 | 1 436 000 | 50 000 |
| 3610 Engangsinnbetaling rehab | | 3 942 | 1 400 000 | 1 400 000 | 0 |
| 3900 Annen driftsrelatert inntekt | | 0 | 17 740 | 0 | 20 000 |
| 3901 Inntekt ladestasjoner (strøm) | | 20 700 | 21 243 | 36 000 | 30 000 |
| Sum driftsinntekter | 2 | 1 574 714 | 3 030 723 | 3 044 824 | 1 740 000 |
| Lønn og personalkostnader | 3 | 50 640 | 124 630 | 114 100 | 114 100 |
| 5000 Lønn til ansatte | | 0 | 9 382 | 0 | 0 |
| 5190 Periodiseringskonto lønn | | 0 | 114 100 | 0 | 0 |
| 5330 Styrehonorar | | 50 640 | 0 | 100 000 | 100 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | | 0 | 1 323 | 14 100 | 14 100 |
| 5410 Redusert aga T3-2020 grunn | | 0 | -175 | 0 | 0 |
| Driftskostnader | | 1 132 787 | 1 364 392 | 931 550 | 1 002 500 |
| 6200 Elekrisitet | | 191 371 | 133 282 | 150 000 | 140 000 |
| 6210 Gass | | 0 | 3 797 | 0 | 0 |
| 6300 Leie lokale | | 0 | 5 035 | 0 | 0 |
| 6320 Renovasjonsavgift | | 296 812 | 224 609 | 300 000 | 213 000 |
| 6321 Vann- og avløpsavgift | | 0 | 94 331 | 0 | 103 000 |
| 6322 Feieavgift | | 0 | 1 936 | 0 | 7 500 |
| 6360 Renhold | | 10 943 | 99 680 | 11 000 | 45 000 |
| 6370 Vaktmestertjenester | | 154 114 | 80 115 | 75 000 | 40 000 |
| 6380 Heistelefonkostnader | | 8 466 | 13 882 | 8 500 | 0 |
| 6491 Containerleie | | 3 699 | 4 062 | 0 | 5 000 |
| 6550 Driftsmateriale | | 0 | 1 987 | 0 | 0 |
| 6701 Honorar revisjon | | 19 125 | 13 375 | 15 000 | 15 000 |
| 6705 Forretningsførsel | | 120 900 | 122 979 | 60 000 | 51 000 |
| 6720 Honorar for økonomisk rådgi | | 0 | 13 193 | 0 | 10 000 |
| 6725 Honorar for juridisk bistand, f | | 26 850 | 38 141 | 0 | 40 000 |
| 6790 Annen fremmed tjeneste | | 0 | 192 303 | 0 | 0 |
| 6810 Data/EDB kostnad | | 16 679 | 3 968 | 15 000 | 15 000 |
| 6815 Internett / TV | | 146 819 | 157 278 | 145 000 | 153 000 |
| 6940 Porto | | 0 | 1 077 | 1 000 | 1 000 |
| 7400 Kontingent, fradragsberettigte | | 1 550 | 1 490 | 1 550 | 1 500 |
| 7500 Forsikringspremie | | 127 929 | 151 325 | 140 000 | 150 000 |
| 7710 Årsmøter | | 6 105 | 0 | 8 000 | 10 000 |
| 7770 Bank- og kortgebyr | | 1 425 | 2 248 | 1 500 | 2 500 |
| 7790 Annen kostnad | | 0 | 4 300 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 4 | 1 318 511 | 888 053 | 1 058 000 | 2 260 000 |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold b | | 501 398 | 152 103 | 340 000 | 2 000 000 |
| 6601 Drift/vedlikehold VVS | | 190 620 | 5 963 | 0 | 40 000 |
| 6602 Drift/vedlikehold elektro | | 25 497 | 0 | 0 | 0 |
| 6603 Drift/vedlikehold utvendig anl | | 6 119 | 145 899 | 80 000 | 100 000 |
| 6604 Drift/vedlikehold heisanlegg | | 501 088 | 563 714 | 558 000 | 40 000 |
| 6612 Drift/vedlikehold avfallsanleg | | 3 146 | 0 | 0 | 0 |
| 6615 Kostnader dugnader | | 12 582 | 0 | 0 | 0 |
| 6616 Snøbrøyting, strøing, feiing | | 78 061 | 20 375 | 80 000 | 80 000 |
| Sum driftskostnader | | 2 501 938 | 2 377 076 | 2 103 650 | 3 376 600 |
| Driftsresultat | | -927 224 | 653 647 | 941 174 | -1 636 600 |
| FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 837 | 88 | -2 000 | 5 000 |
| 8051 Renteinntekter bank | | 1 837 | 88 | -2 000 | 5 000 |
| Annen finansinntekt | | 70 | 1 892 | 0 | -20 000 |
| 8070 Annen finanskostnad | | 70 | 1 892 | 0 | -20 000 |
| Annen finanskostnad | | 1 037 | 933 | 0 | 0 |
| 8150 Annen rentekostnad | | 0 | 110 | 0 | 0 |
| 8170 Annen finanskostnad | | 1 037 | 823 | 0 | 0 |
| Resultat av finansposter | 5 | 870 | 1 047 | -2 000 | -15 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -926 354 | 654 694 | 939 174 | -1 651 600 |
| Ordinært resultat | | -926 354 | 654 694 | 939 174 | -1 651 600 |
| Årsresultat | | -926 354 | 654 694 | 939 174 | -1 651 600 |
| Avsatt til annen egenkapital | | -926 355 | 654 694 | 0 | 0 |
| 8800 Årsresultat | | -926 355 | 654 694 | 0 | 0 |

BALANSE []**Boligsameiet Dr Holms Vei 17 Og 19**

| EIENDELER | Note | 2020 | 2019 |
|---|-------------|------------------|----------------|
| OMLØPSMIDLER | | | |
| FORDRINGER | | | |
| Kundefordringer | 6 | 66 227 | 119 220 |
| 1500 Kundefordringer | | 27 244 | 119 220 |
| 1530 Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt | | 38 983 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 81 914 | 83 629 |
| 1749 Andre forskuddsbetalte driftskostnader | | 81 914 | 83 629 |
| Sum fordringer | | 148 141 | 202 849 |
| INVESTERINGER | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 7 | 931 115 | 69 254 |
| 1920 Bedriftskonto (9493.06.08216) | | 896 821 | 0 |
| 1921 Sparekonti (9493.06.08232) | | 34 294 | 0 |
| 1922 Bankinnskudd DNB | | 0 | 69 254 |
| Sum omløpsmidler | | 1 079 256 | 272 103 |
| Sum eiendeler | | 1 079 256 | 272 103 |

BALANSE []**Boligsameiet Dr Holms Vei 17 Og 19**

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|-------------|------------------|----------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | | 889 046 | 234 352 |
| 2050 Annen egenkapital | | 889 046 | 234 352 |
| Sum opptjent egenkapital | | 889 046 | 234 352 |
| Sum egenkapital | 8 | 889 046 | 234 352 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSE | | | |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 61 336 | 2 118 |
| 2400 Leverandørgjeld | | 61 336 | 2 118 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 0 | 9 600 |
| 2600 Forskuddstrekk | | 0 | 9 600 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 128 875 | 26 032 |
| 2780 Påløpt arbeidsgiveravgift | | 0 | 5 640 |
| 2900 Forskudd fra kunder | | 0 | 15 052 |
| 2930 Skyldig lønn | | 114 100 | 0 |
| 2980 Avsetning for forpliktelser | | 0 | 5 340 |
| 2990 Annen kortsiktig gjeld | | 14 775 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 190 210 | 37 750 |
| Sum gjeld | | 190 210 | 37 750 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 1 079 256 | 272 102 |

Oslo, 06.05.2021
Styret i Boligsameiet Dr Holms Vei 17 Og 19

Tom Labråten/s/
styreleder

Ruth Linda Mosvold Lund/s/
styremedlem

Anne Marit Schiong/s/
styremedlem

Erik Sjetnan/s/
styremedlem

Harald Rolf Fredrik Sund/s/
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten 15 Kortsiktige fordringer i balansen.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder innkrevd andel til vedlikehold, snømåking og viderefakturerte kostnader for bruk av ladestasjoner.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets resultat gjelder lønnskostnader i forbindelse med renhold, samt påløpt ikke utbetalt styrehonorar i henhold til vedtak fra fjorårets årsmøte. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 13 375

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 888 053,- på reparasjon og vedlikehold som i hovedsak gjelder heis, serviceavtaler, snørydding, grønn skjøtsel og mindre reparasjoner.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr-1 980,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr933,-, hvorav 0,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 FORDRINGER

- Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser vedr. felleskostnader). Av beløpet utgjør 2 579 forskuddsinnbetalinger, mens restanser er på 29 823. I tillegg har boligselskapet fordringer vedrørende lading el-bil, og snømåking som er fakturert i 2021.
- Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring, fordelsprogram og TV/Internett.

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 931 115,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

| Kontonr | Kontonavn | Bankkontonr. | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 |
|---------|------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| 1900 | Kontanter | | 0 | 0 |
| 1920 | Driftskonto Handelsbanken | 9493.06.08216 | 896 821 | 0 |
| 1921 | Sparekonti Handelsbanken | 9493.06.08232 | 34 294 | 0 |
| 1922 | Driftskonto DNB | | | 69 254 |
| 1950 | Bankinnskudd for skattetrekk | 8493 06 08224 | 0 | 0 |
| | | | 931 115 | 69 254 |

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør kr 889 047 etter at resultatet for år 2020 er overført.

| | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Inngående balanse | 234 353 | 1 160 708 |
| Fra årets resultat | 654 694 | -926 355 |
| Faktisk egenkapital hittil år | 889 047 | 234 353 |

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at inntående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 889 046 per 31.12.2020.

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|----------------|
| Varelager og forskudd til leverandører | 0 | 0 |
| Kortsiktige fordringer | 66 227 | 119 220 |
| Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l. | 81 914 | 83 629 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 931 115 | 69 254 |
| Sum omløpsmidler | 1 079 256 | 272 103 |
| Leverandørgjeld | -61 336 | -2 118 |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Skattetrekk og andre trekk | 0 | -9 600 |
| Skyldige offentlige avgifter | 0 | -5 640 |
| Annen kortsiktig gjeld | -128 875 | -20 392 |
| Disponible midler | 889 046 | 234 353 |

NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- 24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2020.
- 29 Annen kortsiktig gjeld: strømfaktura mottatt i 2021 gjeldende for år 2020, samt avsatt ikke utbetalt styrehonorar inkludert arbeidsgiveravgift for år 2020.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Dr Holms Vei 17 og 19

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Dr Holms Vei 17 og 19.

| | |
|---|--|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2020• Resultatregnskap for 2020• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <p>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.</p> |
|---|--|

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.

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 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>

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

Øyvind Ørbeck
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."

Øyvind Ørbeck

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1142746

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-20 06:21:04Z



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>

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 Endring av ordensreglene

Forslagstiller: Johan Borchgrevink

Første ledd i ordensreglenes # 3 «Aktiviteter og støynivå» (to linjer) foreslås erstattet med følgende to avsnitt:

3 Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet skal unngå aktiviteter som på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for naboene (eierseksjonslovens # 25).

Det er ikke opp til den enkelte beboer å definere hva som er urimelig eller unødvendig, og det må utvises toleranse overfor naboers adgang til å leve i sine egne hjem, selv om det innebærer hørbare aktiviteter.

Første ledd er viktigst. Subsidiært foreslår jeg at det stemmes over å bare erstatte de to nåværende linjene med første ledd (Begrunnelsen forventes å bli arkivert med årsmøtepapirene, og vil kunne hentes frem ved fremtidige konflikter).

Begrunnelse

Gjeldende første ledd i #3 i sameiets ordensregler fremstår som om den enkelte beboer gjennom å definere hva som er forstyrrende for seg, kan forby sine naboer å gjennomføre aktiviteter som i henhold til vanlig praksis med utgangspunkt i lov er legitime.

Bakgrunnen for at undertegnede tar dette opp er vedvarende klager fra min nærmeste nabo under, som har klaget på alt fra bruk av vaskemaskin til besøk av barnebarn, og i særdeleshet påståtte plager ved spilling på vanlig kassegitar og sang.

Jeg meldte meg derfor inn i Huseierne (Tidl. Huseiernes Landsforbund), og søkte råd der. Jeg hadde et par telefonkonsultasjoner og sendte dem en kort skriftlig redegjørelse samt kopi av ordensreglene.

Jeg fikk følgende svar: (gjengitt i kursiv av meg):

Hei Johan Borchgrevink.

Det følger av eierseksjonsloven § 25 annet ledd at "Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte". Det følger av eierseksjonsloven § 28 at sameiet, innenfor rammene av § 25 annet ledd, kan fastsette "vanlige ordensregler" for eiendommen. Ordensregler kan gjelde både bruk av egen bruksenhet og av fellesareal. Det kan være regler om nattero, musikkøvelser, låsing av ytterdører, dyrehold, trappevask og liknende. Det er selvsagt grenser for hvor inngripende reglene kan være, og dette kommer til uttrykk ved at loven åpner for «vanlige» ordensregler. Ordensregler som er så strenge at de er til hinder for vanlig menneskelig livsutfoldelse, utført innenfor rimelige rammer, er det ikke adgang til å vedta. Det er seksjonseierens fysiske råderett over seksjonen slik den fremgår av § 25 som er grensen.

Du oppgir at du og en venn spiller gitar og synger et par timer i uka, stort sett på formiddagen. Dette er åpenbart innenfor rammene av hva du er i din fulle rett til å gjøre i ditt eget hjem. Om noen av dine naboer skulle høre at dere spiller og synger, så vil det ikke være en urimelig ulempe. Man skal selvsagt ta hensyn til sine naboer, men som nabo må man også utvis stor grad av toleranse, og ta innover seg at man ikke bor i en enebolig, men har folk både over, under og ved siden av hverandre.

Du har oversendt sameiets ordensregler, og vi ser at de kan være noe uheldig formulert. Punkt 3 første setning lyder: "Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene". Etter vår oppfatning stiller man opp en alt for streng adferdsregel. Hva som kan "virke forstyrrende på naboene" er jo individuelt, og en seksjonseier kan ikke forlange at en nabo avstår fra helt akseptable aktiviteter, slik som gitarspill uten forsterker og sang noen timer i uken på et tidspunkt da man ikke kan forlange nattero. Likevel kan det, ut fra formuleringen i ordensreglene, se ut som om man i dette sameiet faktisk har den adgangen.

Vi oppfordrer deg til å foreslå for årsmøtet at dere justerer formuleringen, slik at den blir i tråd med det som er gjeldende rett på området. En formulering man kunne tenke å foreslå kan for eksempel være: Beboerne i boligselskapet skal unngå aktiviteter som på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for naboene". Ved å henvise til lovens formulering "urimelig eller unødvendig skade eller ulempe" får man inn den fleksibiliteten formuleringen trenger.

Vi håper dette er til hjelp.

*Med vennlig hilsen
Anders Leisner
Advokat MNA
Leder Medlemsrådgivning*

Første ledd i mitt forslag er direkte avskrift av rådet fra Huseierne. Annet ledd i mitt forslag utdyper dette, også i tråd med svaret fra Huseierne. Med utgangspunkt i telefonsamtalene hadde jeg også vurdert å foreslå eksempler på legitime gjøremål tatt inn i ordensreglene. Dette ville fort bli betraktet som uttømmende, og bli gjenstand for detaljdiskusjon. Det har jeg dermed droppet, men det dreier seg om ting som at man må kunne ha besøk og selskapelighet, bruke maskiner til husstell, oppusning og reparasjoner, benytte lydanlegg mv med normal lydstyrke, spille på musikkinstrumenter uten forsterkerutstyr (eks gitar, piano), samt holde husdyr.

Forslag til vedtak:

Første ledd i ordensreglenes # 3 «Aktiviteter og støynivå» (to linjer) foreslås erstattet med følgende to avsnitt:

3 Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet skal unngå aktiviteter som på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for naboene (eierseksjonslovens # 25).

Det er ikke opp til den enkelte beboer å definere hva som er urimelig eller unødvendig, og det må utvises toleranse overfor naboers adgang til å leve i sine egne hjem, selv om det innebærer hørbare aktiviteter.

Sak 6.2 Utbedring av gressplen baksiden ved 19

Forslagstiller: Marit Finnanger og Tor Sperstad

Gressplen på bakside i 19D spesielt inn mot bygningen ved inngangsdør (baksiden) inneholder mye leire som ved nedbør blir veldig sølete. Dette dras inn i fellesgang og veranda som blir veldig møkkete (glatt)

Det ble utført i fjor noe arbeid med å fjerne leire og plante nytt gress men omfanget var større en jeg trodde. I tillegg er det veldig tungt og tidkrevende arbeid for en sameier.

Det ønskes at gressplenen innenfor et område på ca 100m² som heller ut fra bygningen på 3-4 meter oppgraderes, samt kanskje oppgradere dreneringsgrøften.
Kostnad mellom ca kr. 10.000 – 30.000

Utbedringen bør kunne utføres på vedlikeholds konto «hage» Om ikke, bør det avsettes beløp på denne konto hvert år som tar hensyn til nødvendig vedlikehold i fellesområdene.

Det har vært gjort arbeid for å gjøre uteområdene trivelige og flere ønsker å benytte seg av dette. I tillegg er det barn i leilighetene som bør ha muligheten til å leke ute på gressplen. Når denne er gjørmete store deler av vår/sommer sesongen begrenser dette seg, noe som er uheldig for oss som beboerne.

Om situasjonen sier det bør stemmes:

Alt. 1 Styret får fullmakt til å videreføre arbeidet med utbedringen i år.

Alt. 2 Det settes av penger på vedlikeholds konto (Hagearbeid) på neste års budsjett som brukes til dette.

Sak 6.3 Tillatelse til å sette opp utstyr i skogholtet

Forslagstiller: Marit Finnanger og Tor Sperstad

Vi har et ønske om å gjøre fellesarealet i hagen bak DH vei 19 D triveligere og mer tilpasset for små barn og vår sønn som er 2,5 år.

I den forbindelse ber vi om tillatelse til å få satt opp følgende utstyr i skogholtet bak vårt hus, mot veien opp til Zimmer:

- Liten lekehytte på 2-3,5 m²
- Enkel huske av bildekk
- Liten sandkasse ved siden av lekehytten.
- 2 stk tømmerbenker på ca 1,2 m

Kostanden på dette er ca. 15 000-20 000 NOK og dette er noe vi selv kan bekoste. Vi vil da være ansvarlig for innkjøp, oppsett, og vedlikehold av utstyret. Vi er også ansvarlige for fjerning av dette når vi ikke skal bruke dette lenger. Ved flytting fjerner vi utstyret så fremst vi og styret ikke er enige om noe annet. Det vil selvsagt være anledning for andre barn i sameiet å benytte seg av dette utstyret.

Vi avventer tilbakemelding fra styret om godkjenning av foreslåtte tiltak, eventuelt informasjon om videre prosess for vurdering og beslutning.

Vi håper på positivt svar så snart som mulig slik at vi får muligheten til å realisere dette i siste del av mai 2021.

Sak 6.4 Diverse saker

Forslagstiller: Ingrid Rey

til styret

som styreleder + medlemmer har dere en stor ansvar - hvis jobben er tidskrevende og har problemer med beslutninger anbefaler jeg og gå over til en forvaltningspartner. styret og beboerne må kommunisere med hverandre når som helst.

pkt.1 støy fra nabo med høy musikk- gitarspill med sang med flere personer til forskjellige tider -hver uke- 2-3 timer- er til sjanse fra nabo tillates kun etter skriftlig samtykke fra nabo og styrets godkjenning- gjenstander som oppbevares på terrasser-balkonger - slik at de ikke skader naboens terrasse - er økonomisk ansvarlig for de skader som ble påført nabo. de fleste her ta hensyn til hverandre for og har en hyggelig trivsel for alle.men ikke alle -noen som flytter fra hus -gjør som de er vant til.

pkt.2 ingen fasadeendringer kan foretaes uten skriftlig tillatelse -hverken i hus eller på terrassen- det skal være klart gjennomiktig glass som ble vedtatt i 31 år.
postkassen --den enkelte beboer plikter som vedtatt i vedtektene -og sørge for at postkassen er forsynt med standard type skilt . ikke papirlapp

pkt 3 p-plass p g a feiing og renhold i garasjen og veien -måtte alle ihht skriftlig skriv fra styret flytte bilen - tilhenger .etc. en person hadde ikke flyttet tilhenger i 5 år + en avskiltet bil - det lå seileruystyr stener ikeaposer- vinduer osv.der det henvises at hver leilighet her en bod for oppbevaring av gjengstander styret kunne forbeholder seg retten til og fjerne disse for eierens regning finnes paragraf 5

plt.5 dugnad for stillte alle opp- selv i denne pandemie er det ikke noe i veien for å rydde og holde der innbydende pent i vårt fellesarealer

vedtekter bør spesifiseres - når det skal.- hva som skal -hva skal p.plass til bil brukes??? det er en forpliktene til og følge regler enten man er ening i denne eller ikke

takk for at dere tok denne jobben

med vennlig hilsen
ingrid Rey

takk for tilbagemelding---- til årsbehandling -musikkspilling- p-plasser-fasadeforandringer og oppbevaring av ting og tang på terrasser som skader nabo til ordensregler og vedtekter

takk MVH I REY

Styrets tilbakemelding per mail 27.04.21: Jeg forstår det slik at denne er til behandling i styremøtet, da den er stilet til styret. Dersom du vil ha den behandlet av årsmøtet må du beskrive hvilke punkter i ordensregler og vedtekter som du ønsker å endre. Mvh Tom Labråten

Sak 6.5 Forslag til rehabilitering av gavler

Forslagstiller: Per- Henrik Zahl

Styret har inngått en avtale om reparasjon og maling av 2 av 8 gavlvegger til rundt 350.000,- per gavlvegg etter vannlekkasje i nummer 19E. Ingen vet sikkert hvordan vannet har kommet gjennom veggen, men har det skjedd i en vegg, kan det skje på nytt andre vegger.

Forrige styre fikk en uavhengig rådgivende ingeniør (Pål Sandli) til å komme med forslag til hvordan vannskade skulle forebygges. Dette ble fremlagt som vedlegg 1c og 3 i papirene til årsmøtet 2020. Kort oppsummert mente Sandli at man måtte bytte karnapper (billigere og bedre enn å reparere), bytte beslag rundt alle vinduer og bedre ventilasjon først (vedlegg 1c, årsmøtet 2020). Man kunne også rive de 4 nederste mursteinene og legge en ny membran (vedlegg 3, årsmøtet 2020), men dette siste var ikke strengt nødvendig hvis man gjorde som beskrevet i vedlegg 1c.

Forrige styre innhentet så et anbud fra entreprenørselskapet PAB basert på Sandli sin rapport som også tilfredsstilte kravene Oslo kommune stiller for å gi tilskudd til rehabilitering av bygg. Prisen var rundt 1,75 millioner eller rundt 220.000,- per vegg og inneholdt nye karnapper bygget etter dagens regler (vinduer som skal være vedlikeholdsfrie i 30 år med aluminium på utsiden og tre på innsiden og med lav U-verdi, med 30 cm isolasjon i vegg og glidende overgang mellom murstein og karnapper), nye beslag rundt alle vinduer og ny ventilasjon for å hindre kondens.

Styret forkastet tilbudet fra PAB og valgte et annet tilbud som er 60% dyrere, og som ikke inneholder nye karnapper (og derfor er teknisk dårligere), og som derfor ikke utløser tilskudd fra Oslo kommune. Styret har ikke forelagt den nye tilbudet for sameiet, og jeg mener dette er et brudd på §49 i eierseksjonsloven (vedlegg 1).

Styret kan heller ikke overprøve uavhengige fagfolk sitt forslag til hvordan membranen skal legges. Pål Sandli sier at den måten man nå gjør det på er samme feil som Selvaag gjorde i 1990, og som han anbefalte ikke skulle gjøres (vedlegg 2).

Forslag til rehabilitering av gavlvegger:

Styret bes ta kontakt med PAB og innhente et nytt anbud for rehabilitering av de gjenstående veggene. Sameiet kan spare kr 140.000 kr x 6, som blir litt under 1 million kroner og i tillegg få vegger som er vedlikeholdsfrie i 30 år. Hvis man om noen år likevel må rehabilitere karnapper og bytte vinduer så vil man anslagsvis spare 3 millioner



Vedlegg 1 Fra protokoll for årsmøtet 2. juni, 2020 refereres:

4b) Alle 8 gavlvegger rehabiliteres til dagens standard og gjøres vanntette. Det brukes samme farger på plater. Dette finansieres med 1 million kroner som en kontantinnbetaling (engangsinnbetaling) i 2020 og resten, 1 million kroner, enten som et midlertidig lån eller som en ny kontantinnbetaling.

Det ble nedsatt en gruppe for å komme med et forslag til løsning; styret får i oppgave å utarbeide en 5 års vedlikeholdsplan. Det må i tillegg prioriteres rehabilitering av heis og gavlvegg, styret forslag på 2 millioner bør derfor godkjennes. Det er et ønske om at man starter med gavl i 19E, slik at man får en oversikt over hva som faktisk må gjøres.

Finansiering: et alternativ til styrets forslag er at 1,4 mill finansieres via en engangsinnbetaling og kr 600.000,- blir finansiert ved at sameiet tar opp et lån.

Det stemmes over følgende finansiering.

a) finansieres med 1 million kroner som kontantinnbetaling (engangsinnbetaling) i 2020 og resten, 1 million kroner, enten som et midlertidig lån som nedbetales i 2021 eller som en ny engangsinnbetaling i 2021.

b) finansieres med 1,4 million kroner som kontantinnbetaling (engangsinnbetaling) i 2020, og resten kroner 600.000,- som et midlertidig lån som betales ned over over 2 år.

Forslag b) ble enstemmig vedtatt.

Styret sin fremgangsmåte er ikke i overenstemmelse med Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) 49, punkt a:

§49. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

Styret har ikke innhentet 2/3 flertall for å velge en annen teknisk løsning enn Sandli har foreslått (og som vi stemte over). Styret har heller ikke lov til å overskride budsjettet med 60%.

Vedlegg 2 Kopi av Email fra Pål Sandli

Fra: Pål Sandli <sandli@elbyggTakst.no>

Sendt: onsdag 28. april 2021 16.26

Til: Zahl, Per Henrik <PerHenrik.Zahl@fhi.no>

Kopi: tonetveter@hotmail.com; 'Johan Borchgrevink' <johanborchgrevink@outlook.com>

Emne: SV: befarings av sydvegg, utdypende notat

Hei, høres ikke riktig ut.

Se min tilleggsrapport på dette, her er alt grundig dokumentert, samt løsning.

Isolasjonen skal ligge på tørr side av membran og treverket skal ikke kunne bli fuktig. Kommer det vann inn til bindings verks konstruksjonen er løsningen feil. Vannet skal ikke trenge inn bak vindtetting. Dette er godt dokumentert i notatet.

Som du forteller ser det ut som om de gjør samme feilen igjen.

Løsningen jeg beskriver er en varig og god løsning, samtidig en oppgradering.

Er det tvil om entreprenøren gjør dette riktig så løser man ikke denne saken, men utsetter problemene.

Jeg har kontakt med entreprenører som kan løse dette muligens til en rimeligere pris og samme løsning som jeg har beskrevet hvis det er behov for bistand.

Med Hilsen

Elbygg Takst as

Pål Sandli

Hotvetveien vest 33 a

3023 Drammen

Mob: 95030700

- **Godkjenninger:**

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.
TEGoVA Residential Valuer (TRV).
Elektro: Bolig og næringsbygg.
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.
Våtroms kontrollør.

Notat Reklamasjons rapport Fukt skade på syd-vegg

Dr Holms vei 17-19
0787 Oslo
Kontakt person: Per-Henrik Zahl



• **Godkjenninger:**

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.
TEGoVA Residential Valuer (TRV).
Elektro: Bolig og næringsbygg.
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.
Våtroms kontrollør.

Da dette er en liten skade eller ikke en forsikringsskade sendes dette over som notat. Ønsker ytterligere formelle rapport for ev tvistesak bør denne legges inn i Norsk takst sine maler, dette vil ha økte kostnader for rapport.

Befaring 08.04.2020

Fasade på sydveggen

Oslo 0787

Tilstede på befaring: Takstmann Pål Sandli, utførende entreprenør BAP ved Mickey

Eier: Sameiet Dr Holmsvei

Bestiller:

Styreleder Dr Holms vei 17-19 ved Per-Henrik Zahl

Mobil: +47 97548451 mail: PerHenrik.Zahl@fhi.no

Faktura adresse:

Sameiet Dr Holms vei 17-19 Oslo 0787

Ved styreformann Per-Henrik Zahl

mail: PerHenrik.Zahl@fhi.no (ved annen faktura adresse bes dette oppgitt)

Mandat:

Vurdere lekkasje på sydveggen om symptomer, årsak og ved sammenheng med vanninntrengning inn i leilighet 1 etg. Samt å vurdere utbedringsalternativer ev kostnader.

Tekniske opplysninger:

Mottatte opplysninger:

Det har ifølge styreformann oppstått en vanninntrengning i leiligheten i 1 etasje i området under soveroms vindu på venstre side av yttervegg.

Boligen ført opp som terrasse leiligheter oppført av Selvåg på ca 1988, med ferdig attest 1992.

Veggen er mursteins forblendet fasade stein antatt Dansk type. Navn/type er ukjent.

Det er ikke oppdaget noen problemer med yttervegger og ev vanninntrengning i leilighet tidligere. Det er de siste 2 årene at det er oppdaget problemer med dette. Vanninntrengningen kan skyldes et problem som er oppstått den senere tid.

Det ble observert vanninntrengning i leiligheten 1 etg. etter et kraftig regnvær som en utløsende faktor.

Det er bla skiftet takbelegg og endret beslag på parapet(gesims løsning)for noen år siden, uten at dette direkte settes i sammenheng.

Det er også kommet salt(hvite partier) på veggen ,noe som ikke har vært der tidligere.

Observasjoner:

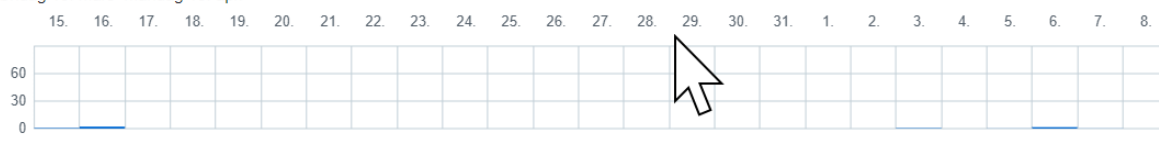
Elbygg Takst ar foretatt målinger og termograferinger av fasaden mot syd. Det er foretatt fuktmålinger og fuktsøk. Det er tatt ut 2 mursteiner for å avdekke konstruksjons løsning.

• Godkjenninger:

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.
TEGoVA Residential Valuer (TRV).
Elektro: Bolig og næringsbygg.
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.
Våtroms kontrollør.

Nedbør

søndag 15. mars–mandag 13. apr.



Ifølge historiske nedbør på Yr har det vært svært lite nedbør de siste 14 dagene.

Fuktsøk:

Det er foretatt fuktsøk på overflaten på mur fasade stein. Det ble målt flere steder på fasaden, begrenset til der hvor det antatt er fuktigst.



Piles viser hvor det er foretatt fuktsøk, samt uttak av fasade stein for bakenforliggende kontroll av utførelse. Rød prikk viser målepunkter.

Det er foretatt fuktsøk på utvendig murstein.

Instrumenter for fuktsøk MMS 2 egner seg for å søke etter fukt bak overflater som er belagt med fliser, membraner eller andre belegg uten å skade disse. Fuktsøk er verdier fra 0 til 999. Søk etter fuktighet kan gjøres på alle materialer bortsett fra metall eller andre godt ledende materialer. Instrumentene reagerer på alt som forhøyer den elektriske ledningsevnen i sitt nedslagsfelt. De vil også kunne reagere på kabler og armeringsjern dersom disse ligger nær overflaten.

Et søk etter fuktighet starter alltid med en referanse. Det vil si at en tar den første avlesningen på et sted en tror eller vet er tørt, og deretter ser etter forskjeller i forhold til referansen. Det må tas et nytt referansepunkt for hvert materiale det skal søkes på. Fukt vil gjerne opptre som gradvis økende utslag på måleren/søkeren, mens metaller og andre gjenstander som oftest vises som en plutselig økning i verdi. Det vil også til en viss grad være mulig å følge retningen på metaller som ligger skjult i konstruksjoner.

• **Godkjenninger:**

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.
TEGoVA Residential Valuer (TRV).
Elektro: Bolig og næringsbygg.
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.
Våtroms kontrollør.

Fuktsøk venstre vindu:



Fuktsøk viser en relativ verdi på 369 grenseverdiene for våt er på ca 250 til 999 rel. verdi.



Fuktsøk på det hvite avleiringen(salter under vinduet viser en relativ verdi på 999 som er høyeste målinger.

• **Godkjenninger:**

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.
TEGoVA Residential Valuer (TRV).
Elektro: Bolig og næringsbygg.
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.
Våtroms kontrollør.

Fuktsøk høyre vindu:



Fuktsøk på det felt under vinduet viser en relativ verdi på 999 som er høyeste målinger.



Fuktsøk mellom vinduer viser en relativ verdi på 999 som er høyeste målinger.

• Godkjenninger:

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.
TEGoVA Residential Valuer (TRV).
Elektro: Bolig og næringsbygg.
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.
Våtroms kontrollør.



Referanse punkt ca 1 meter opp på veggen mellom vinduer.

På fasade stein er det høye fuktsøk verdier. Dette viser at det er et problem som gjør at fasadestein blir tilført fuktighet som ikke tørker opp over tid. Spesielt under vinduer, men også høyere opp på veggen, antatt under parapet. (gesims), Det er ikke undersøkt lufting i overkant av veggen om membran eller gesimsblikk har tettet utlufting



Hovedteknikk ved fasader er at det skal være lufting i bunnen, samme som drener hull, samt åpning i topp av vegg for at bakenforliggende konstruksjon skal tørke ut. Luften skal sirkulere bak. Kald overflate tynger luften ned, varm overflate stiger luften. Kontinuerlig sirkulasjon. Ved tetting av en av luftingen vil ikke luften sirkulere.

Fukt målinger i treverk:

Instrumentet angir vektprosent i tre mellom ca 7% til 28%, Når vi bruker instrumentet på andre byggematerialer som mur, tegl eller gips kan vi ikke lenger snakke om vektprosent (altså hvor mange prosent av vekten som er vann i forhold til totalvekten). Den verdien er avhengig av både vanninnhold og egenvekten av det tørre materialet. F.eks. er 5 % i gips mye mer enn 5 % i tre fordi gips er mye tyngre enn tre) Heldigvis er det sånn at for samme metningsgrad av fukt får vi det samme utslaget på instrumentet, uavhengig av hvilket materiale det er. Vi snakker derfor heller om fuktkoter, eller

- **Godkjenninger:**

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.
TEGoVA Residential Valuer (TRV).
Elektro: Bolig og næringsbygg.
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.
Våtroms kontrollør.

fuktnivåer tilsvarende så og så mange prosent i tre (kalt wme =wood moisture equivalent). Det er den samme tallskalen vi leser av ,og den gjelder altså for alle vanlige tradisjonelle byggematerialer. Fargeskalaen har samme universelle gyldighet : Grønt : ingen fare opp til ca 16 %wme Gul skravert : begynnende fare :16-20 % wme Rød : Over 20 % wme Stor fare for råde , etc.

Åpning av fasade stein:

Det ble foretatt åpning av fasade stein på 2 steder under vinduer hvor det var mest sannsynlig årsak til problemer.



Ved åpning av fasade stein ble det avdekket fukt i bunnsvill på innervegg, manglende isolasjon i hjørne og feil lagt membran.

Bildet viser att membran ligger inn under bunnsvill, mens den skulle gått opp på stenderverk, se eget illustrasjon bilde.

- **Godkjenninger:**

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.
TEGoVA Residential Valuer (TRV).
Elektro: Bolig og næringsbygg.
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.
Våtroms kontrollør.

Måling under venstre vindu:



Bildet viser fuktmåling på bunnsvill på 21,6 vektenheter noe som viser at det er begynnende råteskade i treverket.

Det antas at dette ikke har vært situasjonen siden byggetid for da ville råteskader vært mere fremtredende enn det som situasjonen viser.

• **Godkjenninger:**

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.
TEGoVA Residential Valuer (TRV).
Elektro: Bolig og næringsbygg.
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.
Våtroms kontrollør.



Måling under høyre vindu viser en vektenhet på 38.2, noe som er veldig høyt og vannmettet treverk.

Lufting bak fasade stein:

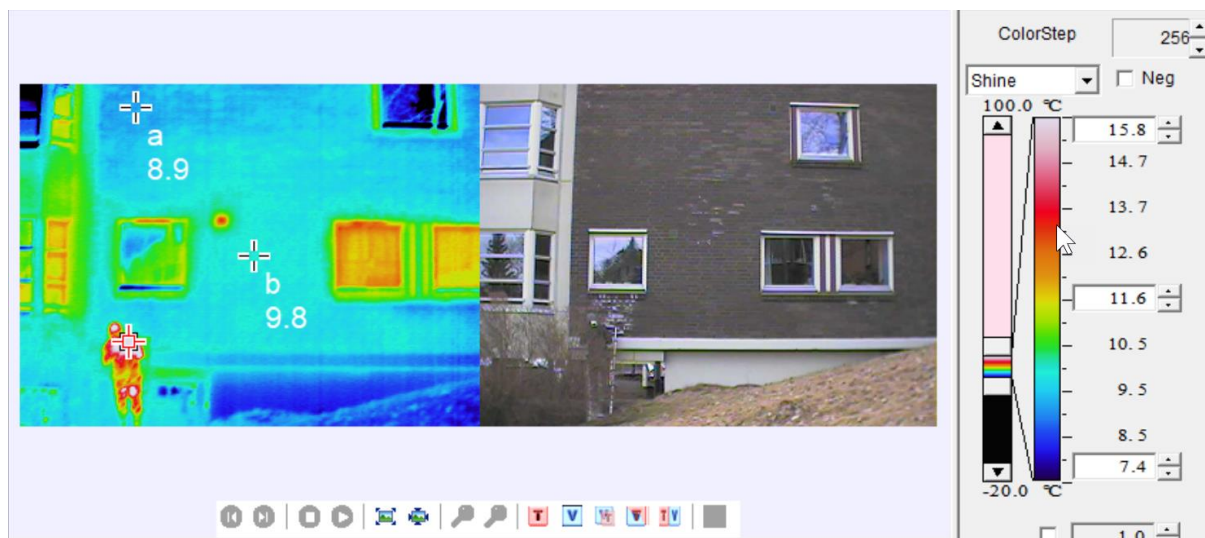


Fasadestein og åpning for lufting er kun 3 cm, men normalt skulle det vært 5 cm lufting.

• Godkjenninger:

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.
TEGoVA Residential Valuer (TRV).
Elektro: Bolig og næringsbygg.
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.
Våtroms kontrollør.

Termografering:



Termogrammet viser temperatur forskjeller selv om arbeids temperaturen ikke er ideell for termografering . Temperaturdifferansen som vises kan være kalde og varmere flater, som for eksempel fuktige og tørrere området. Blått viser fuktig. Dette kan stemme end fuktsøk. Det som bør foretas av ytterligere undersøkelser er øverst til venstre som er en større kald flate.

Teknisk dokumentasjon

Dagens løsninger, (utdrag)

723.235 Murte fasader. Skader og utbedringsalternativer

Detajlblad av Desember 2013

2 Skader på grunn av vanninntrenging

21 Massiv- og hulmurvegger av teglstein

211 Årsak til vanninntrenging. Eldre teglvegger uten puss er som regel bygd av hardbrent og lite sugende teglstein ytterst og har mørtelfuger med god tetthet. Skader som følge av vanninntrenging er derfor et relativt sjeldent problem. I hulmursvegger kan derimot vann trenge gjennom dårlig fugefylling, fugesår eller porøs fugemørtel.

I massive teglvegger og hulmursvegger med steinbindere kan vann suges kapillært helt inn til murveggens innside på samme måte som i blokkmurte yttervegger, se Byggforvaltning 723.308. Mange slike vegger er derfor behandlet med puss og maling for å sikre vanntettheten. Slik behandling har kortere levetid enn selve murverket, og må vedlikeholdes og eventuelt fornyes slik at den gir tilstrekkelig beskyttelse av murverket. Se Byggforvaltning 742.864.

22 Skallmur- og forblendingsvegger av teglstein

221 Årsak til vanninntrenging. Direkte lekkasjer gjennom en murt teglvange i skallmur- og forblendingsvegger skjer som regel gjennom fugene eller i heftsonen mellom stein og mørtel. I selve teglsteinen er kapillærkreftene vanligvis så store at man ikke får fritt vann på baksiden av steinen som følge av slikt sug. Fordi den ytre vangen er effektivt skilt fra varmeisolasjonen med en lufte- og dreneringsspalte, kan skallmur- og forblendingsvegger tåle at vann trenger gjennom ytre teglvange uten at skader oppstår. Se Byggdetaljer **523.231** og **542.301**. Vann som kommer inn til lufte- og dreneringsspalten, skal ledes ned og ut gjennom drensåpninger i bunnen av den ytre vangen. Når fuktskader likevel opptrer, er årsaken som regel å finne i ett eller flere av følgende forhold:

- Mørtelsøl i hulrommet mellom teglvange og varmeisolasjon eller vindsperre hindrer effektiv drenering, se fig. 221 a.
- Overskuddsmørtel danner kapillærsugende broer over til indre veggdel av bindingsverk, se fig. 221 a.
- Mørtelsøl i skjøter mellom isolasjonsplatene danner kapillærsugende broer over til indre veggdel.
- Feil/mangler ved beslag og tildekninger gjør at vann trenger inn på dekker, vinduer osv.
- Utettheter i den murte vangen er så store at tradisjonelle beslags- og dreneringsløsninger

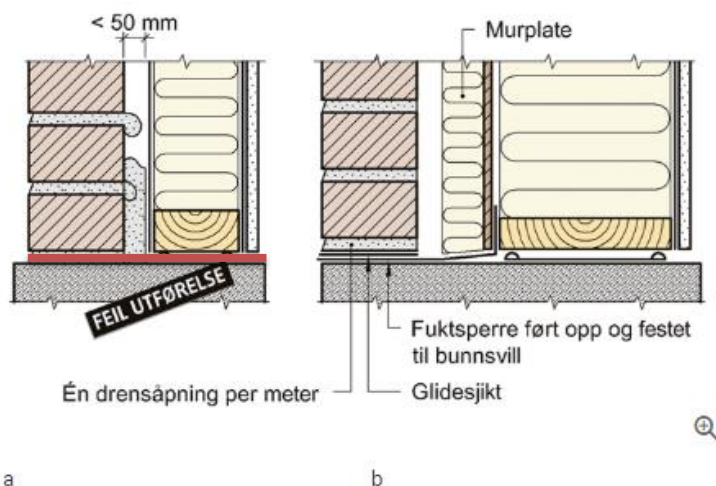


Fig. 221 a og b

Eksempel på feil og riktig utførelse av forblendingsvegg

- a. Feil utførelse: Løsning hvor faren for skader på vindsperre og bindingsverk er stor
- b. Riktig utførelse: Løsning med lufte- og dreneringsspalte som fungerer. Fuktsperren er ført opp og festet til bindingsverk med fall utover i hulrommet mot forblendingen

Det kan se ut til at på sydveggen er de benyttet feil utførelse på som bilde A viser. På eksisterende vegg ligger membran på dekket(gulvet) **og inn under bunnsvillen vist med rød strek, dette er feil løsning**. Det er også liten avstand fra fasade forblendingen og inn til vindtettingen. Her er det oppgitt 5 cm i detaljbladet men det er murt til kun 3 cm samt at det er forholdsvis store murlepper (overskudds sement) på innsiden.

• **Godkjenninger:**

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.
TEGoVA Residential Valuer (TRV).
Elektro: Bolig og næringsbygg.
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.
Våtroms kontrollør.

Utbedrings alternativer:

- a) Alt 1: Hele fasaden fjernes og bygges opp på nytt. Relativt høy kostnad.
- b) Alt 2: De 3 nederste skift fjernes del for del og membran og overgang etableres på nytt, samt lufting ved gesims ved at det tas ut en stein for her 5 fasadestein.
- c) Tillegg ved 2 : Veggen behandles med for eksempel Surfapoor impregnering (det bør foretas senere vedlikehold)

Ønskes ytterligere bistand er det bare å ta kontakt ev en gjennomgang av notatet.

Med hilsen
Elbygg takst as



7. VALG AV STYRET SAMT MEDLEMMER FORSLAG

Valgkomiteen har følgende forslag til styre, jf vedtektenes pkt 7.5 andre ledd bokstav d:
Samtlige medlemmer av styret er valgt for to år, jf protokoll fra årsmøte for 2019 av 02.06.2019.

Ingen av medlemmene ønsker å gå ut av styret.

Styret for 2021 til 2022 består av:

Styrets leder: Tom Labråten (for ett år)

Styremedlem: Ruth Lund (for ett år)

Styremedlem Anne Marit Schiong (for ett år)

Styremedlem Harald Sund (for ett år)

Styremedlem Erik Sjetnan (for ett år)

Varamedlem Håkon Løe (for ett år)

Valgkomiteen ble også valgt for to år. Jan Arve Evensen har trukket seg. Som nytt medlem foreslås Vidar Ringstad.

Valgkomiteen for 2021 til 2022 består av:

Per-Henrik Zahl (for ett år)

Tone Loge Tveter (for ett år)

Vidar Ringstad (for ett år)

For valgkomiteen

Tone Loge Tveter

NAVNESEDDEL – som eventuelt skal brukes ved fysisk møte.

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: -----

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Boligsameiet Dr. Holms vei 17 og 19 den 26.05.2021.

| |
|---|
| Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt): |
| |
| Fullmektigens adresse: |
| |

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

| |
|-----------------------------------|
| Etternavn, Fornavn |
| |
| Leilighetsnummer / Seksjonsnummer |
| |
| Sted og dato |
| |
| Underskrift |
| |

Skal kun brukes ved fysisk møte

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Stemmeseddel uten fysisk årsmøte Boligsameiet Dr. Holms vei 17 og 19

Vedlagt stemmeseddel skal kun benyttes dersom det ikke lar seg gjennomføre fysisk møte den 26. mai som følge av pandemien. Dette er en minimumsløsning for å få vedtatt «regnskap og budsjett». **Øvrige saker vil bli behandlet på ekstraordinært årsmøte, når det blir anledning til å gjennomføre dette.**

Vi ber sameieren sette et kryss ved det alternativet du ønsker å stemme på. **Skjemaet leveres innen 26. mai kl. 18.00 i postkassen til styremedlemmet i det huset hvor du bor.**

Stemmeseddelen må være signert for å være gyldig. Styret vil samle inn skjemaet på papir fra alle blokkene, og telle opp. Det vil bli satt opp protokoll etter dette.

| Forslag til vedtak | Ja | Nei | Blank |
|--|----|-----|-------|
| 1.1 Innkallingen godkjennes | | | |
| 1.2 Styret foreslår at styrets leder velges som protokollfører av den forenklede avstemmingen | | | |
| 1.4 Valg av referent. Styret forslår at Elisabeth Fjeld fra Boalliansen Forvaltning velges som referent. | | | |
| 1.5 Styret foreslår at styremedlem/seksjonseier Tor Sperstad signerer protokollen | | | |
| 1.6 Dagsorden godkjennes | | | |
| 2. Årsmelding for 2020 ble tatt til etterretning. | | | |
| 3.1 Årsregnskap for 2020, som viser et overskudd på kr 654.694,- godkjennes. Overskuddet overføres til egenkapital. | | | |
| 3.2 Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning. | | | |
| 4. Styrehonoraret fastsettes til kr 100.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2021 til ordinært årsmøte i 2022. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. | | | |
| 5.1 Budsjettet for 2021 tas til etterretning. | | | |
| 5.2 Styret ber om fullmakt til å øke rammen på lån fra kr 600 000,- 1 000 000,-. Jfr. Protokoll fra årsmøtet 2. juni 2020, 4b. | | | |
| 7.1 Jan Arve Evensen har trukket seg. Som nytt medlem av valgkomiteen for 1 år foreslås Vidar Ringstad. | | | |

Navn (blokkbokstaver): _____

Adresse: _____

Leilighetsnr. _____

Dato: _____

Signatur: _____

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører 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 budsjett 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 årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

