



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 757 901
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT III BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 983757901

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 713 719	3 595 206
Sum inntekter		3 713 719	3 595 206
Kostnader			
Lønnskostnad		140 343	140 685
Annen driftskostnad		3 101 550	2 854 796
Sum kostnader		3 241 893	2 995 481
Driftsresultat		471 827	599 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 889	18 024
Sum finansinntekter		14 889	18 024
Annen finanskostnad		211 430	243 783
Sum finanskostnader		211 430	243 783
Netto finans		-196 541	-225 759
Resultat før skattekostnad		275 286	373 966
Årsresultat		275 286	373 966
Totalresultat		275 286	373 966
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		275 286	373 966
Sum overføringer og disponeringer		275 286	373 966



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		117	11 426
Andre fordringer		3 935	11 847
Sum fordringer		4 052	23 273
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		625 109	754 057
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		625 109	754 057
Sum omløpsmidler		629 161	777 330
SUM EIENDELER		629 161	777 330

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 115 407	2 390 693
Sum opptjent egenkapital		-2 115 407	-2 390 693
Sum egenkapital		-2 115 407	-2 390 693
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 585 056	3 088 169
Sum annen langsiktig gjeld		2 585 056	3 088 169
Sum langsiktig gjeld		2 585 056	3 088 169
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		990	1 274
Leverandørgjeld		78 693	33 299
Annen kortsiktig gjeld		79 829	45 281
Sum kortsiktig gjeld		159 512	79 854
Sum gjeld		2 744 568	3 168 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		629 161	777 330



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354094

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 983 757 901
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT III BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 21.04.2026



Organisasjonsnr: 983 757 901
ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 713 719	3 595 206
Sum inntekter		3 713 719	3 595 206
Kostnader			
Lønnskostnad		140 343	140 685
Annen driftskostnad		3 101 550	2 854 796
Sum kostnader		3 241 893	2 995 481
Driftsresultat		471 827	599 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 889	18 024
Sum finansinntekter		14 889	18 024
Annen finanskostnad		211 430	243 783
Sum finanskostnader		211 430	243 783
Netto finans		-196 541	-225 759
Resultat før skattekostnad		275 286	373 966
Årsresultat		275 286	373 966
Totalresultat		275 286	373 966
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		275 286	373 966
Sum overføringer og disponeringer		275 286	373 966



Organisasjonsnr: 983 757 901
ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 117 11 426
Andre fordringer 3 935 11 847
Sum fordringer 4 052 23 273

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 625 109 754 057
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 625 109 754 057

Sum omløpsmidler 629 161 777 330

SUM EIENDELER 629 161 777 330

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Udekket tap 2 115 407 2 390 693
Sum opptjent egenkapital -2 115 407 -2 390 693



Sum egenkapital	-2 115 407	-2 390 693
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 585 056	3 088 169
Sum annen langsiktig gjeld	2 585 056	3 088 169
Sum langsiktig gjeld	2 585 056	3 088 169
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	990	1 274
Leverandørgjeld	78 693	33 299
Annen kortsiktig gjeld	79 829	45 281
Sum kortsiktig gjeld	159 512	79 854
Sum gjeld	2 744 568	3 168 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	629 161	777 330



Organisasjonsnr: 983 757 901
ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5244

ELMHOLT III BOLIGSAMEIE



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.

Dato for årsmøtet:

18. mars 2026 kl. 19:30, Ullern menighetshus, i peisestuen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter årsmøtet vil styret snakke sameiets økonomi, vårens malerjobb og oppussing. Vi tar gjerne imot spørsmål.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag - Vedtektsendring punkt 16
8. Innkomne forslag - Endring av husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ELMHOLT III BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Robin Johansen foreslått. Protokollvitner velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

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 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
- 2. Revisjonsberetning - 5244 Elmholt lii Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 123 100.-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 123 100.-.



Sak 7

Innkomne forslag - Vedtektsendring punkt 16

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag fra styret:

Sak 1. Endring av vedtekter.

Saksinformasjon: Vi bør ha nedskrevet at styret vil kreve egenandel fra beboer ved forsikringsskade.

Dette står i vedtektene idag:

16. Forsikring

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulig betingelser. Eventuelle påbygg og lignende utover den opprinnelige boligen, må imidlertid forsikres av den enkelte sameier i likhet med innbo og løsøre.

Forslag til nytt avsnitt under punkt 16 i vedtektene: *Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.*

Forslag til vedtak

Nytt avsnitt i vedtektenes punkt 16 foreslås vedtatt som beskrevet i saksfremstilling

Sak 8

Innkomne forslag - Endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til nytt punkt 6 i husordensreglene.

Saksinformasjon: Saken var sak på årsmøtet ifjor, men ved en feil ble det ikke endring regler.

Forslag til nytt punkt i husordensreglene – fra Kristin Arneberg og Håkon Formo-Bertsen 2025:

"Vi har bodd i nr 12 i nesten 8 år. Vi vet alle at vi bor i murbygg hvor all støy høres godt. Det har alt for ofte vært plagsomt å høre arbeid med støyende maskiner fra leiligheter, ofte i uker av gangen. Kun unntaksvis er vi blitt orientert om at det skal arbeides, oppstart og varighetom hvor omfattende støyproblemet vil være. Det har derfor vært umulig å ta noen forholdsregler."

Forslag: *"Dersom seksjonseiere skal foreta støyende arbeider i sin bolig skal alle naboer orienteres om tidspunkt for og omfang av arbeidene. Det samme gjelder hvis styret må iverksette støyende vedlikeholdsarbeid i byggene."*

Styrets innstilling

Styret har avklart med forslagsstiller om at de er enige at styrets innstilling legges frem som forslag til vedtak på årsmøtet i henhold til beskrivelse nedenfor:



Nytt punkt 6 i husordensreglene legges til: *Dersom seksjonseiere skal foreta støyende arbeider i sin bolig skal alle naboer orienteres om tidspunkt for og omfang av arbeidene. Det samme gjelder hvis styret må iverksette støyende vedlikeholdsarbeid i byggene. Seksjonseier som pusser opp har ansvar for at svalganger og felles området framstår ryddig til tross for oppussing, og at det skal være ryddet og støv feiet opp , også i heisen,"*

Forslag til vedtak

Årsmøtet går inn for styrets innstilling med nytt punkt 6 i husordensreglene

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Fredrik slutter som styreleder, men vil forsette som styremedlem for 1 år. Bernharda slutter fordi hun flytter fra sameiet etter et år som styremedlem. Christian hadde 1 år igjen av perioden som styremedlem, men går nå på valg som styreleder for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian W Hansson

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Gangdal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Cathrin Johansen
- Gøril Strand

Valg av 2 styre medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styre medlem:

- Fredrik Hesselberg
- Jørgen T Gryteland Holm



Styrets årsrapport

Styret som ble valgt inn sist år har vært godt voksne beboere, og alle adresser har vært representert med en eller to representanter. Vi har vært 2 menn og 3 kvinner med mye erfaring og ulike kvaliteter og ståsted, og botid i sameiet har vært fra 1 år til 28 år.

Styret har hatt 8 møter og vi har jobbet kontinuerlig med vedlikehold; noe er planlagt, men av og til går ting i stykker og som vi må finne en løsning på. Styret har deltatt på felles styreleder møte som vi har x 2 i året sammen med de 7 andre Elmholt sameiene. Sammen har vi noen fellesløsninger, som vaktmestertjeneste, vakthold, vask, felles skilting, etc.

I kontakten mellom styret og beboere brukes hovedsakelig Vibbo. Dette er en hjemmeside med flere forskjellige funksjoner. Vi har en forside der Styret og alle andre kan legge ut informasjon eller spørsmål til alle. Vi har en tema side som inneholder svar på mange saker som vi har fått spørsmål om tidligere. Vi prøver å oppdatere denne siden slik at du kan få svar på dine spørsmål. Noen av temaene er: hvordan få tak i nøkkelbrikke, hva må du tenke på ved oppussing av bad, fjernkontroll for garasjeåpner, hva gjør du dersom du får vannskade. Vibbo meldingstjenesten ble sist år er brukt 130 ganger, og mange beboere bruker "Oppslag" til forskjellige informasjon.

Vi hadde dugnad på vårparten. Det er både hyggelig og sosialt og vi får gjort mye fint for sameiet som ellers koster penger. På våren har vi også besøk av firma som sjekker brannvern i sameiet, bytter batteri på brannvarslerne og sjekker slukkemidler.

Vedlikehold utført i 2025:

Vi fått lagt på ny membran på 3 terrasser som var taket på leiligheten under. Grunnen til dette ble prioritert var at vi hadde hatt vannlekkasje i 2023 fra en takterasse, og det er billigere og lettere å vedlikeholde enn å reparere etter at lekkasjen er skjedd.

Vi har skiftet vi ut flere vindu i sameiet, som ikke var mulig å lukke, eventuelt har feilen vært at låsemekanismen var gått i stykker. Alle som melder om feil/problemer får besøk av tømrer som gjør en vurdering om reparasjon er mulig. Må vi bytte vindu, så er det en dyr løsning for sameiet. Dette fordi et og et vindu som skiftes er dyrere enn å skifte ut flere samtidig.

Vi har også hatt et par vannlekkasjer i sameiet. Den ene lekkasjen fra et innvendig rør fra taket via en leilighet ned til grunnen. Dette har vært en vanskelig sak å håndtere. Vi har også hatt en omfattende vannlekkasje fra en leilighet i 3. etasje der vann rant ned i kjelleren via leilighetene under. Når vi får slike vannlekkasjer tett på hverandre økes forsikringsinnbetalingen kraftig, og det har vi jobbet mye med.

Så har vi måttet skifte en drager (en stor planke) på en terrasse som hadde fått råteskade. Vi har også hatt skade på taket i tverrblokka i EA12, som ble reparert i høst, så har vi hatt terassegulv som har hatt råte, der vi måtte inn med ekspertise.

På slutten av året ble det også feil på porttelefon i Elmholt alle 12. Vi har tidligere hatt problemer med porttelefonen i EA14, så istedet for bare skifte 2 porttelefoner, byttet vi ut til alle innganger, dvs også til EA7. Vi valgte en analog løsning på porttelefonene.

Vi har vedlikeholdprosjekter også for 2026.. Da skal vi male de øverste etasjene som ikke er beskyttet av tak. Treverk som blir utsatt for vær og vind utsettes i større grad, så nå trengs det maling her. Nabosameiet gjorde det samme ifjor, og da ble det funnet mye råteskade. Vi frykter for det samme har skjedd her hos oss, og utskifting av vegg panel og maling vil koste oss mye. Vi har også flere boder i de øverste etasjene som nå begynner å få lekkasje og vi skal også få disse tettet nå.



Annet planlagt vedlikehold er rens av avløp og reparasjon av vaskeromvegg, (som man passerer når du går ut av garasjeporten). Her har lekaveggen fått store sprekker, og det kommer ikke av sprengning til Fornebubanen. Det er naturlige spenninger i grunnen.

Vi økte fellesutgiftene i 2025 og det gjorde vi også i 2026, og dette går til driften: nedbetaling av lån, planlagt og uplanlagt vedlikehold, innbetaling av økte kommunale utgifter og økt forsikringspremie pga mange vannskader i sameiet. Vi fortsetter med mao med vanlig vedlikehold, men i tillegg begynte vi ifjor med ekstra nedbetaling av sameiets lån. Lånet var opprinnelig 9 millioner, nå er det ca 2,5 millioner. Med denne innbetalingstakten med 250 000.- ekstra i året er vi ferdig til 2030. Vi gjør dette for å bli ferdig med lånet før vi må inn og låne enda mer når vi skal bytte vindu. Det koster mange millioner. De som sitter i styret i framtiden må selv bestemme seg om når de vil at vi skal bytte vindu Vi vil bare gjøre oss ferdige med lånet. Planlagt vedlikehold/nedbetaling av lån i år kommer til å koste mer enn vi har, derfor var vi dessverre nødt til å kreve inn ekstra innbetaling nå, dessverre.

Vi har laget en vedlikeholdsplan for de neste 5 årene også, og til neste år vil vi få hjelp av OBOS prosjekt med å lage en ny plan, så vi har forventninger til at det vil bli litt enklere da.

Som dere ser skyves heisoppgradering i Elmholt alle 7 stadig lenger ned på planen. De 2 andre heisene i sameiet er modernisert for flere år siden, men vi ser ingen grunn for å gjøre noe der nå, siden den fungerer godt.

Hvert år har vi utskifting av styret; styremedlemmer sitter i 2 år, og vara 1 år. Av sameiets 65 beboere har ca 1/3 deltatt i styrearbeid gjennom årene, og sameiet er helt avhengig at noen påtar seg denne oppgaven. Da er du med å bestemme over viktige ting som vedlikehold, økonomi, trivselstiltak og langsiktig planlegging. Det betyr at du kan bidra til å sikre både bokvalitet og verdien på boligen din. Sameiet utbetaler styrehonorar som kompensasjon for arbeidet du gjør, og tillegg blir du kjent med naboene rundt deg. Vi vil oppfordre til å melde deg som mulig kandidat for styret neste år.

Vedlikehold de neste 5 årene: Vedlikeholdsplan: 2026 -2031

2026. Maling av de øverste etasjene på hagesiden uten tak. Reparasjon av vaskeromvegg i garasjen. Rens av avløp

2027 Rens av ventilasjonskanaler. Ny Brannsentral

2028 Fuktsikre elektronikk i inngangsparti

2029 Maling av gulvbelegg/trapper etc

2030. Bytte vindu og verandadører

2031 Heis i EA7

Noe av vedlikeholdet vi har gjort de 10 siste årene:

2016 Rens av avløp

2018 Maling av svalganger

2019 Montering av el bil lader i garasjen. Elektroniske låser til fellesområdene. Oppgradering av heis i EA12 og EA14

2022 Oppgradering med lys i garasjen. Rens av ventilasjon

2024 Asfaltering av parkeringsplass. GlobalConnect fiber internett. Ny inngangsdør EA12

2025 Ny membran på 3 terrasser som er tak i leiligheten under



ELMHOLT III BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983757901, KLIENTNR. 5244

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 694 665	3 529 976	3 712 000	4 042 410
Ladeinntekter elbil		16 145	23 105	20 000	23 000
Andre inntekter	3	2 909	42 125	1 000	847 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 713 719	3 595 206	3 733 000	4 912 410
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 343	-22 385	-19 000	-23 000
Styrehonorar	5	-118 000	-118 300	-118 000	-123 100
Revisjonshonorar	6	-13 571	-8 084	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-126 805	-121 013	-128 000	-133 000
Konsulenthonorar		-34 116	-12 752	-55 000	-38 000
Drift og vedlikehold	7	-1 374 408	-1 177 980	-1 063 500	-2 056 150
Forsikringer		-376 662	-262 366	-372 000	-630 122
Kommunale avgifter	8	-608 549	-583 885	-600 000	-726 000
Energi/fyring	9	-123 200	-121 029	-150 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-206 336	-329 484	-202 000	-208 060
Andre driftskostnader	10	-237 903	-238 203	-253 500	-257 620
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 241 893	-2 995 481	-2 973 000	-4 322 052
DRIFTSRESULTAT		471 827	599 725	760 000	590 358
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 889	18 024	8 000	8 000
Finanskostnader	12	-211 430	-243 783	-224 000	-163 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-196 541	-225 759	-216 000	-155 000
ÅRSRESULTAT		275 286	373 966	544 000	435 358
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		275 286	373 966		



ELMHOLT III BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983757901, KLIENTNR. 5244

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		117	11 426
Forskuddsbetalte kostnader		3 935	3 915
Andre kortsiktige fordringer		0	7 932
Driftskonto OBOS-banken		279 906	322 366
Sparekonto OBOS-banken		345 204	431 692
SUM OMLØPSMIDLER		629 161	777 330
SUM EIENDELER		629 161	777 330
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 115 407	-2 390 693
SUM EGENKAPITAL		-2 115 407	-2 390 693
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 585 056	3 088 169
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 585 056	3 088 169
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 229	45 281
Leverandørgjeld		78 693	33 299
Påløpte renter		990	1 274
Annen kortsiktig gjeld	15	600	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		159 512	79 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		629 161	777 330
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2026
Styret i Elmholt Iii Boligsameie

Fredrik Hesselberg /s/ Elin Cathrine Sigurdson /s/
Christian Wladimir Hansson /s/ Bernharda Sinding Engan /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Bodleie	8 400
Felleskostnader	3 409 445
Garasje	78 400
Internett	202 020
Leie/felleskostnader tidl. år	-3 600
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 694 665

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 400
Parkering/Garasje	500
Ørekorreksjoner	9
SUM ANDRE INNTEKTER	2 909

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 000
Arbeidsgiveravgift	-17 343
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 343

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

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-118 000
SUM STYREHONORAR	-118 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-13 571
SUM REVISJONSHONORAR	-13 571

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I	-521 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-521 750
Drift/vedlikehold bygninger	-345 700
Drift/vedlikehold VVS	-19 648
Drift/vedlikehold elektro	-10 376
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-235 435
Drift/vedlikehold heisanlegg	-149 761
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 835
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 946
Kostnader dugnader	-957
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 374 408

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-397 226
Feie- og tilsynsgebyr	-1 215
Renovasjonsgebyr	-210 108
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-608 549

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-123 200
SUM ENERGI / FYRING	-123 200

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 725
Vakthold	-101 248
Renhold ved firmaer	-120 861
Andre driftskostnader	-1 078
Andre kontorkostnader	-1 680
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 296
Øreavrunding	185
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-237 903

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	985
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 512
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	275



Andre renteinntekter	117
SUM FINANSINTEKTER	14 889

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-211 289
Renter på leverandørgjeld	-141
SUM FINANSKOSTNADER	-211 430

NOTE 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREVLAN

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 24 år.	
Opprinnelig 2006	-9 000 000
Nedbetalt tidligere	5 911 831
Nedbetalt i år	503 113
	-2 585 056
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN	-2 585 056

NOTE 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-600

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELMHOLT III BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr.: LNV32-SOKWU-66QPS-WJCUA-F1626-E6SZM



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-17 20:15:33 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://eud.penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller Penneo Boligsameie.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

15 av 17



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26

Selskapsnummer: 5244 Selskapsnavn: ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.