



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 600 867
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 07.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 09.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 983600867

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 465 087	1 453 168
Sum inntekter		1 465 087	1 453 168
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		1 047 231	1 115 182
Sum kostnader		1 098 576	1 166 527
Driftsresultat		366 511	286 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 857	2 369
Sum finansinntekter		8 857	2 369
Annen finanskostnad		22	6 058
Sum finanskostnader		22	6 058
Netto finans		8 835	-3 689
Resultat før skattekostnad		375 346	282 952
Årsresultat		375 346	282 952
Totalresultat		375 346	282 952
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		375 346	282 952
Sum overføringer og disponeringer		375 346	282 952



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		740	1 235
Andre fordringer		33 501	38 498
Sum fordringer		34 241	39 733
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		770 298	366 813
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		770 298	366 813
Sum omløpsmidler		804 539	406 547
SUM EIENDELER		804 539	406 547

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		751 015	375 669
Sum opptjent egenkapital		751 015	375 669
Sum egenkapital		751 015	375 669
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 105	3 669
Annen kortsiktig gjeld		28 418	27 208
Sum kortsiktig gjeld		53 523	30 877
Sum gjeld		53 523	30 877
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		804 539	406 547



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378308

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 600 867
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 07.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 08.05.2025



Organisasjonsnr: 983 600 867
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 465 087	1 453 168
Sum inntekter		1 465 087	1 453 168
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		1 047 231	1 115 182
Sum kostnader		1 098 576	1 166 527
Driftsresultat		366 511	286 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 857	2 369
Sum finansinntekter		8 857	2 369
Annen finanskostnad		22	6 058
Sum finanskostnader		22	6 058
Netto finans		8 835	-3 689
Resultat før skattekostnad		375 346	282 952
Årsresultat		375 346	282 952
Totalresultat		375 346	282 952
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		375 346	282 952
Sum overføringer og disponeringer		375 346	282 952



Organisasjonsnr: 983 600 867
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
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		740	1 235
Andre fordringer		33 501	38 498
Sum fordringer		34 241	39 733
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		770 298	366 813
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		770 298	366 813
Sum omløpsmidler		804 539	406 547
SUM EIENDELER		804 539	406 547
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital		751 015	375 669
Sum opptjent egenkapital		751 015	375 669



Sum egenkapital	751 015	375 669
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	25 105	3 669
Annen kortsiktig gjeld	28 418	27 208
Sum kortsiktig gjeld	53 523	30 877
Sum gjeld	53 523	30 877
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	804 539	406 547



Organisasjonsnr: 983 600 867
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5297

ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII



Velkommen til årsmøte i ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 10. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5297>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forbud mot montering av varmepumper
7. Båndtvang for hund
8. Forbud mot røyking som er til skade eller ulempe
9. Innkomne saker til årsmøtet
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII



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

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alf Andreas Flovik og Andreas Storbråten er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5297 - Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning - 5297 Elmholt VII Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.

Styrets innstilling

Det foreslås samme honorar som foregående år, slik som budsjettert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000.

Sak 6

Forbud mot montering av varmepumper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Alle de åtte sameiene i Elmholtområdet er enige om at det ikke bør tillates montering av varmepumper. Dette bør reguleres i husordensreglenes pkt 8:

Gjeldende formulering: Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner på tak, terrasse eller arealer utenfor leilighetene.

Endres til (med en ny setning som tillegg): Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner på tak, terrasse eller arealer utenfor leilighetene. Det er heller ikke tillatt å montere varmepumper.

Forslag til vedtak

Pkt 8 i husordensreglene endres til: Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner på tak, terrasse eller arealer utenfor leilighetene. Det er heller ikke tillatt å montere varmepumper.



Sak 7

Båndtvang for hund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiene i Elmholtområdet er enige om at båndtvang for hund bør gjelde hele året. Sameie VII følger opp dette ved å fremme endringsforslag til pkt 9 i husordensreglene.

Gjeldende formulering: Dyrehold er tillatt – med vekt på at det ikke er til ulempe for naboer. Innenfor fellesarealene gjelder vanlig båndtvang for hund. Avføring skal plukkes opp.

Endres til: Dyrehold er tillatt – med vekt på at det ikke er til ulempe for naboer. Innenfor fellesarealene gjelder båndtvang for hund hele året. Avføring skal plukkes opp.

Forslag til vedtak

Punkt 9 i husordensreglene endres til: Dyrehold er tillatt – med vekt på at det ikke er til ulempe for naboer. Innenfor fellesarealene gjelder båndtvang for hund hele året. Avføring skal plukkes opp.

Sak 8

Forbud mot røyking som er til skade eller ulempe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I vårt sameie er det tilfeller av røyking utenfor eller på balkong under soveromsvinduer som fører til betydelig ulempe. Ekstra belastende er det når slik røyking skjer ofte og før kl 07 om morgenen.

I utgangspunktet står man fritt til å røyke inne i boligen sin og på balkongen. Et generelt forbud mot røyking på balkongen vil sjelden være lovlig. Dette har sammenheng med at eier har eksklusiv bruksrett til boligen sin, inklusive balkongen.

«Skikk og bruk-bestemmelsen» i loven setter en grense. Selv om man har eksklusiv bruksrett til balkongen er det visse grenser for hva man kan tillate seg. I både borettslagsloven og eierseksjonsloven er det forbud mot å gjøre noe som er til skade eller ulempe for andre. På samme måte som det å spille høy musikk inne i boligen midt på natten kan rammes av forbudet, kan røyking på balkongen også gjøre det. Hvis naboen plages av røykingen er den utvilsomt til ulempe for naboen. Dette er imidlertid ikke nok. Loven krever i tillegg at røykingen må være urimelig eller unødvendig. Det må ligge en konkret vurdering til grunn før man kan finne ut om det er forbudt. Hvis naboen plages fordi røyken siver inn på barnas soverom når de skal sove er det utvilsomt til ulempe. Hvis det ikke er nødvendig å røyke på balkongen akkurat da vil det være forbudt.

Selv om man har eksklusiv bruksrett til balkonger må man finne seg i at det kan være visse restriksjoner i bruken av dem på samme måte som man må finne seg i at det skal være nattero inne i boligen mellom kl. 23 og 07.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøtet vedtar følgende tillegg i pkt 10 i husordensreglene: Det er ikke tillatt med røyking som er til skade eller ulempe for andre, herunder røyking utendørs eller på balkong hvor røyk siver inn på nærliggende soverom.



Forslag til vedtak

Husordensreglene pkt 10 gis følgende tillegg: Det er ikke tillatt med røyking som er til skade eller ulempe for andre, herunder røyking utendørs eller på balkong hvor røyk siver inn på nærliggende soverom

Sak 9

Innkomne saker til årsmøtet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble sendt varsel om årsmøte 21. januar. Frist for å foreslå saker var satt til 10. februar.

Innen fristen har det kommet inn ett forslag. Mette Ree Holthe skriver:

Forslagstiller ønsker vedtatt at det skal legges varmekabler i bakken fra Svalgangen i 1 etasje og ned til Elmholt Alle (bilveien fra garasjene)

Bakgrunn for dette er at:

Styret er ansvarlig for at det er trygt å ferdes på fellesområdene i sameiet. Dette betyr at gater, innkjørsler, parkeringsplasser og andre fellesarealer må brøytes, strøs eller saltes når snøen faller og isen legger seg.

Meteorologene sier at det vinterværet som har vært de siste årene i Osloregionen med vekselvis, snø og kulde etterfulgt av regn og varmegrader som medfører islagte og glatte veier, er den nye normalen.

Styrets innstilling

Styret utreder kostnader for legging av varmekabler mellom svalegangen i EA1 og bilveien. Avgjørelse om eventuell legging vil bli tatt i løpet av sommeren.

Forslag til vedtak

Styret utreder kostnader for legging av varmekabler mellom svalegangen i EA1 og bilveien. Avgjørelse om eventuell legging vil bli tatt i løpet av sommeren.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Alle tillitsvalgte har funksjonstid på 1 år.

Innstilling

Det er forslått gjenvalg av styremedlem Grethe Barkve Fredriksen og varamedlem Alf Andreas Moe Flovik. De øvrige er nye i vervene.

Fredriksen, Borge og Storbråten bor i Elmholt Alle 1, mens Becker og Flovik bor i Elmholt Alle 3A.

Alle kandidatene er forespurt og sagt seg villige.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Krokås Borge

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Grethe Barkve Fredriksen
- Snorre Becker

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Alf Andreas Moe Flovik
- Andreas Storbråten



Styrets årsrapport

Styrets beretning 2024 - 25

Årsmøtet 2023-24 ble gjennomført digitalt med stemmeperiode 18. – 21. mars. Av 26 eiere deltok 15 i møtet, noe som er ny rekord.

Årsrapport og årsregnskap ble godkjent. Årets resultat kr 282.000 ble overført til egenkapitalen. Sameiet har ikke gjeld.

Åge Dalby takket av som styreleder etter 10 år. Som ny styreleder ble valgt Thomas U. Bakke. Turid Orvik ble valgt som nytt styremedlem. Inge Fjalestad ble gjenvalgt styremedlem. Til nye varamedlemmer ble valgt Grethe Barkve Fredriksen og Linda Sletne.

I løpet av våren varslet Thomas U. Bakke flytting til annen bolig, og ønsket derfor å fratre i sitt verv. Ekstraordinære årsmøte ble gjennomført digitalt med stemmeperiode 11.-14. juni. Tolv deltakere. Inge Fjalestad ble valgt til ny styreleder, med opprykk fra styremedlem. Grethe Barkve Fredriksen rykket opp fra vara til styremedlem og Britt M Røstad kom inn som nytt varamedlem.

I styremøtet 17.12.24 trakk Turid Orvik seg som styremedlem med umiddelbar virkning. Begrunnelsen var manglende tillit til styreleders håndtering ved innføring av nytt låsesystem for Elmholt alle 3. Det var nødvendig å holde ekstraordinært årsmøte. Dette ble gjennomført digitalt med stemmeperiode 13.-16. januar. 16 deltakere. Linda Sletne ble valgt som nytt styremedlem (opprykk fra vara). Alf Andreas Moe Flovik ble valgt som nytt varamedlem.

Styret har i perioden gjennomført ni protokollerte styremøter. I tillegg har styrets medlemmer holdt kontakt gjennom samtaler og epost.

Styreleder deltok i Styreledermøtene for alle de åtte Elmholt sameiene 16. april og 5. november. Alle sameiene oppfordres til å ta inn i vedtektene forbud mot varmpumper og påbud om båndtvang for hund hele året. Sameie VII følger opp dette i årsmøtet.

Fellesmøte med styret for Elmholt VI ble gjennomført 8. januar 2025. Samarbeidsavtalen ble fornyet.

Det var driftsproblem for heisene i januar på grunn av streng kulde. Ekstra varmeovner ble anskaffet i heisrommene. Heisen i Elmholt Alle 3 har fått ny 4G-alarm fordi 2G-nettet avvikles.

Ny kollektiv avtale med Telia om bredbånd og TV er fornyet for en treårsperiode fra 1. mars på bedre vilkår.

Vårens dugnad ble gjennomført 6. mai med godt frammøte. Garasjevask ble utført 24. mai. Beising av rekkverk og papirbod er gjennomført med egeninnsats.

Sameiet har avtale med Norsk Brannvern om kartlegging av brannsikkerhet. Røykvarslere blir testet og batteri byttet ved befaring 24. juni. Det utføres kontroll av brannslukningsapparat.

Rensing av ventilasjonsanlegg og spyling av avløpsrør i begge byggene ble gjennomført 24.-25. september.

Natt til 1. oktober var det innbrudd i bodavdelingen i Elmholt alle 3B. Av16 boder var 11 brutt opp. Åtte av bodene tilhører beboere i vårt sameie i 3A. På fem av disse var låsene klippet. Tyvene ble overrumplet av vaktmannen fra Avarn. De kom seg unna - dog uten tyvegods. Døra inn til bodene har fått ny lås med nøkler til brukerne.

For hovedinngangen i Elmholt Alle 3 A og B innføres i første kvartal 2025 nytt digitalt låsesystem (Defigo). Det er basert på mobiltelefon/nøkkelbrikke. Det nye systemet erstatter den gamle porttelefonen.



Sameiet skiftet i 2023 leverandør for elbillading til MOVEL. Tjueto eiere har nå egen ladeboks: 14 fra Sameie VII, 7 fra Sameie VI og en fra Sameie VIII. MOVEL sender månedsfaktura for strømforbruk (spotpris), med kr 50 i tillegg for avregning og support. Det er et årsgebyr på kr 299.

Fra oppstart i 2020 har kommunikasjon til ladeboksene gått gjennom el-kablene. Dette viser seg ikke stabil nok, og overgang til WiFi ble derfor gjennomført.

I november gjennomførte Smart Elektro kontroll av det elektriske anlegget i garasjen, ladeanlegget for elbiler og nødlysene. Avvik som ble funnet ble lukket i januar.



ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII ORG.NR. 983 600 867, KUNDENR. 5297

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 464 487	1 421 988	1 465 000	1 538 000
Andre inntekter	3	600	31 180	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 465 087	1 453 168	1 465 000	1 538 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 345	-6 345	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 500	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-5 000	-5 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-75 313	-71 623	-74 000	-78 000
Konsulenthonorar	7	-13 794	-4 360	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-266 564	-312 718	-420 000	-422 000
Forsikringer		-131 580	-114 419	-126 000	-151 000
Kommunale avgifter	9	-258 179	-218 897	-253 000	-291 000
Energi/fyring	10	-30 236	-31 271	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 406	-146 927	-153 000	-159 000
Andre driftskostnader	11	-134 659	-207 469	-224 400	-233 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 098 576	-1 166 527	-1 363 745	-1 447 000
DRIFTSRESULTAT		366 511	286 641	101 255	91 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 857	2 369	0	0
Finanskostnader	13	-22	-6 058	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 835	-3 689	0	0
ÅRSRESULTAT		375 346	282 952	101 255	91 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		375 346	281 752		



ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII
ORG.NR. 983 600 867, KUNDENR. 5297

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	27 208
Restanser felleskostnader/kundefordringer		740	-25 973
Forskuddsbetalte kostnader		33 501	38 498
Driftskonto OBOS-banken		263 441	346 693
Sparekonto OBOS-banken		506 857	20 120
SUM OMLØPSMIDLER		804 539	406 547
SUM EIENDELER		804 539	406 547
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		751 015	375 669
SUM EGENKAPITAL		751 015	375 669
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 263	27 208
Leverandørgjeld		25 105	3 669
Annen kortsiktig gjeld	14	4 155	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		53 523	30 877
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		804 539	406 547
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 10.02.2025			
Styret i Elmholt Boligsameie VII			
Inge Såvi Fjalestad /s/	Linda Sletne /s/	Grethe B. Fredriksen /s/	

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 420 236
Garasje	44 251
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 464 487

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Portåpner	600
SUM ANDRE INNETEKTER	600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM	-6 345
PERSONALKOSTNADER	-6 345

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 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 544
SUM KONSULENTHONORAR	-13 794

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 408
Drift/vedlikehold	
VVS	-38 025
Drift/vedlikehold elektro	-8 224
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 032
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 065
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 597
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 025
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-73 390
Kostnader dugnader	-798
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-266 564

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-192 353
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-65 282
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-258 179

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-30 236
SUM ENERGI / FYRING	-30 236

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 121
Vaktmestertjenester	-49 318
Vakthold	-39 370
Renhold ved firmaer	-38 490
Andre fremmede tjenester	-565
Trykksaker	-648
Andre kontorkostnader	-1 688
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-2 849
Velferdskostnader	-460
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-134 659

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter bank	8 657
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	200
SUM FINANSINNEKTER	8 857

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	-22

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-4 155
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 155



Til årsmøtet i Elmholt Boligsameie VII

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elmholt Boligsameie VII som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning P-5297 Elmholt VII Sameie.pdf



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>.

Oslo, 20. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.04.25

Selskapsnummer: 5297 Selskapsnavn: ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Robin Johansen fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Alf Andreas Flovik og Andreas Storbråten er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000.

- For
 Mot

Sak 6 Forbud mot montering av varmepumper

Pkt 8 i husordensreglene endres til: Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner på tak, terrasse eller arealer utenfor leilighetene. Det er heller ikke tillatt å montere varmepumper.

- For
 Mot

Sak 7 Båndtvang for hund

Punkt 9 i husordensreglene endres til: Dyrehold er tillatt – med vekt på at det ikke er til ulempe for naboer. Innenfor fellesarealene gjelder båndtvang for hund hele året. Avføring skal plukkes opp.

- For
 Mot

Sak 8 Forbud mot røyking som er til skade eller ulempe

Husordensreglene pkt 10 gis følgende tillegg: Det er ikke tillatt med røyking som er til skade eller ulempe for andre, herunder røyking utendørs eller på balkong hvor røyk siver inn på nærliggende soverom

- For
 Mot



Sak 9 Innkomne saker til årsmøtet

Styret utreder kostnader for legging av varmekabler mellom svalegangen i EA1 og bilveien. Avgjørelse om eventuell legging vil bli tatt i løpet av sommeren.

For

Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hege Krokås Borge

Styremedlemmer (kun 2 skal velges)

Grethe Barkve Fredriksen

Snorre Becker

Varamedlemmer (kun 2 skal velges)

Alf Andreas Moe Flovik

Andreas Storbråten



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.