



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 837 565  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 10.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 577 600	3 471 364
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 577 600</b>	<b>3 471 364</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	148 330
Annen driftskostnad		8 322 118	4 257 945
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 493 268</b>	<b>4 406 275</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 915 668</b>	<b>-934 911</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 733	14 378
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 733</b>	<b>14 378</b>
Annen finanskostnad		246 402	71 241
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>246 402</b>	<b>71 241</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-222 669</b>	<b>-56 863</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 138 337</b>	<b>-991 774</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 138 337</b>	<b>-991 774</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 138 337</b>	<b>-991 774</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 138 337	-991 774
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 138 337</b>	<b>-991 774</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		118 437	106 376
Sum fordringer		118 437	106 376
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		567 529	1 484 777
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		567 529	1 484 777
Sum omløpsmidler		685 966	1 591 153
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>685 966</b>	<b>1 591 153</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 965 760	827 423
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 965 760</b>	<b>-827 423</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 965 760</b>	<b>-827 423</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 433 322	1 349 994
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 433 322</b>	<b>1 349 994</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 433 322</b>	<b>1 349 994</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 195	447
Leverandørgjeld		55 962	836 943
Annen kortsiktig gjeld		94 247	231 192
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>218 404</b>	<b>1 068 582</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 651 726</b>	<b>2 418 576</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>685 966</b>	<b>1 591 153</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499374

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 837 565  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 983 837 565  
ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 577 600	3 471 364
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 577 600</b>	<b>3 471 364</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	148 330
Annen driftskostnad		8 322 118	4 257 945
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 493 268</b>	<b>4 406 275</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 915 668</b>	<b>-934 911</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 733	14 378
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 733</b>	<b>14 378</b>
Annen finanskostnad		246 402	71 241
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>246 402</b>	<b>71 241</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-222 669</b>	<b>-56 863</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 138 337</b>	<b>-991 774</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 138 337</b>	<b>-991 774</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 138 337</b>	<b>-991 774</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 138 337	-991 774
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 138 337</b>	<b>-991 774</b>



Organisasjonsnr: 983 837 565  
ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		118 437	106 376
Sum fordringer		118 437	106 376
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		567 529	1 484 777
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		567 529	1 484 777
Sum omløpsmidler		685 966	1 591 153
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>685 966</b>	<b>1 591 153</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 965 760	827 423
Sum opptjent egenkapital		-3 965 760	-827 423



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 965 760</b>	<b>-827 423</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 433 322	1 349 994
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 433 322</b>	<b>1 349 994</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 433 322</b>	<b>1 349 994</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	68 195	447
Leverandørgjeld	55 962	836 943
Annen kortsiktig gjeld	94 247	231 192
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>218 404</b>	<b>1 068 582</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 651 726</b>	<b>2 418 576</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>685 966</b>	<b>1 591 153</b>



Organisasjonsnr: 983 837 565  
ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5247

Elmholt II Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Elmholt II 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:

6. juni 2024 kl. 18:30, Ullern menighetshus, Holgerslystveien 22.

### 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.

### 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Elmholt II 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Johan Berg er foreslått

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 fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges på 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. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Vedlegg  
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Oscar Zimmermann

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Caroline Lunde
- Lise Charlotte E. Ingalls

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Johan Berg

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Johan Berg

Valgkomiteen foreslå i tråd med praksis at valgkomiteen utgjøres av nyvalgt leder, Oscar Zimmermann, og forrige leder, Johan Berg.

- Oscar Zimmermann

Valgkomiteen foreslå i tråd med praksis at valgkomiteen utgjøres av nyvalgt leder, Oscar Zimmermann, og forrige leder, Johan Berg.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Johan Berg	Elmholt Alle 18
Styremedlem	Lise Charlotte E Ingalls	Elmholt Alle 22
Styremedlem	Janike Tangvald	Elmholt Alle 16
Styremedlem	Oscar Zimmermann	Elmholt Alle 16

### Valgkomiteen

Johan Berg	Elmholt Alle 18
Kristen Døssland	Elmholt Alle 16

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Elmholt II Boligsameie

Sameiet består av 72 seksjoner.

Elmholt II Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983837565, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

30 320

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

Elmholt II Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Det har siden siste årsmøte vært avholdt seks styremøter. I tillegg har styret hatt løpende kontakt og koordinering per e-post.

Det er i perioden kommet fem nye sameiere.

Styrets arbeid har i det siste året i det vesentlige vært fokusert på to forhold: Daglig drift innenfor de nokså stramme økonomiske rammene som er, og oppfølging av vannlekkasjen på taket i EA22.

Oppfølging av takseringsfirma og forsikringsoppgjør har også tatt tid der styrets leder har vært nødt til å purre på forsikringselskapet flere ganger. Konklusjonen, da den endelig kom, var at dette ikke dekkes av forsikringen. Vi har bedt om en ytterligere begrunnelse.

Det har vært andre vannlekkasjer i sameiet det siste året i tillegg til den store skaden på taket beskrevet over. Det har nødvendiggjort befaringer og koordinering av håndverkere, forsikringselskap mm. Særlig balkonger som sameierne har flislagt med faste fliser, skaper problemer og ekstra utgifter for fellesskapet da utett bygg ikke dekke av forsikringen. Styret vil minne de som har balkong uten tak over eller takterrasse om at snø og evt. is må måkes unna, spesielt foran terrassedør. Når snø blir liggende langs husveggen og det smelter, oppstår det lett vannskader. Dersom sameiet påføres økonomisk tap som følge av skade påført forsetlig eller uaktsomt av en beboer, slik som at man ikke fjerner snø og is, kan sameiet kreve tapet erstattet av beboeren.

I denne sammenheng minnes det om at sameieren etter eierseksjonsloven har enerett til en bruksenhet, dvs. innenfor ytterveggene. Ytterveggene, også på terrassene, er sameiets eiendom. Det er ikke adgang til å utføre endringer på yttervegger, ventiler mm. uten styrets samtykke. Styret vil forfølge ulovlige endringer og kreve tilbakeføring til opprinnelig stand. Nektelse av å følge pålegg fra styret vil anses som et alvorlig forhold som kan ha konsekvenser for videre rett til å bo i sameiet.

Det var flere tilfeller av skadeverk på biler i garasjen, samt at det i EA 20 har vært flere tilfeller av mørklegging i kjelleren og et tilfelle der alle lysrørene ble knust. Styret fulgte derfor opp spørsmålet om kameraovervåking i bodområder, kjeller og garasjeanlegg, og så dette i sammenheng med brannverntiltak. Blant annet var en kombinasjon av bruk av sensorer og flere kameraer i kjelleren til vurdering, samtidig som nødvendige personvern hensyn skulle bli ivaretatt. Usikkerhet knyttet til økonomien i sameiet har imidlertid gjort at styret ikke har ønsket å inngå avtale om ytterligere kameradekning utover dagens. Heldigvis synes det å være slutt på den systematiske skadegjørelsen på biler i garasjen.

Det har også vært et tilfelle av innbrudd i kjelleren i EA22.

På grunn av økonomien har styret heller ikke ønsket å foreta større, ikke påkrevde, investeringer.

Sameiet fikk tilbud om fiberanlegg fra Global Connect i 2023. Etter en sammenlikning med dagens bruk og tilbud, bindingstid og pris mm., samt at avtalen med Telia ble reforhandlet med et gunstig resultat, konkluderte styret med at man ikke ønsket å binde seg til en mangeårig avtale med Global Connect.



Styret har ellers fulgt opp den daglige driften med renhold, vært stadig i kontakt med vaktmester mv.

Styret vil minne om byggenes alder og vise til at det nå vil bli et økende behov for rehabilitering i årene som kommer. Det må påregnes at det vil være nødvendig med utbedring av terrasser for å hindre nye vannskader. Videre begynner det å melde seg et vedlikeholdsbehov av trepanelet og vinduer/dører en rekke steder.

For å sikre seg mot unødvendige skader har styret igangsatt et arbeid med vedlikehold og bærekraft slik at planlegging av vedlikeholdsbehov mm. blir enklere for styret og gir en mer forutsigbar økonomi over tid. Bygningene vil bli vurdert av utenforstående ekspertise. I denne forbindelse har styret også bedt vaktmester å kontrollere alle sluk på tak og under utvendige terrasser.

Styret har som utgangspunkt at innkjøp og rehabiliteringer skal være etter innhenting av tilbud fra flere leverandører der man søker å balansere kvalitet, kostnad og tidsrelaterte behov. Noen ganger har det imidlertid kun kommet ett tilbud. Styret har også sett en egenverdi i å videreføre kontakt med håndverkere over tid, ettersom disse kjenner eiendommen fra før.

Muren ble ferdig forrige år. Den har gitt et betydelig løft av inntrykket av sameiet fra gatene rundt. Muren var imidlertid meget kostbar og den er, sammen med vannlekkasjen på taket, grunnen til dagens økonomiske situasjon. Økonomien er trang, men under kontroll.

Ellers har det vært en jevn strøm av henvendelser om stort og smått. Det går mye tid med til å følge opp husordensreglene. Dessverre går det også mye tid med til å besvare spørsmål der informasjon allerede er gitt, enten i tidligere innkalling til årsmøter eller velkomstmapper. Det brukes også mye tid på oppfølging av tidligere meldinger, slik som f.eks. at hunder alltid skal være i bånd på uteområdene, uansett tid på året, eller at esker som kastes skal være flatpakket.

Det er ellers fortsatt for mye trafikk inne på Elmholt-området av biler med pizza, kolonialvarer mm. Det minnes om at det er mange barn som leker på området og at det er skiltet «innkjøring forbudt» på området med unntak av syketransport og varetransport. Sistnevnte må anses å gjelde gjenstander så store at det er urimelig å forvente at man skal bære det inn fra gaten. Styret oppfordrer fortsatt de som bestiller pizza eller andre varer som blir levert å be om at leverandørene ikke kjører inn på området med mindre det er nødvendig, og at de i så fall holder lav hastighet.

Det er positivt at mange beboere nå benytter seg av Vibbo, hvilket har medført en viss arbeidsbesparelse for styret. Vi legger ut så mye informasjon der som mulig slik at det lett kan finnes igjen. Det minnes om at hovedregelen etter årsmøtet 2021 er at informasjon kun sendes ut elektronisk.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 467 562.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elmholt II Boligsameie.

### **Lån**

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

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnader og økning på kr 136 per seksjon til innkreving for kabel-tv/internett fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Elmholt 2 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elmholt 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avvirket.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.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, 30. april 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 983 837 565, KUNDENR. 5247**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 483 444	3 383 220	5 488 000	4 262 000
Antenneanlegg		49 785	47 581	47 581	50 000
Andre inntekter	3	44 371	40 563	1 800	41 800
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 577 600</b>	<b>3 471 364</b>	<b>5 537 381</b>	<b>4 353 800</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-18 330	-23 330	-23 330
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	125 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-8 625	-6 000	-9 000
Andre honorarer	7	-25 000	-5 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-98 255	-92 498	-96 500	-102 000
Konsulenthonorar	8	-24 609	-4 311	-25 000	-45 000
Drift og vedlikehold	9	-6 165 515	-2 272 879	-6 862 500	-1 137 500
Forsikringer		-416 744	-357 876	-393 000	-460 000
Kommunale avgifter	10	-489 209	-410 520	-534 000	-568 000
Energi/fyring		-161 147	-201 111	-226 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-412 526	-352 178	-369 000	-430 000
Andre driftskostnader	11	-544 988	-557 947	-507 500	-540 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 493 268</b>	<b>-4 406 275</b>	<b>-9 167 830</b>	<b>-3 380 330</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 915 668</b>	<b>-934 911</b>	<b>-3 630 449</b>	<b>973 470</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	23 733	14 378	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-246 402	-71 241	-279 000	-320 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-222 669</b>	<b>-56 863</b>	<b>-269 000</b>	<b>-310 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 138 337</b>	<b>-991 774</b>	<b>-3 899 449</b>	<b>663 470</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-164 351		
Udekket tap		-3 138 337	-827 423		



## ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 837 565, KUNDENR. 5247

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 158	3 544
Forskuddsbetalte kostnader		112 279	102 832
Driftskonto OBOS-banken		173 600	540 391
Sparekonto OBOS-banken		393 929	944 386
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>685 966</b>	<b>1 591 153</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>685 966</b>	<b>1 591 153</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-3 965 760	-827 423
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 965 760</b>	<b>-827 423</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 433 322	1 349 994
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 433 322</b>	<b>1 349 994</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		94 247	231 192
Leverandørgjeld		55 962	836 943
Påløpte renter		28 611	447
Påløpte avdrag		39 584	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>218 404</b>	<b>1 068 582</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>685 966</b>	<b>1 591 153</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Elmholt II Boligsameie

Oslo, 23.04.2024  
Styret i Elmholt 2 Boligsameie

Johan Berg /s/

Janike Tangvald /s/

Lise Charlotte E Ingalls /s/

Oscar Zimmermann /s/

## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKSKONTO**

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



Elmholt II Boligsameie

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 636 276
Kapitalinnkalling	1 500 002
Kabel-TV	318 816
Strøm elbil	23 750
Boder	7 200
Parkering	4 800
Avregning ladestrøm	-5 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 485 844</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 483 444</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	40 468
Leie av MC-plass	2 400
Nøkler	1 503
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>44 371</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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 2022/2023, og er på kr 125 000.

I tillegg har styret fått dekket mat og drikke til styremøte for kr 537, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

**NOTE: 7**

**ANDRE HONORARER**

Honorar, styreleder oppfølging rehabilitering	20 000
Honorar koordinator	5 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>25 000</b>



Elmholt II Boligsameie

**NOTE: 8**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 297
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-24 609</b>

**NOTE: 9**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulent tjenester ifm. takarbeider balkong, OBOS Prosjekt AS	-375 807
Administrasjon/søknader ifm. støttemur, Plan- og bygningsetaten	-46 350
Rehabilitering av støttemur, Tronslien AS	-5 252 564
Utbedring takterrasse, Skape Entreprenør AS	-342 074
Viderfakturering/refusjon ifm. takterrasse	29 030
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 987 765</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-14 931
Drift/vedlikehold elektro	-5 333
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 688
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 366
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 816
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 615
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 165 515</b>

**NOTE: 10**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-302 427
Feieavgift	-1 148
Renovasjonsavgift	-185 635
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-489 209</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 458
Driftsmateriell	-2 176
Vaktmestertjenester	-273 421
Vakthold	-99 642
Renhold ved firmaer	-152 598
Andre fremmede tjenester	-1 093
Trykksaker	-875
Andre kostnader tillitsvalgte	-537
Andre kontorkostnader	-966
Porto	-320
Bank- og kortgebyr	-3 418
Velferdskostnader	-486
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-544 988</b>



**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 075
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 543
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	954
Andre renteinntekter	161
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>23 733</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-80 779
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-165 623
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-246 402</b>

**NOTE: 14**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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



Elmholt II Boligsameie

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	116 672
	-3 383 328

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,30 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012	-4 499 994
Nedbetalt tidligere	3 150 000
Nedbetalt i år	300 000
	-1 049 994

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 433 322</b>
------------------------------------	-------------------

---



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57098341. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Elmholt II Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Ájour Eiendomsdrift AS i samarbeide med Elmholt sameie I- VIII. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

### Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Avarn Security om vakthold i garasjer, boder og fellesarealer i fellesskap med Elmholt sameie I-VII. De kan tilkalles ved støy og bråk nattetid, eller om man opplever truende situasjoner. Alarmtelefon: 915 02580

### Renhold

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

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører på e-post [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no). Nøklerne er kodet og det skal ikke benyttes egenkopierte nøkler i sameiet da disse har lett til å knekke i låssylindren.

Garasjeåpner (type Diltec OG L4) bestilles hos Norport mot oppkrav/faktura tlf 32 16 13 10. Ny åpner må kodes av en ekstern og må derfor leveres styrets leder for koding.

Skilt til postkassen bestilles på [posten.no](http://posten.no). Alle postkasser skal ha skilt, håndskrevne lapper tillates ikke.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Muren ferdigstilt
2022	Utbedring av større vannlekkasje fra taket i EA22 Planlegging av rehabilitering av mur.
2021	Rens av rør og ventilasjonskanaler Utbedring av adkomst til boligene Asfaltering av gangveiene i det lille atriet. Installert nøddlys i alle kjellere/ garasjen.
2019	Nye søppelskur for EA 18-20-22 Infrastruktur lading elbil på 72 garasjeplasser Rens av ventilasjonskanaler i alle seksjoner Delvis fornyet rekkverk mot Sig. Iversens vei
2018	Utskifting av lysarmatur i garasjekjeller.
2017	Maling fasade og vinduer Rens av avløpsrørene i samtlige seksjoner  Rens av ventilasjonskanalene og sjekk av vifter for samtlige seksjoner.
2016	Maling av fasader og vinduer. Bytte av varmtvannsberedere.
2015	Taktekking
2013	Rens av ventilasjonskanalene og avløp Det er installert et avfuktingsanlegg i bodkjeller i EA 18 for å bedre luftkvaliteten. Det er montert belysning med bevegelsessensor i utvendige søppelskur.
2013	Tre betydelige rørbrudd på bunnledninger reparert. Det er lagt teppeløper på svalgangene og ny elektronisk garasjeåpner er installert.
2012	Rehabilitering av heisene Skiftet elektronisk styring og dørmotorer, samt nytt elektrisk utstyr og oppgraderte alarmtelefoner.
2011	Rehabilitering av utvendige trapper mot Sig. Iversens vei. Betongen er reparert, skjeve og ujevne trinn rettes opp og trinnene får sklisikre skiferheller. Mot murveggen på sidene monteres beslag.
2009	REHABILITERINGSPROSJEKTET Prosjektet er avsluttet høsten 2009, med et nytt malingsstrøk på utskiftet panel, samt en sjekk av VVS-anlegget i den enkelte seksjon. Prosjektet er avsluttet godt innenfor det vedtatte budsjett, rest



Elmholt II Boligsameie

2007

## VEDTATT REHABILITERINGSPROSJEKT

på byggekontoen er overført til sameiets driftskonto.

På ekstraordinær sameiemøte 16.januar 2007 ble det vedtatt å gjennomføre et rehabiliteringsprosjekt innenfor en total kostnadsramme på 12 millioner kroner. Prosjektet finansieres ved en egenandel fra sameierne på 50 % fordelt etter sameiebrøken, og innbetalt innen den 01.mai 2007. Nødvendig lånebehov finansieres over sameiets ordinære budsjett, etter økning av fellesutgiftene med kr. 3,35 per m<sup>2</sup>/mnd fra 01.juli 2007.01.17. Prosjektet antas å starte i april 2007 og avsluttes i august.

Prosjektet vil omfatte:

- Utskifting av brannimpregnerte trespiler til pulverlakkerte aluminiumsprofiler
- Utskifting av skadet/råtten brannimpregnert og vanlig panel, som luftes.
- Utbedring av boder på terrasser, med nye tak og utskifting av panel.
- Montering av Steniplater på bodvegger og karnapper.
- Beising/maling av utvendig panel, samt vinduer/dører og utforinger.
- Tak over svalgang der dette fortsatt mangler (nr.18 og nr.22).
- Utskifting av råtten/skadet pergola.
- Nye dører (aluminium/glass) ved trappeinngang i nr. 16/18 og nr.22.
- Montering av list/beslag på topp grunnmurspapp for å hindre fuktig kjeller.
- Nye fundamentklosser under betongheller på terrasser.



Elmholt II Boligsameie

		- Nye takrenner og nedløp fra svalganger.
		- Skjermtak over balkongdører enkelte steder.
2005	Veranda mot EA22 fullstendig ombygget.	Bygget tak over svalgangen og montert takrenner i EA16. Membran på en takterrasse EA18 er skiftet ut.
2004	Utskiftning av vinduer og verandadører.	Ca 170 enheter skiftet, utført av Lutro Bygg AS. Ny garasjeport, delt kostnadene med Elmholt I Se.
2014	Kontroll av el -installasjoner	Nytt digitalnett for kabel-tv.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24

Selskapsnummer: 5247 Selskapsnavn: Elmholt II 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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