



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 753 639
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT 1 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: 23.04.2024

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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 184 836	2 051 582
Sum inntekter		2 184 836	2 051 582
Kostnader			
Lønnskostnad		211 085	108 395
Annen driftskostnad		1 296 564	1 416 914
Sum kostnader		1 507 649	1 525 309
Driftsresultat		677 187	526 273
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 976	2 025
Sum finansinntekter		11 976	2 025
Annen finanskostnad		28 268	32 085
Sum finanskostnader		28 268	32 085
Netto finans		-16 292	-30 060
Resultat før skattekostnad		660 894	496 213
Årsresultat		660 894	496 213
Totalresultat		660 894	496 213
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		660 894	496 213
Sum overføringer og disponeringer		660 894	496 213



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			1 230
Andre fordringer		71 916	67 006
Sum fordringer		71 916	68 236
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		810 839	529 865
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		810 839	529 865
Sum omløpsmidler		882 754	598 101
SUM EIENDELER		882 754	598 101

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		683 958	23 063
Sum opptjent egenkapital		683 958	23 063
Sum egenkapital		683 958	23 063
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		152 259	506 982
Sum annen langsiktig gjeld		152 259	506 982
Sum langsiktig gjeld		152 259	506 982
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 576	173
Leverandørgjeld		17 628	46 839
Annen kortsiktig gjeld		15 334	21 043
Sum kortsiktig gjeld		46 538	68 055
Sum gjeld		198 797	575 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		882 754	598 101



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395300

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 753 639
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT 1 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: 23.04.2024

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 983 753 639
ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 184 836	2 051 582
Sum inntekter		2 184 836	2 051 582
Kostnader			
Lønnskostnad		211 085	108 395
Annen driftskostnad		1 296 564	1 416 914
Sum kostnader		1 507 649	1 525 309
Driftsresultat		677 187	526 273
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 976	2 025
Sum finansinntekter		11 976	2 025
Annen finanskostnad		28 268	32 085
Sum finanskostnader		28 268	32 085
Netto finans		-16 292	-30 060
Resultat før skattekostnad		660 894	496 213
Årsresultat		660 894	496 213
Totalresultat		660 894	496 213
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		660 894	496 213
Sum overføringer og disponeringer		660 894	496 213



Organisasjonsnr: 983 753 639
ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			1 230
Andre fordringer		71 916	67 006
Sum fordringer		71 916	68 236
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		810 839	529 865
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		810 839	529 865
Sum omløpsmidler		882 754	598 101
SUM EIENDELER		882 754	598 101
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		683 958	23 063
Sum opptjent egenkapital		683 958	23 063



Sum egenkapital	683 958	23 063
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	152 259	506 982
Sum annen langsiktig gjeld	152 259	506 982
Sum langsiktig gjeld	152 259	506 982
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 576	173
Leverandørgjeld	17 628	46 839
Annen kortsiktig gjeld	15 334	21 043
Sum kortsiktig gjeld	46 538	68 055
Sum gjeld	198 797	575 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	882 754	598 101



Organisasjonsnr: 983 753 639
ELMHOLT 1 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. 5240

Elmholt 1 Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Elmholt 1 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:

23. april 2024 kl. 18:00, 2 etg. ved Laboratoriet Skøyen, Harbitzalléen 3.

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. Forslag fra styret: Endring av husordensregel 8
8. Forslag fra styret: - Ny vedtekt. Takterrasser - bruk og vedlikehold
9. Forslag fra styret: - Oppdatering av garasjeplan som ligger vedlagt til vedtekt.
10. Forslag fra styret: Plan Vedlikehold og anskaffelser for 2024 med forslag til føring for årene 2025 – 2028.
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Elmholt 1 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

Styrets leder Harald Bjørntvedt 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 fra OBOS foreslått. Protokollvitner foreslås 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.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.



Sak 7

Forslag fra styret: Endring av husordensregel 8

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til ny tekst:

Innenfor fellesarealene er det båndtvang for hund hele året. Avføring skal plukkes opp.

Tidligere tekst:

Innenfor fellesarealene gjelder vanlig båndtvang for hund. Avføring skal plukkes opp.

Bakgrunn for forslag:

Alminnelig båndtvang gjelder i tiden fra 1. april til og med 20. august. Styret og øvrige styrer på Elmholt ønsker at båndtvang skal gjelde hele året.

Forslag til vedtak

Forslag til ny tekst vedtas: "Innenfor fellesarealene er det båndtvang for hund hele året. Avføring skal plukkes opp."

Sak 8

Forslag fra styret: - Ny vedtekt. Takterrasser - bruk og vedlikehold

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

(Foreslås lagt inn som vedtekt 19 som innebærer at tidligere «vedtekt 19. Diverse forpliktelser» og «vedtekt 20 ANNET» forskyves til vedtekt 20 og 21.)

Forslag til tekst: Seksjonseiere av leilighet med takterrasse er ansvarlig for alle installasjoner (herunder plattinger) og gjenstander som er tilført terrasser etter byggeår i 1994. Når sameiet v/styret må sette i gang nødvendige vedlikeholdsarbeid plikter seksjonseier å fjerne alle installasjoner og gjenstander på terrasser slik at området er tilgjengelig. Unnlater seksjonseier å utføre dette, kan sameiet v/styret sørge for at dette utføres for seksjonseiers regning.

Seksjonseier skal til enhver tid sørge for at sluk på tak er tilgjengelig for inspeksjon. Seksjonseiere skal også rense slukrist for avfall når det er behov.

Bakgrunn for forslag: Tydeliggjøre ansvaret som påligger seksjonseiere av leiligheter med takterrasser.

Forslag til vedtak

Ny vedtekt vedtas.



Sak 9

Forslag fra styret: - Oppdatering av garasjeplan som ligger vedlagt til vedtekt.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslag:

Tegning av garasjeplan som ligger vedlagt i vedtekter tidligere er utydelig og vanskelig å lese. Av den grunn har styret utarbeidet en ny oppdatert tegning som de foreslår at erstatter tidligere vedlegg.

Forslag til vedtak

Nytt vedlegg erstatter gammelt vedlegg.

Vedlegg

2. A-100 - Garasjeplan.pdf

Sak 10

Forslag fra styret: Plan Vedlikehold og anskaffelser for 2024 med forslag til føring for årene 2025 – 2028.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Plan Vedlikehold og anskaffelser vedlagt.

Plan Vedlikehold og anskaffelser med definerte arbeider i 2024 foreslås vedtatt av Årsmøtet. For årene 2025-2028 skal planen være førende for planlegging i disse årene såfremt uforutsett skade/hendelse ikke tilsier noe annet.

For at sameiet skal fortsette som et velholdt, veldrevet og trygt sted å bo, og med forutsigbare fremtidige driftskostnader, har styret lagt inn de oppgaver som ansees nødvendig å utføre dette året.

Arbeidene og oppgavene er forsøkt kostnadsberegnet ut fra de arbeider som er utført de siste årene, men endelige kostnader vil foreligge først etter innhenting av priser hos leverandør/entreprenør. Planen inneholder ikke eventuelle uforutsette større arbeider som kan oppstå akutt, som taklekkasjer, osv.

Forslag til vedtak

Forslag fra styret: Plan Vedlikehold og anskaffelser for 2024 med forslag til føring for årene 2025 – 2028.

Vedlegg

3. 2024 - 2028 Vedlikehold og anskaffelser.pdf



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Følgende er styreverv er på valg:

Styreleder for 2 år.

Styremedlem for 2 år

To varamedlemmer for 1 år

2 medlem til valgkomiteen for 2 år

Innstilling

Tillitsvalgte presenteres på årsmøte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Bjørntvedt	Elmholt Alle 13
Styremedlem	Simen Edsjø Kalnæs	Elmholt Allé 11
Styremedlem	Jon Kleiser	Elmholt Allé 11
Varamedlem	Nanna Gjersøe	Elmholt Alle 13
Varamedlem	Beverley Getz Ivin	Elmholt Alle 13

Valgkomiteen

Berit Hatlemark	Elmholt Alle 13
Nevena Kuresevic	Elmholt Alle 11

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 1 Boligsameie

Sameiet består av 46 seksjoner.

Elmholt 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983753639, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

30 319

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

Elmholt 1 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 BDO AS.

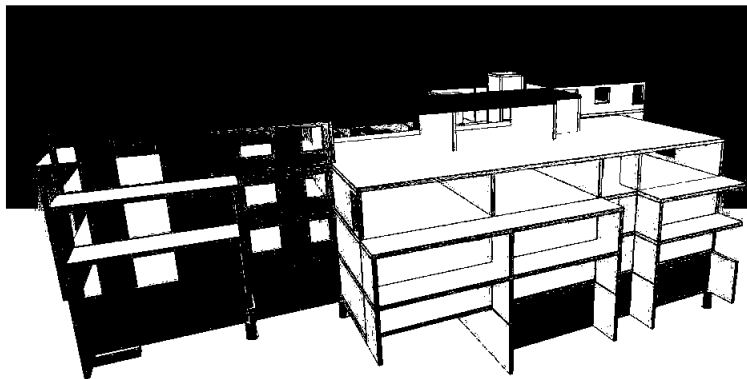
Styrets arbeid

Året startet med å sende ut tilbudsunderlag for innstilling av felles ladeanlegg til aktuelle leverandører. Befaringer ble avholdt og vi mottok tilbud fra 3 aktuelle entreprenører med forskjellige ladesystemer. Valget falt til slutt på Thorsov Elektro som montør og DEFA Power som medfølgende ladesystem. Støtte ble så søkt av Klimaetaten og Thorsov Elektro kontrahert.

Etter planen skulle anlegget installeres allerede i august, men på grunn av utfordringer hos DEFA – har anlegget beklageligvis blitt forsinket i flere omganger etter dette. Styret retter en ekstra takk til Simen som har holdt i dette fra sameiet sin side, og som har gjort nødvendige undersøkelser for å få på plass felles ladeanlegg.

Styret har også vært i kontakt med leverandør av brannvarslingsanlegg i garasjeanlegg. Vi deler garasjeanlegg med Elmholt 2 Boligsameie, og tilbud ble derfor utarbeidet med forutsetning om at både vårt og nabosameiet bestilte alarmanlegg med felles alarmsentral. Nabosameiet informerte underveis i prosessen om at de ønsket å sette prosjektet på vent siden de hadde støtt på vesentlige tilleggskostnader i prosjekter de hadde gående. Leverandør utarbeidet derfor et nytt tilbud med kun installering av alarmanlegg i vår del av garasjeanlegget. Det viste seg å være en del dyrere å gjennomføre dette prosjektet. Av den grunn, valgte styret å foreløpig avvente bestilling til nabosameiet forhåpentligvis er med i nær fremtid.

Harald har i løpet av året lagt også lagt ned en del arbeid i å produsere en 3D-modell av bygningsmassen i vårt sameie. Konstruksjonstegninger fra byggeår har blitt brukt som underlag for utarbeidelse av modell som vil være av god nytteverdi for gjennomføring av vedlikehold og prosjekter i fremtiden. Utklipp nedenfor viser status på modell. Bygningsmassen i Elmholt allé 13 er nærmest ferdig og neste sted er å få modellert ferdig bygningsmassen i nr. 11.



Utklipp fra 3D modell – råbygg i Elmholt allé nr 13



Avtalen vi har med Telia opphører 30 juni og i den anledning Nanna i tråd av sitt verv som koordinator for alle sameiene på Elmholt vært i kontakt med ulike leverandører av TV- og internett.

Styret besluttet til slutt å velge GlobalConnect som leverandør av internett fra 1 juli 2024. De hadde det rimeligste tilbud og gav best nett. Ny avtale innebærer at det skal legges fiberledninger inn til hver leilighet, og en vesentlig forbedring av internetthastigheten til hver enkelt boenhet med 1000 Mbit/s i både opp og nedlastingsfart. Prisen for tjenesten er kr 259 pr måned for hver enhet.

Ellers ble sommerfesten avholdt onsdag 7. juni. Her vil styret rette en stor takk til Elisabeth Solberg som tok ansvar for arrangering og planlegging av festen. Det var en vellykket fest og det er alltid hyggelig å ha dette som en årlig event for å møte både ``gamle og nye`` naboer.

Som et HMS-tiltak foretok Norsk Brannvern i juni sin årlige kontroll av brannforebyggende tiltak i leilighetene og fellesareal der ingen større avvik ble notert.

Av andre utførte oppgaver i 2023 nevnes:

- I august informerte Lasse Hagen om at han hadde vært impulsive og kjøpt en bolig nærmere familien i Moss. Det ble derfor avholdt ekstraordinært styremøte der Simen Edsjø Kalnæs ble valgt inn som nytt styremedlem frem til ordinære årsmøte.
- Det har blitt utført befaringer på de 3 takterrassene som er i sameiet. Formålet med befaringene var å undersøke tilstanden til membranen på takterrassene. Konklusjonen fra befaringene var at membranen ligger godt beskyttet under betongheller og at den bør holde noen år til. Det er derfor lagt inn i vedlikeholdsplanen at det skal utføres en ny vurdering av takmembranen i 2026.
- Koordinering av rørlegger ifm. bytte av waterstop i leiligheter der de ikke fungerer.
- Det ble avholdt 9 styremøter.
- Gamle sprukne heller utenfor søppelskuret i nr 11 ble erstattet med kald asfalt og nye heller (Oslo Hageservice AS).
- Stort thuja tre i atriet til nr 13 ble beskåret kraftig, samt magnoliabedd utenfor nr 11 ble trimmet (Oslo Hageservice AS).
- Behandle henvendelser fra beboere.
- Skifte ut defekte ventilasjonsviftemotorer på tak/kjeller (Ajour).
- 5 seksjoner i Sameiet ble solgt i løpet av året.

Det har som tidligere år vært et godt samarbeid med de øvrige Elmholtsameiene om fellestjenester. Nanna Gjersøe er koordinator for alle sameiene og har de nødvendige fullmakter. Vi får stadig ros for et velholdt fellesareal og alle de velstelte hagene. Det skaper trivsel og vi setter alle pris på at det er fint rundt oss.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak færre igangsatte vedlikeholdsprosjekter i 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 836 216.



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

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 1 Boligsameie.

Lån

Elmholt 1 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» fra 01.07.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 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 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.

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. Betyggende 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VW60N-L7H4:MLHO2-Q48ZL-KW01J-DFC6H



ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 753 639, KUNDENR. 5240

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 181 796	2 051 582	2 186 000	2 274 000
Andre inntekter	3	3 040	0	0	10 200
SUM DRIFTSINNEKTER		2 184 836	2 051 582	2 186 000	2 284 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 085	-13 395	-14 000	-26 085
Styrehonorar	5	-180 000	-90 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-10 614	-7 922	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-5 000	-5 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-91 728	-88 188	-92 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-552	-989	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-116 174	-194 886	-1 107 000	-1 187 000
Forsikringer		-117 324	-107 637	-118 500	-134 000
Kommunale avgifter	9	-278 509	-250 667	-319 310	-310 000
Energi/fyring		-44 652	-56 055	-60 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-259 948	-221 921	-262 000	-270 000
Andre driftskostnader	10	-377 065	-488 651	-429 600	-454 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 507 649	-1 525 309	-2 597 410	-2 721 685
DRIFTSRESULTAT		677 187	526 273	-411 410	-437 485
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 976	2 025	0	0
Finanskostnader	12	-28 268	-32 085	-28 000	-7 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 292	-30 060	-28 000	-7 000
ÅRSRESULTAT		660 894	496 213	-439 410	-444 485
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		660 894	23 063		
Reduksjon udekket tap		0	473 150		



ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 753 639, KUNDENR. 5240

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 803	0
Kundefordringer		0	1 230
Forskuddsbetalte kostnader		68 113	64 841
Andre kortsiktige fordringer		0	2 165
Driftskonto OBOS-banken		449 203	177 750
Sparekonto OBOS-banken		361 635	352 115
SUM OMLØPSMIDLER		882 754	598 101
<hr/>			
SUM EIENDELER		882 754	598 101
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		683 958	23 063
SUM EGENKAPITAL		683 958	23 063
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	152 259	506 982
SUM LANGSIKTIG GJELD		152 259	506 982
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 334	21 043
Leverandørgjeld		17 628	46 839
Påløpte renter		1 128	173
Påløpte avdrag		12 448	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		46 538	68 055
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		882 754	598 101
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 27.02.2024
Styret i Elmholt 1 Boligsameie

Harald Bjørntvedt /s/

Jon Kleiser /s/

Simen Edsjø Kalnæs /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 907 082
Kabel-TV	260 130
Garasjeleie	14 584
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 181 796

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Garasjer	3 040
SUM ANDRE INNETEKTER	3 040

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 085
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 085

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000. I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 3 638, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 614.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-552
SUM KONSULENTHONORAR	-552

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 686
Drift/vedlikehold VVS	-11 219
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 952
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 268
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 393
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 511
Kostnader dugnader	-2 145
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-116 174

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-163 506
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-114 748
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-278 509

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 839
Vaktmestertjenester	-173 171
Vakthold	-63 807
Renhold ved firmaer	-115 038
Andre fremmede tjenester	-712
Trykksaker	-2 412
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 638
Andre kontorkostnader	-6 161
Porto	-920
Bank- og kortgebyr	-3 054
Velferdskostnader	-1 314
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-377 065

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 260
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 520
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	71
Andre renteinntekter	125
SUM FINANSINTEKTER	11 976

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 268
SUM FINANSKOSTNADER	-28 268

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2021	-850 000
Nedbetalt tidligere	343 018
Nedbetalt i år	354 723
	-152 259
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-152 259



Annen informasjon om sameiet

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

Elmholtssameiene har en fellesavtale med Ajour Eiendomsdrift AS om å ivareta den daglige drift og det løpende vedlikeholdet.

Vektertjeneste

Elmholtssameiene har en fellesavtale med Avarn Security om mobilt vakthold.

Skadedyrbekjempelse

Elmholtssameiene har en fellesavtale med Pelias Norsk Skadedyrkontroll. Avtalen ble i 2012 utvidet til også å gjelde bekjempelse av maur.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av svalganger, trappehus og heis hver 14. dag.

Matter

Sameiet har avtale med Stil Tekstilservice AS om leie av matter. Mattene blir byttet hver 4. uke.

Vedlikehold av heisene og heisalarm

Sameiet har vedlikeholds kontrakt for heisanlegg og mottak av alarmtelefon med Schindler AS.

Periodisk sikkerhetskontroll av heisene

Sameiet har avtale med Kiwa Inspecta om periodisk sikkerhetskontroll av heisene. Kontrollen foretas hvert annet år.

Brannsikring

Sameiet har avtale med Norsk Brannvern AS om årlig kontroll av slokkeutstyr og røykvarsler i leilighetene og fellesarealene inkl. garasjeanlegget.

Postkasseskilt

Skilt til postkasser skal være like, og kan bestilles bl.a. hos Asker Produkt AS, tlf 66 76 14 80 eller e-post: post@askerprodukt.no

Nøkkelbrikke, garasjeportåpner (radiohåndsender)

Nøkkelbrikke til fellesareal og garasjeportåpner bestilles via Styret.



Elektronisk låssystem

Sameiet har serviceavtale med Dormakaba Norge AS om årlig service på EVOLO Elektroniske Låssystem til fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596867. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha godkjente røykvarslere samt manuelt slokkeutstyr i form av pulver-/skumapparat eller brannslange.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Elmholt 1 Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV – og bredbåndstjenester

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester under kollektiv avtale for alle Elmholtssameiene. Standard leveranse til seksjonene er Kollektiv Flex Premium 50 – E3.1. Kollektivavtalen gir videre rabatt på utvidete bredbåndstjenester og IP fasttelefoni. Tilleggstjenester bestilles og belastes individuelt. Har du spørsmål så kontakt Telias kundeservice på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2022 Byttet alle armaturer med lysstoffrør over til nye LED-armaturer i (Atlas Elektro AS).
Installert nye pullerter på sameiets utvendige fellesareal og nye høye lamper i alléen og på gjesteparkering mot Adventveien (Ajour Eiendomsdrift AS).
- 2021 Byttet veggkledning i trappehus og svalganger (Meyer-Mørch AS).
Malt betong i trappehus og svalganger. (Meyer-Mørch AS)
Skiftet beslag for vinduer og dører i svalganger (Meyer-Mørch AS).
Skiftet fra finér-plate i murvegg ved inngangsparti til i EA 13 til sementbaserte plater (Meyer-Mørch AS).
Rettet opp heller i EA 13 – fra inngangsparti til inngang bod. (Ajour)
- 2020 Kortet inn beltene på begge heisene (Schindler AS).
- 2019 Maling av blått panel og enkelte vinduer/terrassedører på ikke overbygde terrasser i 3. og 4. etasje. (Malermester Jens Petter Lunde AS)
- 2018 Rens av ventilasjonsanlegget, skiftet ca. 1 meter av kjøkkenkanalen fra ventilatoren ved behov (Power Clean Ventilasjon AS)
Hellelagt et lite fellesareal nær inngangen til EA 11 (Ajour) Eiendomsdrift AS
Drenert et område ved nedløp fra takrenne i EA 13. Betongring gravd ca. 50 cm ned i bakken (Ajour Eiendomsdrift AS)
Asfaltert deler av gangveien mellom EA 11 og 13 (A. Furulund Entreprenør AS/Asfalt 123)
Fasadevask med høytrykksspyling av gule spiler, mosegrodd betong og takrenner (Administrert av Ajour. Oslo Fasadevask AS utførte arbeidet)
- 2017 Montert Evolo elektronisk låssystem på dørene til fellesarealene. De elektroniske nøkkelbrikkene kan ved behov legges inn/fjernes fra systemet. (Leverandør Dormakaba Norge AS).
Oppgradert inngangspartiet EA 13: Ny brostein og varmekabler. Nye heller foran søppelskuret. (Ajour Eiendomsdrift AS, Oslo Elektro Service AS)
- 2016 Maling av vinduer og grått felt på svalgangene, vegger og dører i trappoppgangen i kjelleretasjene, dør til sykkelrom, heisdørene, tavlerommene. Søppelskuret i EA 13 (Malermester Jens Peter Lunde)
Montert vannmålere på hovedvanninntaket til sameiet (Rørlegger Tom Roger Johansen)
Nye «glassdører» med aluminiumramme i enden av svalgangene i EA 13 erstattet «glassdører» med rustne stålrammer (Profax Aluminium AS)
Montert stikkontakter i kjellergangene i EA 11
Montert nye vv-beredere og lekkasjestoppere – betalt av seksjonseierne (Andenæs VVS AS).



- 2015 Ny takteking og nye beslag på takene og bodtakene.
Montert takluke i svalgangene i 4.etasje. (Entreprenør: Byggpartner AS, konsulent: Multiconsult AS).
- 2014 Totalrehabilitering av sameiets heiser (Euro-Heis A/S)
- Maling av vinduer i fasaden som ikke er på terrasse/svalgang (Malermester Jens Petter Lunde AS)
Maling av vinduer/dør på terrasser – egeninnsats (delvis utført)
Maling av blått panel på overdekte terrasser – egeninnsats (delvis utført)
Høytrykksspyling av avløpsrør fra alle seksjoner i 1. etasje og fra to seksjoner i 4. etasje (Aktiv Rørinspeksjon A/S).
Montert stakeluke i tavlerommet i EA 13 for regelmessig vedlikeholdsspyling av spillvannsrør med lite fall.
Ny asfalt på gangvei i atriet foran seksjon 5 – 7 (Asfalt 123)
- 2013 Bygget sykkelparkering ved forlengelse av taket på søppelskuret i EA 11.
Hellebelagt grunnen og nytt sykkelstativ. Skuret/tilbygget ble malt på dagnad.
Nytt styringssystem av garasjeporten (felles med Elmholt 2 Boligsameie). Hver portåpner (radiohåndsender) har unik kode.
- 2012 Lagt sklisikre fliser på svalgangene og i trappehusene.
Malt heisdører i EA 11 og EA 13.
Malt inngangspartiet i EA 11.
Reparert lekkasje fra heistak og ned i boder i EA 11. Skiftet råttent panel i bodene.
Klippet alle alperips- og spireahekker helt ned.
- 2011 Skiftet alt utvendig panel på terrasser i 3. og 4. etasje som ikke er under tak.
Skiftet fra finér-plater over/under vinduer i teglvegg til sementbaserte plater.
Skiftet plater/panel på hushjørnene til sementbaserte plater og aluminiumprofiler
- 2009 Skiftet fasadebekledning på alle utvendige boder. Byttet fra treverk til Frontex vedlikeholdsfrie sementbaserte plater med aluminiumdekor. Skiftet fra treverk til fasadeplater og aluminiumspiler på 3 hjørneleiligheter EA13 hjørne mot EA11.
Skiftet dørmotor til heis EA13.
Festet (skrudd) takbeslag over teglvegger i EA11 og EA13.
Foretatt rens av ventilasjonskanaler, skiftet kontakter til vifter på tak, skiftet styringsbrytere til ventilasjon i leiligheter og vifter på tak/i kjeller der disse var defekte.
- 2008 Utskiftning til toveis alarmer i heisene
Maling dører og heis i kjelleretasje, samt vegger kjelleretasje EA11.
Flislagt gulv i kjelleretasjene EA11 og EA13.
Sikret svalganger med sklisikker teip (prøveordning frem til utskiftning fliser).



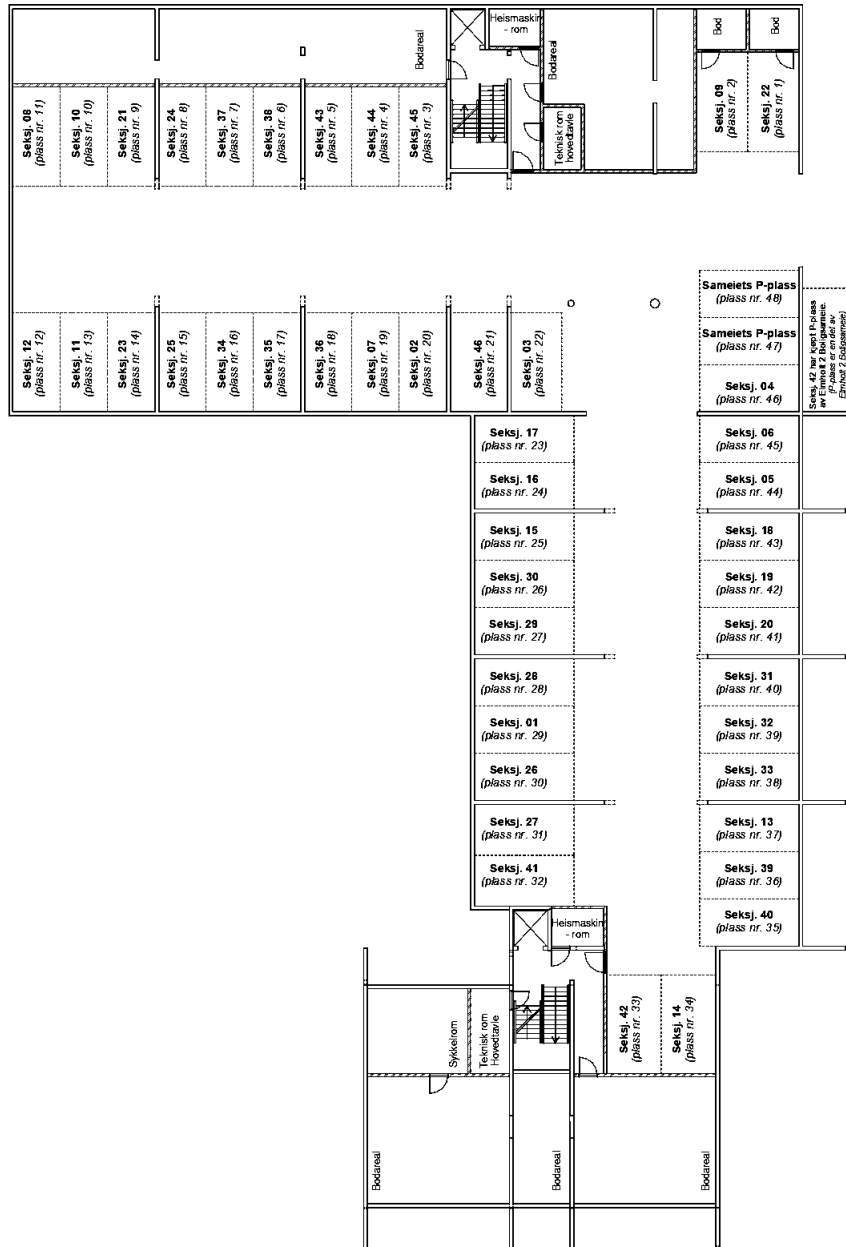
- 2007 Maling av betonggulv på terrasser.
Installert fotolister i begge heisene til erstatning for 'punktfoceller'.
Montert og malt dør på søppel bod EA13. Behandlet/beiset benker til atrium.
- 2006 Utbedring/skiftning av gult panel mellom balkonger i EA 11 og EA 13.

I samarbeid med Elmholt Boligsameie II installert videoovervåking i garasjeanlegg og montert trafikkspill ved innkjøring garasje.
Heisene ble utbedret for å tåle kulden bedre.
- 2003 Utskifting av spiler fra tre til aluminium (Arbeidet utført av Splitprofil).
Skadet panel i søppel bodene skiftet ut, montert nye postkasser.
- 2001 Takrenner fra terrasser uten overbygg, og under ikke overbygde terrasser.



**GARASJEPLAN
ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE**

VEDLEGG TIL VEDTEKTER



Oppdatert: april 2024



PLAN

	2024		2025		2026		2027		2028	
	NOK		NOK		NOK		NOK		NOK	
Vedlikehold og anskaffelser										
1					50 000					
2		120 000								
3									20 000	
4									20 000	
5		500		500	500		500		600	
6							120 000			
7							300 000			
41		150 000								
43		21 000		22 000	22 500		23 000		24 000	
16				4 000						
18					6 000					
21				70 000						
27		15 000		15 000	15 000		15 000		18 000	
28*		15 000								
28		20 000					25 000			
29		8 100					9 000			
46					600 000					
36				250 000						
39					35 000					
45		80 000		80 000	80 000		80 000		90 000	
25		80 000		90 000	95 000		100 000		100 000	
40				80 000						
38		190 000								
45		350 000								
		1 049 600		611 500	904 000		672 500		272 600	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 5240 Selskapsnavn: Elmholt 1 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.