



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5247

ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ELMHOLT 2 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:

11. juni 2025 kl. 18:00, Ullern menighetshus.

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. Varmepumper (2 innkommende forslag)
8. Sykkelparkering
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Oscar Zimmermann til møteleder

Forslag til vedtak

Oscar Zimmermann er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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

OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som protokollfører. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5247 - Årsregnskap 2024.pdf

2. Revisjonsberetning - 5247 Elmholt II Boligsameie.pdf

3. Årsrapport styre EB2 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000,-

Varmepumper (2 innkommende forslag)

Forslag fremmet av:

Anne-Marit Wang // Johan Berg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag 1 Anne-Marit Wang

Jeg ønsker å ta opp et viktig tema på årsmøte som berører både vår komfort og vår økonomi, nemlig installasjon av varmpumper i leilighetene våre. Som dere vet, er det for tiden ingen spesifikke vedtekter i vårt sameie som regulerer installasjon av varmpumper. Styret har informert om at installasjon er forbudt, men vi har eksempler på at dette ikke alltid har vært tilfelle, som i Elmholt alle 3, hvor en varmpumpe ble godkjent etter å ha blitt installert på taket. Som dere sikkert er kjent med, finnes det også flere varmpumper allerede i vårt sameie.

Behov for klare retningslinjer:

- Likebehandling av beboere: Det er viktig at alle beboere behandles likt. Når noen allerede har fått installere varmpumper, skaper det en urettferdig situasjon for de som ønsker det samme. Ved å utarbeide
- 1. klare retningslinjer for installasjon, sikrer vi at alle beboere har de samme mulighetene.
- Miljømessige fordeler: Varmepumper er en av de mest miljøvennlige måtene å varme opp og kjøle ned leiligheter på. De bruker betydelig mindre energi enn tradisjonelle oppvarmingsmetoder, noe som reduserer vårt karbonavtrykk og bidrar til en mer bærekraftig fremtid. EUs bygningsenergidirektiv innebærer også at alle norske boligeiere må forberede seg på at man må energieffektivisere på en eller annen måte de
- 2. nærmeste årene.
- Kostnadseffektivitet: Varmepumper er kjent for å være den mest kostnadseffektive måten å regulere temperatur på. De kan redusere strømregningen betydelig, noe som er en stor fordel for alle beboere i
- 3. sameiet.
- Økt attraktivitet og verdi: Leiligheter uten mulighet for varmpumpe kan oppfattes som mindre attraktive på boligmarkedet. Potensielle kjøpere kan være mindre interesserte i å kjøpe en leilighet hvor moderne og energieffektive løsninger er forbudt, noe som kan føre til lavere salgsspriser. Ved å tillate varmpumper
- 4. øker vi attraktiviteten og potensielt verdien på leilighetene våre.

Jeg foreslår at vi endrer vedtektene slik at de presiserer at styret vil behandle søknader om installasjon av varmpumper. Videre bør styret utarbeide retningslinjer som sikrer at installasjonen skjer på en måte som ivaretar både bygningens estetikk og tekniske krav. Dette vil gi oss en strukturert prosess og sikre at alle installasjoner er trygge og effektive.

Til avstemming:

1. Punkt 12 andre avsnitt i vedtektene endres til følgende ordlyd:

Bygningsmessige inngrep (utsparinger, slissing etc) i bærende konstruksjoner (betongvegger, tak – og gulvelementer) er ikke tillatt uten etter styrets godkjenning. Styret vil behandle søknader om varmpumpe fortløpende. Varmepumper skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for varmpumper.

2. Styret (eller andre interesserte) skal utarbeide retningslinjer for installasjon av varmpumper.

Med vennlig hilsen Anne-Marit Wang

Forslag 2 Johan Berg

Det fremkommer ikke tydelig av sameiets vedtekter at varmepumper ikke er tillatt i sameiet. Det er ønskelig at dette presiseres selv om dette følger av den alminnelige regelen om at styret skal samtykke til gjennomføring gjennom vegg.

Det er nødvendig å presisere fordi det ikke bare støyer, men i tillegg medfører det kondens som kan – slik man har erfart – føre til vannskader i leiligheter under. Dette medfører økte kostnader for sameiet.

Jeg fremmer derfor følgende forslag til endring i vedtektene punkt 12:

Varmepumper tillates ikke i sameiet.

Mvh

Johan Berg

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar et eksplisitt forbud mot installasjon av varmepumper i leilighetene. Dette forslaget bygger på hensynet til byggets tekniske integritet, estetiske helhet og trygghet for alle beboere.

1. Tidligere vannskader knyttet til varmepumper

Sameiet har tidligere hatt konkrete tilfeller der kondens fra varmepumper har ført til vannskader i underliggende leiligheter. Dette har medført både praktiske utfordringer og betydelige økonomiske kostnader for sameiet. Erfaringene viser at selv korrekt monterte varmepumper kan skape uforutsette problemer i et bygg som vårt.

2. Støy og redusert bocomfort

Utedelene til varmepumper avgir kontinuerlig støy, spesielt i kjølemodus om sommeren. Dette kan være svært sjenerende for naboer, særlig i et tettbygd boligmiljø. Et forbud vil sikre at alle beboere får beholde et stille og behagelig bomiljø.

3. Estetiske hensyn og fasadevern

Installasjon av varmepumper innebærer inngrep i fasaden og kan føre til et uensartet og lite helhetlig uttrykk. Dette svekker byggets visuelle kvalitet og kan påvirke både trivsel og eiendomsverdi negativt. Et forbud bidrar til å bevare byggets arkitektoniske uttrykk og helhet.

Det er videre en enighet mellom de 8 elmholtssameiene om at vi skal stå sammen om et forbud mot varmepumper, styret i Elmholt II boligsameie ønsker å stå lojalt ved denne beslutningen til tross for at det i enkelte andre sameier ikke til en hver tid har blitt fulgt opp.

Styret mener at dette er den mest ansvarlige og rettferdige løsningen for fellesskapet. Det sikrer forutsigbarhet, trygghet og likebehandling for alle beboere.

Forslag til vedtak 1

1. Punkt 12 andre avsnitt i vedtektene endres til følgende ordlyd: Bygningsmessige inngrep (utsparinger, slissing etc.) i bærende konstruksjoner (betongvegger, tak – og gulvelementer) er ikke tillatt uten etter styrets godkjenning. Styret vil behandle søknader om varmepumpe fortløpende. Varmepumper skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for varmepumper. 2. Styret (eller andre interesserte) skal utarbeide retningslinjer for installasjon av varmepumper.

Forslag til vedtak 2

Vedtektenes punkt 12 legges til følgende: Varmepumper tillates ikke i sameiet.

Sak 8

Sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Berit Harnæs Sivesind

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sykkelparkering. Vi i EA 18 har ingen sykkelparkering under tak. I garasjen er det en motorsykkelparkering hvor det med litt smidighet kan gjøres plass til flere enn til to syklene som står fast der. Eventuelt et sykkelskur ute. Eller et annet sted i garasjen. Ønsker at styret arbeider frem et forslag.

Styrets innstilling

Styre vil utarbeide et forslag, foreløpige tanker er å se på muligheten for sykkelparkering i Garasjen. Eventuelt etablering av tak over sykkelparkering visavi søppelskur utenfor nr. 16.

Forslag til vedtak

Årsmøtet går inn for at styre utebeider et forslag til sykkelparkering

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 233 426	5 483 444	4 262 000	4 368 000
Andre inntekter	3	99 685	94 156	91 800	400 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 333 111	5 577 600	4 353 800	4 768 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-21 150	-23 330	-23 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	125 000	-125 000
Andre honorarer		-5 000	-25 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 125	-9 125	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-102 945	-98 255	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-70 595	-24 609	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-1 060 200	-6 165 515	-1 137 500	-1 248 000
Forsikringer		-492 110	-416 744	-460 000	-552 000
Kommunale avgifter	9	-495 796	-489 209	-568 000	-594 300
Energi/fyring		-152 043	-161 147	-190 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-356 428	-412 526	-430 000	-363 000
Andre driftskostnader	10	-498 611	-544 988	-540 500	-554 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 386 182	-8 493 268	-3 380 330	-3 770 300
DRIFTSRESULTAT		946 929	-2 915 668	973 470	997 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 102	23 733	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-314 651	-246 402	-320 000	-279 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-296 549	-222 669	-310 000	-269 000
ÅRSRESULTAT		650 380	-3 138 337	663 470	728 700
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 138 337		
Reduksjon udekket tap		650 380	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 020	6 158
Forskuddsbetalte kostnader		93 987	112 279
Andre kortsiktige fordringer	13	40 629	0
Driftskonto OBOS-banken		93 809	173 600
Sparekonto OBOS-banken		514 141	393 929
SUM OMLØPSMIDLER		755 586	685 966
SUM EIENDELER		755 586	685 966
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 315 381	-3 965 760
SUM EGENKAPITAL		-3 315 381	-3 965 760
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 958 314	4 433 322
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 958 314	4 433 322
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 196	94 247
Leverandørgjeld		38 943	55 962
Påløpte renter		1 611	28 611
Påløpte avdrag		0	39 584
Annen kortsiktig gjeld	16	2 903	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		112 653	218 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		755 586	685 966
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025

Styret i Elmholt 2 Boligsameie

Oscar M. Ruud Zimmermann /s/ Lise Charlotte Ekroll Ingalls /s/ Caroline Lunde /s/

Janike Tangvald /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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 781 584
TV/Internett	405 792
Elbil akonto	36 450
Bodleie	7 200
Parkering	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 233 426

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Antenneleie	51 048
Gjensidige kundeutbytte	46 202
Opprydding kundereskontro	35
Leie av MC-plass	2 400
SUM ANDRE INNETEKTER	99 685

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 2023/2024, og er på kr 125 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 464, 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**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-58 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 283
OBOS Prosjekt AS	-7 813
SUM KONSULENTHONORAR	-70 595

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulenttenester ifm. takarbeider balkong, OBOS Prosjekt AS	-18 266
Utbedring takterrasse, Skape Entreprenør AS	-807 837
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-826 103
Drift/vedlikehold elektro	-14 655
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 417
Drift/vedlikehold heisanlegg	-159 498
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 887
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 390
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 060 200

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-291 006
Feieavgift	-2 448
Renovasjonsavgift	-202 342
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-495 796

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-3 300
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 093
Annet driftsmateriale	-805
Vaktmestertjenester	-313 264
Vakthold	-27 805
Renhold ved firmaer	-121 092
Andre fremmede tjenester	-1 335
Trykksaker	-870
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 464
Andre kontorkostnader	-457
Porto	-150

Bank- og kortgebyr	-3 306
Velferdskostnader	-670
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-498 611

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	17 394
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	708
SUM FINANSINNTEKTER	18 102

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-314 606
Renter på leverandørgjeld	-45
SUM FINANSKOSTNADER	-314 651

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kreditnota	40 629
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	40 629

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.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 15 år.	
Opprinnelig 2012	-4 499 994
Nedbetalt tidligere	3 450 000
Nedbetalt i år	300 000
	-749 994
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2023	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	116 672

Nedbetalt i år	175 008	-3 208 320
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 958 314

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt felleskostnader	-2 903
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 903



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 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 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. 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, 13. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Årsrapport for Sameiet 24/25

Perioden 2024/2025 har vært et aktivt år for sameiet med flere vedlikeholdsprosjekter og forbedringer. Det har vært avholdt 10 styremøter i tillegg til løpende koordinering på e-post og Signal. I løpet av den siste perioden har vi også ønsket velkommen 8 nye eiere.

I 2025 har vi gjennomført flere nødvendige vedlikeholdsprosjekter for å sikre at bygningene våre forblir i god stand. Det nevnes blant annet utbedringen av en balkong i nr. 22, samt en betydelig utbedring av en vegg i nr. 18 for å forhindre ytterligere skader. Det er også byttet enkelte vinduer og balkongdører etter behov der disse har vært for slitne til å kunne vedlikeholdes. I tillegg har det blitt montert nye sandkasser, dog med varierende kvalitet på monteringen. En av sandkassene har siden blitt utbedret på dugnad og virker nå tilfredsstillende, mens den andre følges opp.

Vi har også fått hjelp av Obos Prosjekt til å gjennomføre en vedlikeholdskartlegging. De skriver kort oppsummert det følgende:

Selv om Elmholt 2 Boligsameie fremstår som et godt vedlikeholdt borettslag, er det enkelte områder som krever oppfølging i nær fremtid. Bygningsmassen er i hovedsak i god teknisk stand, med solide fasader av tegl, trekledning og tak som nylig er rehabilitert. Likevel peker rapporten på at de elektriske hovedtavlene, som er fra byggeåret, nå vurderes som en potensiell sikkerhetsrisiko på grunn av berøringsfare. En oppgradering anbefales for å ivareta personsikkerheten. I tillegg er det observert fuktvandring i kjellermurene i garasjen, noe som kan tyde på problemer med drenering eller konstruksjon. En betongundersøkelse er planlagt for å avdekke årsaken og foreslå nødvendige tiltak.

Videre er mange av vinduene og balkongdørene fortsatt fra byggeåret og nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Det anbefales derfor en samlet utskiftning i løpet av vedlikeholdsperioden, noe som vil forbedre både energieffektiviteten og byggets estetiske og tekniske kvalitet. Et annet tiltak som trekkes frem, er behovet for bedre merking av trapper, spesielt opp til svalgangene. Kontrastmerking vil øke sikkerheten for beboere, særlig for eldre og svaksynte.

Rapporten viser også at det er lagt planer for større vedlikeholdsprosjekter frem mot 2050, inkludert rehabilitering av tak, rør og våtrom, samt ytterligere oppgraderinger av fasader og tekniske installasjoner. Samlet sett gir rapporten et godt grunnlag for langsiktig planlegging, samtidig som den tydelig fremhever hvilke tiltak som bør prioriteres i nær fremtid for å sikre trygghet og funksjonalitet i sameiet.

Nedenfor finnes en oppstilling av tiltakene Obos Prosjekt har anbefalt med tilførende kostnadsestimat:

Tiltak	Årstall	Status	Estimat
Tak	2050	Planlagt	-
Rør og våtromsprosjekt	2045	Planlagt	-
Fasade prosjekt + dør og vindusprosjekt	2040	Planlagt	-
Fasader	2027	Planlagt	400 000
Parkering og internveier	2027	Vurderes	250 000
Brannvarsling	2026	Utgår	1 030 000
Dør og vindu	2026	Planlagt	1 900 000
Brannsikkerhet	2025	Planlagt	75 000
Trapper	2025	Planlagt	25 000
Betongundersøkelse	2025	Planlagt	75 000
Elektrisk anlegg	2025	Planlagt	100 000

Av de planlagte prosjektene er utbedringer på elektrisk anlegg og betongundersøkelse allerede bestilt. Styret anbefaler at brannvarsling videreføres individuelt slik som i dag, for å spare kostnader og styr med et felles system.

Økonomien er stram, men under kontroll. Den gjennomførte vedlikeholdskartleggingen gir oss en større forutsigbarhet i hva det er nødvendig å utføre i løpet av de kommende årene. Det er med dette viktig at vi i årene som kommer setter av penger ikke bare for uforutsette vedlikeholdsbehov, men også for det planlagte vedlikeholdet som følger av vedlikeholdsrapporten. For å kunne sikre gjennomføring av de anbefalte tiltakene for 2025 som kom gjennom vedlikeholdskartleggingen, er det gjort en kapitalinnkalling.

Som tidligere minner vi om at mange spørsmål, både små og store, allerede finnes svar på i husordensregler, velkomstmapper og på Vibbo. Sjekk gjerne her før eventuelle henvendelser sendes til styret. På den positive siden er det flott å se at mange av dere nå bruker Vibbo, noe som letter arbeidet for styret. All informasjon legges ut der og sendes som hovedregel ut elektronisk etter årsmøtet i 2021.

Vi bruker mye tid på å minne om husordensreglene, for eksempel at hunder skal holdes i bånd og at esker skal flatpakkes. Vær oppmerksom på den betydelige biltrafikken inne på Elmholt-området; merk skiltet som viser «innkjøring forbudt» med unntak for syketransport og større vareleveranser. Når du bestiller varer som pizza, vennligst be leverandørene om å kjøre sakte og helst unngå å kjøre inn på området. Det minnes videre om at man skal benytte det søppelskruet som tilhører sitt bygg, nr. 16, 20 og 22 i hvert sine utvendige søppelskur og nr. 18 i søppelrom i garasjen.

Det minnes også om at vi alle må vise hensyn når vi parkerer i garasjeanlegget. Noen biler er både lange og brede, så det er viktig å holde seg innenfor de oppmerkede linjene. Selv om det kan være vanskelig å se streker i sidespeil eller ryggkamera, kan vi med litt ekstra påpasselighet sammen sørge for et bedre parkeringsmiljø for alle.

Vi vil også minne alle med balkonger eller takterrasser om å fjerne snø og is, spesielt foran terrassedører, for å unngå vannskader.

Ytterveggene, inkludert de på terrassene, tilhører sameiet. Det er ikke tillatt å utføre endringer på yttervegger, ventiler eller gjennomføringer til varmepumper uten styrets samtykke. Styret vil følge opp ulovlige endringer og kreve tilbakeføring til opprinnelig stand.

Styret Elmholt 2 boligsameie /v Oscar Zimmermann

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 5247 Selskapsnavn: ELMHOLT 2 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.