



INNKALLING 2025

Sameiet Elvelunden

Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00

Bjølshjemmet

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Elvelunden

Tid og sted: Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Bjølsenhjemmet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 177 500,- godkjennes

5. Andre saker

Ingen andre saker.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jo Håvard Andresen Vogt (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Erik Telle (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Lise Nymoen (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Barbro Renland Haugjord (2024-2026)

Styremedlem, Kristin Elisabeth Bonnevie (2024-2026)

Varamedlem, Tone Johanne Arneberg (2023-2025) - på valg

Varamedlem, Tone Beate Windingstad (2023-2025) - på valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder i sameiet for perioden 2025-2027.

Jo Håvard Vogt stiller ikke til gjenvalg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i sameiet for perioden 2025-2027.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i sameiet for perioden 2025-2027.

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 188 871	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	372 369	145 488
Tilbakeføring av avskrivning	45 679	47 145
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-252 372
Endringer i andre langsiktige poster	868 315	1 248 610
B. Endring arbeidskapital	1 286 363	1 188 871
C. Arbeidskapital	2 475 234	1 188 871
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 791 348	1 430 045
Kortsiktig gjeld	-316 113	-241 174
C Arbeidskapital	2 475 234	1 188 871

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Arbeidskapital per 01.01.2023: 1 408 827,-

Resultatregnskap 2024 Sameiet Elvelunden

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 261 550	4 257 498	0	3 380 881
Sum leieinntekt		4 261 550	4 257 498	0	3 380 881
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 600	0	0	0
Sum annen inntekt		1 600	0	0	0
Sum inntekt		4 263 150	4 257 498	0	3 380 881
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	24 393	22 601	0	25 030
Styrehonorar	3	173 000	160 289	0	177 500
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	45 679	47 145	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 251 482	1 316 032	0	1 370 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	788 189	417 387	0	818 000
Kommunale avgifter/renovasjon		319 504	277 787	0	335 780
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	28 038	8 448	0	27 050
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	23 530	6 260	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold	8	562 645	1 125 836	0	520 000
Revisjonshonorar		19 553	6 250	0	11 000
Forretningsførerhonorar		130 250	89 588	0	135 000
Andre honorar	9	33 750	65 654	0	62 000
TV/bredbånd		334 547	318 768	0	345 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	404	0	0
Kontingenter og gaver		1 451	0	0	2 500
Forsikringer		214 379	249 444	0	253 000
Andre kostnader	10	21 168	12 866	0	14 000
Sum kostnad		3 971 558	4 124 759	0	4 105 860
Driftsresultat		291 591	132 739	0	-724 979
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		80 778	13 128	0	0
Rentekostnad		0	379	0	0
Netto finansposter		-80 778	-12 749	0	0
Arsresultat		372 369	145 488	0	-724 979
Overført til/fra annen egenkapital		0	-70 155	0	0
Andre overføringer		0	215 643	0	0
Overført sameiekapital		372 369	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		372 369	145 488	0	0

Balanse 2024 Sameiet Elvelunden

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	159 548	205 227
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		0	868 315
Sum anleggsmidler		159 548	1 073 542
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 239	0
Kundefordringer		1	26 218
Andre kortsiktige fordringer		14 165	1 000
Forskuddsbetalte kostnader		101 526	50 840
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 665 418	1 351 987
Sum omløpsmidler		2 791 348	1 430 045
SUM EIENDELER		2 950 896	2 503 587

Balanse 2024 Sameiet Elvelunden

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		0	1 068 316
Annen egenkapital		2 634 782	1 194 097
Sum opptjent egenkapital		2 634 782	2 262 413
Sum egenkapital	11	2 634 782	2 262 413
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 052	0
Leverandørgjeld		155 637	-18 121
Annen kortsiktig gjeld		158 425	259 295
Sum kortsiktig gjeld		316 113	241 174
Sum gjeld		316 113	241 174
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 950 896	2 503 587

Sted: _____

Dato: _____

Jo Håvard Andresen Vogt
Styreleder

Kristin Elisabeth Bonnevie
Styremedlem

Barbro Renland Haugjord
Styremedlem

Erik Telle
Styremedlem

Lise Nymoen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 874 816	2 874 816
3606 Leie Garasje	0	50 816
3609 Leie parkering	76 120	7 084
3614 A konto oppvarming	920 184	923 604
3618 Leietillegg strøm	45 430	56 178
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	345 000	345 000
Sum	4 261 550	4 257 498

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	1 600	0
Sum	1 600	0

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	24 393	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	22 601
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	173 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	160 289
Sum	197 393	182 890

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Nødllys	Elbil infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	101 750	267 945
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	101 750	267 945
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	92 140	118 007
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 610	149 938
Årets avskrivninger :	19 219	26 460
Anskaffelsesår :	2020	2020
Antatt levetid i år :	5	10

Sameiet består av 115 boligseksjoner på eiendommen gnr 77, bnr 126 i Oslo kommune. Tomt 6013 kvm
Sameiet er forsikret i If forsikring - Polisenr 5436186

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	206 930	116 465
6341 Brannalarm	133 765	0
6343 Serviceavtaler	85 526	0
6360 Annet renhold	18 750	0
6361 Fast renhold	66 969	142 495
6362 Skadedyrutryddelse	3 000	0
6364 Matteleie	33 358	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	63 849	63 781
6392 Containerleie/tømming	139 482	94 646
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	36 560	0
Sum	788 189	417 387

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	28 038	8 448
Sum	28 038	8 448

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	18 371	5 430
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	830
6552 Driftsmateriell	5 159	0
Sum	23 530	6 260

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	51 967	45 775
6602 Vedlikehold VVS	57 403	156 597
6603 Vedlikehold elektro	72 875	15 615
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	47 241
6610 Andre vaktmestertjenester	7 036	0
6611 Vedlikehold heiser	184 710	246 654
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	13 153
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	37 328	140 235
6619 Dugnadsutbetaling	0	3 603
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	1 196	0
6648 Vedlikehold dører og porter	36 725	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	113 405	446 963
Sum	562 645	1 125 836

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 082	0
6730 Teknisk honorar	0	37 375
6750 Vakthold	30 668	28 279
Sum	33 750	65 654

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 569	0
7719 Møter, div. styret	2 582	1 608
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	2 893
7770 Betalingskostnader	620	8 367
7773 Omkostninger innkreving	2 827	0
7790 Andre kostnader	6 574	0
7792 Øredifferanse	-3	-2
Sum	21 168	12 866

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	1 068 316	-1 068 316	0
Årets resultat	1 194 097	1 440 685	2 634 782
Sum opptjent egenkapital	2 262 413	372 369	2 634 782
Sum egenkapital	2 262 413	372 369	2 634 782

Resultat og balanse med noter for Sameiet Elvelunden.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Elvelunden

Styreleder	Jo Håvard Andresen Vogt (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Erik Telle (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Kristin Elisabeth Bonnevie (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Lise Nymoen (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Barbro Renland Haugjord (sign.)	24.04.2025

Til årsmøtet i Sameiet Elvelunden

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Elvelunden 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 uavhengighetsstandarter) 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-04-25 12:58:00 UTC



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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Elvelunden

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jo Håvard Andresen Vogt
Styremedlem, Erik Telle
Styremedlem, Lise Nymoen
Styremedlem, Barbro Renland Haugjord
Styremedlem, Kristin Elisabeth Bonnevie
Varamedlem, Tone Johanne Arneberg
Varamedlem, Tone Beate Windingstad

Styret i Sameiet Elvelunden består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Elvelunden er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Elvelunden ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 914485126

Sameiet Elvelunden består av 115 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Elvelunden er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5436186. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukking i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages mulige farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannsluknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting. Styret ivaretar den øvrige internkontrollen herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Sameiet Elvelunden bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Jevnlig kontroll av Brann- og EL-anlegg (egenkontroll av styret og funksjonstest av

servicepartner)

- Jevnlig Tilstandskontroll av fellesområder som lekeplass og pergola.
- Årlig kontroll av heisanlegg utført av servicepartner.
- Årlig kontroll og service av energisentral
- Årlig kontroll og service av VVS-anlegg, halvårlig kontroll av sprinkler.
- Årlig egenkontroll av bygning.
- Sprukne varmebatterier som forsyner bod- og parkeringsarealer med varme. Utbedret av JM i 2024 (reklamasjon)
- Sprinkelanlegg og nytt glykolanlegg i parkeringsareal er utbedret for å imøtekomme gjeldende standard når bygget var nytt (reklamert inn til JM, utført av JM). Koblet opp mot brannsentral i 2025.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte i mai 2024 har styret hatt månedlige møter, med unntak av sommerferie i juli. Styret er ikke i rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

JM Norge

Styret har fulgt opp forliksavtalen som ble inngått den 18. august 2021. Arbeidet med å reparere sprekker i pussfasaden med oppstart våren 2022, ble ferdigstilt høsten 2024. JM skal iht. forliksavtalen sørge for at bygget er i forskriftsmessig stand iht. gjeldende brannkonsept. Det som har manglet er enkelte utbedringer på sprinkelanlegget og byggautomasjon i U1 og U2. JM har hatt flere besøk hos oss for å utbedre i løpet av 2024 og 2025, og nærmer seg ferdig.

Samarbeidet med JM Norge er fremdeles utfordrende, og krever mye purring og oppfølging. Styret holder fremdeles igjen midler iht. forliksavtalen, og er svært opptatt av at JM skal levere det som er avtalt før vi frigir disse midlene. JM-saken nærmer seg heldigvis slutten.

Vedlikehold

Foregående periode innebar større utbedringer på det tekniske anlegget. Dermed har denne perioden stort sett båret preg av standard vedlikehold uten store overraskelser. Vedlikeholdsavtalene sameiet har fungerer godt og dekker det meste som dukker opp av feil og mangler. Det er imidlertid avdekket noe ubalanse i ventilasjonsanlegget. Dette medfører at noen beboere opplever dårlig kvalitet på ventilasjon og kjøkkenventilator. Styret har arbeidet kontinuerlig med å utbedret dette, og har vært på flere beboerbesøk for å gjøre nødvendige justeringer. Alle justeringer blir gjort med serviceteknikker.

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan av USBL som skal sikre et forutsigbart vedlikehold av sameiets bygningsdeler og elementer i en 10 års periode. I hovedsak er tiltak vurdert i forhold til tilstand avdekket på befaring, samt levetidsbetraktninger for de ulike bygningsdelene.

Det er utarbeidet en HMS-plan – Bevar-HMS – for styret som er et internkontrollsystem for sameiet. Denne planen er et hjelpemiddel for styret slik at sameiet blir driftet på en forsvarlig måte i forbindelse med HMS og funksjon.

Vaktmester og renhold

Tjenestene ble overtatt Majorservice sommeren 2024. Det har vært litt ekstra oppfølging i starten, og styret har hatt kontinuerlig oppfølging av avtalen for å sikre at det er god kvalitet på tjenestene. Dette har stort sett fungert bra.

Det er svært mange måker som trives langs Akerselva og på taket hos oss. Styret har forsøkt flere forskjellige metoder for å få dem på avstand med varierende hell. Styret har, med hjelp av Anticimex som arbeider med skadedyrkontroll, iverksatt tiltak på taket som skal forhindre måkene å lande og gjøre taket mindre attraktivt. Vi blir nok ikke kvitt måkene helt, men jobber for at de skal være minst mulig til bry for sameiet.

Dugnad

Dugnad ble utført 13. mai. Containere ble bestilt for felles og privat avfall. Takk for oppmøte.

Innbrudd og skader

Styret har ikke mottatt noen varsel om innbrudd i perioden.

Sjåførene til renovasjons-etaten har ved flere anledninger vært uforsiktige og fått sving på dunken slik at pergolaen ved avfalls-sjaktene har tatt skade. I tillegg har selve søppelsjakten tatt skade. Styret har opprettet en skadesak mot renovasjonsetaten og bedt om utbedring. Skadene på pergolaen vil bli utbedret.

Utleie

Styret har jobbet med å få en ajourført oversikt over alle utleie forhold i sameiet. Alle utleiere skal legge inn sine leietakere i Bonabo. Oversikten vi har i dag er god, men ikke komplett.

EL-bil-lading

Mer, som driftet anlegget tidligere, trakk seg ut av segmentet med borettslag i slutten av 2024. Wattif tok over driften på slutten av året. Med denne overgangen fikk vi lagt inn spot-pris på laderne, slik at vi får en mest mulig korrekt strømpris.

Regnskap 2024

Sameiet har et overskudd på kr 172 369,-

Vi havner godt innenfor budsjett med avsetninger til vårt vedlikeholdsfond.

Styret har valgt å disponere overskudd med kr 229 161,- til vedlikeholdsfond, 200 000 kr pluss renter for bankkonto vedlikeholdsfond 2023-2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 21.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Elvelunden onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Bjølsenhjemmet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Gunnhild Blostrupmoen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

- Note 11 i regnskapet skal korrigeres og Usbl sørger for å sende ut revidert årsregnskap til alle.
- Det ble stilt spørsmål om sameiet har for lav arbeidskapital. Ved å trekke ut vedlikeholdsfondet fra arbeidskapital, er arbeidskapital pr 31.12.2024 på kr. 1 577 758. Pr 31.12.2024 har sameiet god økonomi iht Usbl's generelle anbefaling.
- Budsjett 2025: Akonto varme vises ikke i budsjettet for 2025 og viser derfor feil sum inntekt på inntektssiden. Det betyr at driftsresultatet vil gå mot et overskudd på kr. 219 080,- og går ikke mot et underskudd på -724 979,- i 2025. Dette vil bli korrigert slik at det viser riktig i budsjettet i revidert årsregnskap for 2024.
- Vedlikeholdsfondet: Avsetting til vedlikeholdsfondet ble ikke gjort i 2024. Kr. 200 000,- av årets resultat fra årsregnskapet 2024 vil bli overført til vedlikeholdsfondet i 2025.

Under årsmøte ble følgende endringsforslag fremmet:

Årsmøtet godkjenner årsregnskapet som foreslått av styret, under forutsetning av at egenkapitalnoten rettes til og på en rettvise måte fremstiller styrets foreslåtte disponering til vedlikeholdsfond og ikke en om Disposering av fond til annen EK.

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner årsregnskapet som foreslått av styret, under forutsetning av at egenkapitalnoten rettes til og på en rettvise måte fremstiller styrets foreslåtte disponering til vedlikeholdsfond og ikke en om Disposering av fond til annen EK.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 177 500,- ble godkjent

5. Andre saker

Ingen andre saker.

Vedtak:

Til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Gunnhild Blostrupmoen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Erik Telle og Lise Nymoen tok gjenvalg. Øivind Arneberg stilte som motkandidat og det ble gjennomført en skriftlig avstemming.

Resultatet av avstemmingen ble:

Erik Telle: 16 stemmer

Lise Nymoen: 14 stemmer

Øivind Arneberg: 4 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Erik Telle for 2 år.

Valgt ble: Lise Nymoen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Fagereng for 2 år.

Valgt ble: Bård Beldring for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Fagereng og Bård Beldring for 1 år.

Protokoll for Sameiet Elvelunden

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Gunnhild Blostrupmoen (sign.)	27.05.2025