



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 026 047  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Standardveien 1  
0581 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 27.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 981026047

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 017 344	13 996 676
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 017 344</b>	<b>13 996 676</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		600 294	507 745
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		100 792	108 698
Annen driftskostnad		12 927 657	17 231 827
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 628 743</b>	<b>17 848 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 388 601</b>	<b>-3 851 595</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 401	28 626
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 401</b>	<b>28 626</b>
Annen finanskostnad		1 497 153	1 364 283
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 497 153</b>	<b>1 364 283</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 470 752</b>	<b>-1 335 657</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-82 151</b>	<b>-5 187 252</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-82 151</b>	<b>-5 187 252</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-82 151</b>	<b>-5 187 252</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-82 151	-5 187 252
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-82 151</b>	<b>-5 187 252</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		200 853	301 645
Sum varige driftsmidler		200 853	301 645
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		200 853	301 645
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 761	45 982
Andre fordringer		542 428	63 452
Sum fordringer		577 189	109 434
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		489 546	1 560 516
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		489 546	1 560 516
Sum omløpsmidler		1 066 735	1 669 950
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 267 588</b>	<b>1 971 595</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		21 667 497	21 585 346
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-21 667 497</b>	<b>-21 585 346</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-21 667 497</b>	<b>-21 585 346</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 780 409	22 373 469
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 780 409</b>	<b>22 373 469</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 780 409</b>	<b>22 373 469</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 685	8 496
Leverandørgjeld		870 746	961 953
Annen kortsiktig gjeld		276 246	213 023
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 154 676</b>	<b>1 183 472</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 935 086</b>	<b>23 556 941</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 267 588</b>	<b>1 971 595</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360489

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 981 026 047  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Standardveien 1  
0581 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 981 026 047  
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 017 344	13 996 676
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 017 344</b>	<b>13 996 676</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		600 294	507 745
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		100 792	108 698
Annen driftskostnad		12 927 657	17 231 827
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 628 743</b>	<b>17 848 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 388 601</b>	<b>-3 851 595</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 401	28 626
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 401</b>	<b>28 626</b>
Annen finanskostnad		1 497 153	1 364 283
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 497 153</b>	<b>1 364 283</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 470 752</b>	<b>-1 335 657</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-82 151</b>	<b>-5 187 252</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-82 151</b>	<b>-5 187 252</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-82 151</b>	<b>-5 187 252</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-82 151	-5 187 252
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-82 151</b>	<b>-5 187 252</b>



Organisasjonsnr: 981 026 047  
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		200 853	301 645
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		200 853	301 645
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		34 761	45 982
Andre fordringer			
		542 428	63 452
Sum fordringer		577 189	109 434
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer			
		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		489 546	1 560 516
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		489 546	1 560 516
Sum omløpsmidler		1 066 735	1 669 950
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 267 588</b>	<b>1 971 595</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	21 667 497	21 585 346
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-21 667 497</b>	<b>-21 585 346</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-21 667 497</b>	<b>-21 585 346</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 780 409	22 373 469
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 780 409</b>	<b>22 373 469</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 780 409</b>	<b>22 373 469</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 685	8 496
Leverandørgjeld	870 746	961 953
Annen kortsiktig gjeld	276 246	213 023
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 154 676</b>	<b>1 183 472</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>22 935 086</b>	<b>23 556 941</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 267 588</b>	<b>1 971 595</b>



Organisasjonsnr: 981 026 047  
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**  
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5185

SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

26. mars 2026 kl. 18:00, Langerudhjemmet, Skullerudveien 45, Oslo (tidl. Langerud Sykehjem).

### 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Finansiering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver
8. Endring av husordensreglene – § 2.1 Kjøring
9. Vedtektsendring – § 10 Valgperiode for styreleder
10. Vedtektsendring – § 19 Tilføyelse om korttidsutleie
11. Ny vedtektsbestemmelse – § 8-3 Utvendige screeners
12. Ny vedtektsbestemmelse – § 21.8 Fjerning av kjøretøy ved renhold
13. Ingen garasje vask før alle fasader har blitt vasket.
14. Fasaden på bygninger
15. Fartshumper i garasje anlegg
16. Undersøkelse og justering av lydnivå i heis (GE69 og eventuelt GE71)
17. Innføring av saksnummer ved innmeldte vedlikeholdssaker
18. Tilgjengelig maling for løpende vedlikehold av inngangspartier
19. Innføring av ekstra rengjøring av fellesarealer - kun en dag to ganger i året
20. Innhenting av tilbud for installasjon av varmepumpe (som fungerer også som air conditioner) for de som ønsker
21. Frivillig innglassing av balkonger og terrasser



22. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Christoffer Hoff 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 protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Lars Egil Sætrang er valgt.



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 at årets underskudd føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets årets underskudd føres mot egenkapital.]

### Vedlegg

- 1. 5185 Kommentarer til regnskap og budsjett.pdf
- 2. 5185 Regnskap Skullerudhøgda II Boligsameie 2025.pdf
- 3. 2026 s5185 Oversikt varmtvann og trappevask.pdf
- 4. 5185 Skullerudhøgda II Boligsameie Revisjonsberetning sameie 2025.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås som budsjettert satt til kr 541.896.

### Styrets innstilling

Det var krevende arbeide for styret i 2025 og det vil være like krevende i året vi er inne i. Det er stadig utfordringer med likviditeten, det er juridiske prosesser på gang med tvangssalg og konflikt med leverandør.



Styret må kontinuerlig vurdere vedlikeholdsoppgaver ut fra økonomi for ikke å måtte ha en vesentlig økning i felleskostnadene.

Styret mener derfor at dette er en fornuftig godtgjørelse ut fra mange og krevende oppgaver.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 541.896

#### Sak 7

### Finansiering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har flere nødvendige vedlikeholdsoppgaver som må gjennomføres, men dagens likviditet gjør det ikke mulig å utføre disse uten ekstern finansiering. For å unngå ytterligere vedlikeholdsetterslep ber styret årsmøtet ta stilling til om sameiet skal ta opp lån for å sikre gjennomføring av de prioriterte tiltakene.

Oversikt over aktuelle vedlikeholdsoppgaver fremgår av styrets årsrapport.

For å redusere etterslepet og sikre fremdrift i nødvendig vedlikehold anbefaler styret at sameiet tar opp et lån på kr 5000000.

Hvis årsmøtet i tillegg vedtar foreslåtte oppgaver i mottatte saker fra eiere utover det styret selv har på sin oppgavelisten for det kommende året, kan kostnadene øke betydelig og det kan da være behov for et større låneopptak eller en kapitalinnkrevning.

#### Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner et låneopptak på kr. 5 000 000,-.

#### Sak 8

### Endring av husordensreglene – § 2.1 Kjøring

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å presisere reglene for ferdsel på grøntarealer og tydeliggjøre at det ikke er tillatt å kjøre, stoppe eller parkere på gress, plener eller plantefelt i sameiet.

Det foreslås derfor å erstatte dagens ordlyd i punkt 2.1:

#### Fra:

«Kjøring og parkering på plener og plantefelter er ikke tillatt.»

#### Til:

«Det er forbudt å kjøre, stoppe eller parkere kjøretøy på sameiets plener, gressarealer og plantefelt. Forbudet



*gjelder uansett formål og varighet. Unntak gjelder kun for kjøretøy som utfører arbeid på vegne av styret eller sameiet.»*

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner foreslått endring.

Sak 9

## Vedtektsendring – § 10 Valgperiode for styreleder

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter sier at styreleder velges for 1 år. Styret foreslår å endre dette til 2 år for å sikre bedre kontinuitet og mer stabilt styrearbeid. Erfaring viser at nye styreledere ofte trenger litt tid på å komme helt inn i rollen, og en toårig periode er også vanlig praksis i andre boligselskaper.

Forslag til vedtak:

*Vedtektenes § 10 endres fra:*

*«Leder tjenestegjør i ett år.»*

*til:*

*«Leder tjenestegjør i to år.»*

Endringen trer i kraft etter årsmøtets godkjenning.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner foreslåtte endring

Sak 10

## Vedtektsendring – § 19 Tilføyelse om korttidsutleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å oppdatere vedtektene for å begrense korttidsutleie som kan medføre støy for naboer og økt slitasje på bygningsmassen.

Det foreslås derfor å legge til følgende setning i § 19:

*«Disse reglene gjelder også for korttidsutleie av seksjonen, og slik utleie kan ikke overstige 60 døgn i året.»*

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner foreslått endring.



Sak 11

## Ny vedtektsbestemmelse – § 8-3 Utvendige screeners

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er enkelte beboere som har tatt i bruk utvendige screeners for sol- og innsynsskjerming. Etter befaring har styret konkludert med at løsningene ikke er til sjenanse og bør tillates. For å sikre et enhetlig uttrykk i sameiet ønsker styret likevel å fastsette krav til både type og farge på slike screeners.

Forslag til nytt punkt i vedtektene:

### §8-3 Utvendige screeners

Utvendige screeners er tillatt så lenge de oppfyller de tekniske og visuelle krav som styret til enhver tid fastsetter. Krav til utforming, montering, farge og øvrige spesifikasjoner publiseres på Vibbo. Det er kun tillatt å benytte løsninger som følger disse spesifikasjonene.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner nytt punkt i vedtektene.

Sak 12

## Ny vedtektsbestemmelse – § 21.8 Fjerning av kjøretøy ved renhold

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved garasjevask hender det at kjøretøy, tilhengere eller annet utstyr ikke blir fjernet innen fristen. Dette forsinker vasken og påfører sameiet unødvendige kostnader når vaktmester må flytte gjenstander eller fjerne avfall. Styret ønsker derfor en tydelig bestemmelse i vedtektene som gir hjemmel for å fakturere ansvarlig seksjonseier.

Foreslått ny bestemmelse i vedtektene:

### Ny § 21.8:

Seksjonseier plikter å fjerne kjøretøy, tilhenger og annet utstyr fra sin garasje- eller parkeringsplass ved varslet vask. Dersom dette ikke er gjort innen angitt frist, kan styret ilegge seksjonseier et gebyr i tillegg til kostnadene sameiet har ved å fjerne kjøretøy, utstyr eller avfall som er hensatt i strid med reglene.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner nytt punkt i vedtektene



Sak 13

## Ingen garasje vask før alle fasader har blitt vasket.

Forslag fremmet av:

Anders Tesaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per dags dato ser mange av fasadene veldig dårlig ut, spesielt på de fleste fasader som peker mot vest.

Ser på innleie til og vaske garasjene er unødvendig, siden sameiet eier både traktor og feie/vaske apparat.

En annen god grunn til å la dette være, er at vann/fuktighet spiser av gipsen som er montert ved boder/garasjer.

### Styrets innstilling

Det er allerede inngått en bindende avtale om garasjevask, og sameiet er dermed forpliktet til å gjennomføre tjenesten i henhold til avtalen. Fasadevask står på styrets gjøremålsliste og vurderes fortløpende ut fra økonomi og prioriterte behov. Styret anbefaler derfor at årsmøtet ikke vedtar å stanse garasjevasken.

### Forslag til vedtak

Forlaget er som følger: ingen gjennomføring av garasje vask, før det er midler i budsjettet til å gjennomføre fasade vask av alle fasader.

Mvh

Anders Tesaker

Linette Vik

Nina & Morten Olafsen

Sak 14

## Fasaden på bygninger

Forslag fremmet av:

Nina Olafsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ser ikke vedlikeholdt ut og fremstår som mosegrodd og ustelt. Det er faktisk flaut å se sameiet så lite velstelt.

### Styrets innstilling

Styret er enige i at fasadene har behov for vedlikehold, og tiltaket står allerede på styrets gjøremålsliste. Arbeidet må likevel prioriteres ut fra sameiets økonomi og andre vedlikeholdsbehov. Et pålegg om å gjennomføre dette nå kan medføre behov for et større låneopptak eller kapitalinnkreving. Styret anbefaler



derfor at årsmøtet ikke vedtar ytterligere tiltak på dette tidspunktet, og at styret selv vurderer når fasadevask kan gjennomføres på en hensiktsmessig måte i sammenheng med øvrig vedlikehold og økonomi.

#### Forslag til vedtak

Kanskje en spyling av fasaden kunne hjulpet?

Sak 15

### Fartshumper i garasje anlegg

#### Forslag fremmet av:

Mads Lund Johansen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I garasjeanlegget er det etablert asfalterte fartshumper som er høye og brå i utformingen, og plassert med omtrent 5 meters mellomrom. Humpene medfører at kjørehastigheten i praksis må reduseres til rundt 5 km/t for å unngå risiko for skade på kjøretøyets understell, til tross for at anlegget er skiltet med maksimal hastighet 15 km/t.

Fartshumper i garasjeanlegg er ikke en vanlig løsning i sammenlignbare anlegg. Den nåværende utformingen og plasseringen oppleves som lite hensiktsmessig og kan føre til økt slitasje eller skade på kjøretøy, særlig for biler med lav bakkeklaring. For enkelte kjøretøy kan fremkommeligheten i anlegget være utfordrende.

#### Styrets innstilling

Tilsvarende forslag har tidligere vært fremmet og blitt nedstemt. Styret ønsker å ivareta sikker ferdsel i garasjeanlegget, og fartshumpene er etablert for å redusere hastigheten og øke sikkerheten. Ved lav hastighet medfører humpene ikke skade på kjøretøy. Styret anbefaler derfor at årsmøtet ikke vedtar endringer i eksisterende løsning.

#### Forslag til vedtak

Det foreslås at styret foretar en gjennomgang av fartshumpene i garasjeanlegget, med vurdering av om høyde, bratthet og antall kan reduseres, eller om enkelte humper kan erstattes med en mer skånsom løsning. Hensikten er å bedre fremkommeligheten og redusere risiko for skade på kjøretøy.

Sak 16

### Undersøkelse og justering av lydnivå i heis (GE69 og eventuelt GE71)

#### Forslag fremmet av:

Linette Vik

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Heisen i GE69 (installert desember 2020, merke KONE) avgir et svært høyt pip ved trykk på etasje/lukk/åpne knapper inne i heisen. Lydnivået er så kraftig at det høres tydelig inne i leiligheter flere boenheter unna heissjakten. Lyden er gjennomgående hørbar gjennom dagen og siden de fleste trykker mange ganger på knapper for å lukke døren raskere, så høres det pip, pip, pip mange ganger daglig inne i hver leilighet som har dør ut mot gangen der heisen er.

Lydsignal i heis er nødvendig av hensyn til universell utforming, men det er ikke krav om at volumet skal være høyere enn funksjonelt nødvendig.

Til sammenligning har nabosameiet en KONE-heis (annen modell) uten tilsvarende høyt lydnivå. Dette indikerer at volum kan være justerbart eller satt høyere enn nødvendig i GE69.

KONE-heiser har normalt justerbart lydnivå via servicemeny, inkludert volum for knappebekreftelse og øvrige lydsignaler. Det fremstår derfor som sannsynlig at volum kan reguleres uten større tekniske inngrep.

Formålet med saken er ikke å fjerne lydsignalene, men å få justert lydnivået til et hensiktsmessig nivå som fortsatt ivaretar funksjon og tilgjengelighet.

#### Styrets innstilling

Justering av lydnivå i heisene er et driftsspørsmål som ligger innenfor styrets forvaltningsansvar og egner seg derfor ikke som en sak for avstemming på årsmøtet. Styret vil be heisleverandøren vurdere lydnivået ved neste planlagte service, slik at sameiet unngår ekstra kostnader ved en egen bestilling kun for dette. Dersom det er mulig å redusere lydnivået uten at funksjonalitet eller krav til universell utforming påvirkes, vil justering bli utført.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret kontakter heisleverandør for å undersøke og om mulig justere lydnivået på heisens knappebekreftelse og etasjevarsling i GE69 og eventuelt GE71 (om samme problem er tilstede der) til et lavere, funksjonelt nivå.

Sak 17

## Innføring av saksnummer ved innmeldte vedlikeholdssaker

Forslag fremmet av:

Linette Vik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har innført et nytt system for håndtering av vedlikeholdssaker. For å sikre god oversikt og tydelig kommunikasjon mellom styret og beboere, er det hensiktsmessig at innmeldte saker får en entydig referanse.

I dag kan det oppstå uklarhet i dialogen om hvilke saker det vises til, særlig når flere forhold er meldt inn over tid. Uten saksnummer kan det bli vanskelig å følge opp status, avklare om saken er under behandling eller ferdigstilt, og sikre effektiv kommunikasjon.

Det foreslås derfor at alle innmeldte vedlikeholdssaker registreres med et saksnummer, som oppgis til melder ved mottak av saken og benyttes i videre dialog.

Formålet er å forenkle kommunikasjonen, styrke oversikten og bidra til mer effektiv oppfølging.



## Styrets innstilling

Styret ser behovet for tydelig kommunikasjon, men mener at en ordning med individuelle saksnummer på alle innmeldte vedlikeholdshenvendelser ikke er praktisk gjennomførbar innenfor dagens systemer og vil skape merarbeid uten reell nytteverdi. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, og at dagens rutiner videreføres.

## Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret registrerer innmeldte vedlikeholdssaker med saksnummer og oppgir dette til melder for bruk i videre kommunikasjon.

Sak 18

## Tilgjengelig maling for løpende vedlikehold av inngangspartier

Forslag fremmet av:

Linette Vik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Inngangspartiene i noen av blokkene er malt i lyse farger. Ved skader, tagging eller slitasje, finnes det i dag ikke tilgjengelig maling på lager, noe som gjør at mindre utbedringer ikke kan utføres fortløpende.

Manglende tilgang på korrekt farge medfører at både vaktmester og eventuelle frivillige tiltak stoppes av praktiske årsaker. Små skader og merker blir derfor stående over tid, selv om de relativt enkelt kunne vært utbedret.

Det foreslås at sameiet til enhver tid har et mindre lager av korrekt malingsfarge for de ulike oppgangene, slik at vaktmester kan utføre løpende vedlikehold ved behov. Dette vil også gjøre det mulig å gjennomføre mindre dugnadsbaserte oppfriskninger etter godkjenning fra styret.

Tiltaket innebærer ikke vedtak om full oppmaling av oppganger, men kun å sikre praktisk tilgang til nødvendig vedlikeholdsmateriell.

## Styrets innstilling

Styret forstår ønsket og behovet for jevnere vedlikehold av inngangspartiene, men alle tiltak påvirker sameiets økonomi. En ordning med lagring av maling i sameiet vil i tillegg medføre praktiske utfordringer knyttet til oppbevaring, ansvar og kontroll. Maling har begrenset holdbarhet og må lagres riktig for å unngå at den blir ubrukelig, og en felles ordning innebærer dessuten HMS-utfordringer, ansvar for riktig bruk samt risiko for feil fargebruk og ujevne resultater. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, og at vedlikehold fortsatt håndteres innenfor de etablerte rutinene og slik styret vurderer det mest hensiktsmessig og nødvendig i prioriteringen av vedlikehold.

## Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret sørger for innkjøp og lagring av et begrenset antall spann med korrekt malingsfarge til bruk for løpende vedlikehold av vegger og lister i inngangspartier.



Sak 19

## Innføring av ekstra rengjøring av fellesarealer - kun en dag to ganger i året

**Forslag fremmet av:**

Linette Vik

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Per 1. januar 2026 betaler en leilighet på ca. 50 kvm kr 323,21 per måned for rengjøring av fellesarealer fire ganger per måned.

Dagens renhold omfatter i hovedsak gulv, trapper og heis der disse finnes. Gulvlister blir aldri vasket og gjennom årene har det samlet seg store mengder synlig, overfladisk smuss og skitt som er særlig ille i inngangspartier med lyse vegger der man ser sorte skitne partier opp langs veggene som heller aldri blir vasket. Også på utsiden av inngangspartiet er det skittent på vegg rundt ringeklokker og på dører. Og det er aldri noen som vasker dette bort.

Det foreslås derfor at sameiet innfører én ekstra rengjøringsdag to ganger i året, begrenset til vask av gulvlister i alle etasjer samt enkel, overfladisk rengjøring av vegger i indre og ytre inngangsparti begrenset til smuss som lar seg fjerne med normal vask, inkludert rundt dør og ringeklokker.

Det er ikke snakk om omfattende tung veggvask, men en begrenset gjennomgang for å fjerne det verste av opparbeidet overflatesmuss slik at blokkene fremstår velholdte over tid.

En slik ordning antas å utgjøre en moderat kostnad per seksjon, anslagsvis i størrelsesorden ca 150 kroner per år for en leilighet på rundt 50 kvm, avhengig av innhentet tilbud. Vil selvsagt bare gjelde de blokker som har felles inngangsparti.

### Styrets innstilling

Styret forstår ønsket om bedre renhold av fellesarealene, men ekstra rengjøring vil medføre økte kostnader for sameiet. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, og at renhold fortsatt prioriteres og styres innenfor eksisterende avtaler og økonomiske rammer.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret innhenter pristilbud og etablerer en fast ordning med én ekstra rengjøringsdag to ganger årlig i tråd med beskrivelsen ovenfor.



Sak 20

## Innhenting av tilbud for installasjon av varmpumpe (som fungerer også som air conditioner) for de som ønsker

Forslag fremmet av:

Alia Hammami

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å innhente tilbud og tilrettelegge for felles avtale med leverandør om installasjon av varmpumpe/airconditioner for de beboere som ønsker det.

Løsningen bør utføres slik at både innvendige og utvendige deler monteres på en fagmessig og estetisk tilfredsstillende måte, og i tråd med byggets fasade og tekniske forskrifter.

Argumenter for forslaget:

Bedre komfort: Mulighet for kjøling på varme sommerdager og jevn varme vinterstid.

Energibesparelse: Moderne varmpumper reduserer strømforbruket til oppvarming betydelig.

Felles kvalitetsstandard: En samlet prosess sikrer lik utførelse, god fasadetilpasning og bedre priser gjennom felles innkjøp.

Kan gi verdiøkning: Boliger med installert varmpumpe oppfattes som mer attraktive og energieffektive.

I valg av varmpumpe som godkjennes bør det tas hensyn til støynivå. Varmepumper avgir noe lyd, men moderne enheter har lavt støynivå, og riktig montering vil redusere sjenanse.

Kostnad: Installering bør være frivillig, men hver beboer som ønsker deltagelse må dekke egen andel av kostnadene.

### Styrets innstilling

Styret viser til at installasjon av varmpumper ikke er tillatt i henhold til vedtektene §83, og at et unntak eller en endring krever en vedtektsendring. Saken har tidligere vært behandlet av årsmøtet og ble da nedstemt på grunn av risiko for støy, vibrasjoner og avrenning fra utendørsenheter som kan skade bygningsmassen.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å:

Innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører om installasjon av varmpumper/aircondition.

Utarbeide retningslinjer for montering og plassering av utendørsenheter.

Tilrettelegge for at interesserte seksjonseiere kan delta i en felles installasjonsavtale med leverandør.



Sak 21

## Frivillig innglassing av balkonger og terrasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I etterkant av fjorårets ekstraordinære årsmøte om innglassing av balkonger/terrasser, har styret registrert at flere seksjonseiere misforstod hva det ble stemt over. Mange stemte imot fordi de selv ikke ønsket innglassing, mens forslaget gjaldt hvorvidt de som ønsket innglassing skulle få anledning til å gjennomføre tiltaket for egen kostnad.

For å sikre en tydelig beslutning legger styret derfor frem saken på nytt.

### Styrets innstilling

Sameiet åpner for frivillig innglassing av balkonger og terrasser basert på én felles godkjent løsning for hele sameiet.

- Hver seksjonseier kan, på egen kostnad, etablere innglassing dersom tiltaket godkjennes av kommunen.
- Styret har ansvar for at det utarbeides og sendes én samlet byggesøknad for fasadeendringen.
- Innglassing skal utføres i tråd med de tekniske og visuelle spesifikasjonene som følger av den godkjente løsningen.
- Andre løsninger er ikke tillatt uten særskilt skriftlig godkjenning fra styret.
- Sameiet dekker alle kostnader knyttet til selve søknadsprosessen.

### Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner styrets innstilling.

Sak 22

## Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og fire øvrige medlemmer samt to varamedlemmer. De nominerte kandidatene i innkallingen er innstilt av valgkomiteen, som består av Morten Andenes, Agnes Sofie Wahllive og Soufiane Homrani.

Nestleder Inge Aukrust og styremedlem Jørgen Marius Fjeld er ikke på valg i år.

### Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Egil Sætrang



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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Liss Mari Hansen
- Stig Andersen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Marie Dalset-Haby
- Kathrine Young Wergeland



## Styrets årsrapport

Det har vært et meget krevende år og det blir også slik i styreåret 2026.

Rettslige saker, både som er avsluttet og som ser ut til å starte opp nå i år.

Grunnet at vi ble påført store vannlekkasjer fra leverandøren Protan som ikke har tatt ansvar for de de har gjort har det vært svært presset økonomi/likviditet. Dette har medført at vi har måtte holde igjen både pågående utbedringsarbeider og ikke har fått utført andre viktige arbeider. Med stadig større etterslep må styret gjøre vurderinger rundt økning av felleskostnader dersom ikke krav vi har mot Protan fører frem. En rettslig prosess kan ta tid slik at det ikke avsluttes i år.

Styret har en god sammensetning og jobber godt sammen for å gjøre det beste ut av situasjonen som til tider har vært svært alvorlig.

Selv de daglige oppgavene med henvendelser på epost/meldinger og telefoner fra beboere, leverandører og myndighetene sammen med daglige rutiner rundt fakturahåndtering og økonomi medfører stor arbeidsmengde.

Forsikringssaker krever en god del oppfølging og saker tar lang tid å få avsluttet både for styret og beboerne det gjelder.

Vi har tross de ekstra utfordringene vi har hatt fått utført ganske mye oppgaver rundt utbedringer og vedlikehold.

Det er mye som nå står på listen over saker som må utføres og det vil også i år kreve mye vurdering og prioritering fra styrets side.

Styret har vedtatt å heretter gå over til at når noe skal skiftes så kjøpes det kun inn vanlige postkasser med nøkkel og vanlig postkasseskilt som beboere selv enkelt kan bestille over nett.

### Utførte aktiviteter:

Antall styremøter: 12 + konstituerende møte, budsjettmøte, beboermøter, møter med leverandører og andre i forbindelse med tilbud og andre saker i forbindelse med sameiet.

### Utførte oppgaver det siste styreåret:

- Ferdiggjort utbedring av leiligheten som ble rammet av stor vannlekkasje
- Fortsatt prosjektet med utskiftning av stoppekraner
- Fortsatt prosjektet med utskiftning av inngangsdører til leiligheter
- Har startet med utskiftning defekte elektroniske låser i dører
- Gjennomgått noen leverandøravtaler og gjort endringer med tanke på lavere kostnader
- Befaring av boligmassen med Selvaag Prosjekt (nå: Favn)
- Hatt rettslig prosess for tvangssalg av seksjon, siste ankemulighet er nå avvist slik at dommen er rettskraftig
- Forberedt prosess mott leverandøren Protan når det gjelder påførte store vannlekkasjer i 2024
- Oppfølging av diverse forsikringssaker
- Utbedringer etter tidligere utskiftning av trappeneser (reklamasjonssak)
- Befaringer i forbindelse med ventilasjon i samtlige 96 leiligheter i Gamle Enebakkvei 69 og 71
- Fikk kontrollert og utbedret teglstein/vegger som begynte å falle ned
- Utrulling av Unloc/OBOS Nøkkelen for blokkenes inngangsdør. Vil utvides til sameiets andre dører etterhvert som det er fornuftig



- Utbedringer avfallsbrønner der det var nødvendig
- Utført årlig garasjevask som sameiet nå har avtale for de nærmeste årene
- Gjennomført dugnad
- Fulgt opp klager fra beboere og sendt ut advarsler til eiere gjennom året. I hovedsak gjelder dette forskjellig type støy og noen ganger sjenerende lukt
- Gjennomførte prosjekt rundt eventuell innglassing av balkonger og terrasser og gjennomførte digitalt ekstraordinært årsmøte om dette
- Utbedret avvik etter kontroll/tilsyn av de elektriske anleggene i sameiet, bl.a. elbil ladingen
- Prøvd å få løst problemer med defekte postkasseskilter og problemer med opplåsing med brikke. Det er ikke lenger mulig å få nye digitale postkasseskilt til løsningen som er benyttet
- Styret inngikk avtale om Norgesstrøm for alt felles i sameiet
- Utbedret garasjeporter, mottakere, porter og dører
- Utbedret rekkverk/håndtak og gulvbelegg (sklisikring) i lavblokkene/rekkehusene
- Kontroll av lekeplassene og utbedring av innmeldte avvik

Budsjettsaker/gjøre mål i tiden fremover, helst i 2026 dersom økonomien tillater det:

- Skifte takene som gjenstår, dvs Gamle Enebakkvei 69 og 71
- Iverksette utbedringer ventilasjon i Gamle Enebakkvei 69 og 71 (bekostes av eier av seksjonene)
- Fasadevask
- Maling av treverk under rekkehusene
- Redusere størrelsen på tujaer på grillplass midt i sameiet
- Utskiftning defekte elektroniske låser i dører
- Prosess for å få erstatning fra leverandøren Protan, vil muligens ende opp i rettsak
- Fortsette og få fullført utskiftning av defekte stoppekraner som ble meldt inn innen fristen
- Fortsette utskiftning av dører til leilighetene
- Reforhandle forsikringsavtale når de siste avklaringer i saken med Protan er utført
- Vurdere utskiftning av røykavtrekk (takluker) øverste etasje i blokkene
- Styret gjer vurderinger rundt beredskapsplaner i forbindelse med at 2026 er satt som totalberedskapsåret av regjeringen
- Prosjekt for å vurdere sameiets brannvarslingssystem og innhente informasjon og tilbud for å få dette forbedret
- Kontrollere ventilasjon i fellesområdene i Gamle Enebakkvei 69 og 71



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter, herunder tilskudd fra kommunen og Enova for energikartlegging (se note 3).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reparasjon og vedlikehold av bygninger som følge av vannlekkasjer fra tak.

I løpet av året oppsto det uforutsette kostnader knyttet til påførte vannlekkasjer i 2024, juridiske prosesser og vedlikeholdsbehov som måtte iverksettes til tross for en krevende likviditetssituasjon. Dette har bidratt til årets negative resultat. Styret vurderer økonomien som anstrengt, men under kontroll, og det er iverksatt tiltak for å redusere kostnader i kommende periode.

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr -87 941,-.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital. Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen ved en økning av felleskostnader på 5 % fra 01.01.2026.

### Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE ORG.NR. 981026047, KLIENTNR. 5185

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	14 638 601	13 929 835	14 582 493	15 110 000
Ladeinntekter elbil		7 912	0	1 500	6 200
Andre inntekter	3	370 830	66 840	70 000	70 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>15 017 344</b>	<b>13 996 676</b>	<b>14 653 993</b>	<b>15 186 200</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-104 182	-62 745	-74 182	-78 575
Styrehonorar	5	-496 112	-445 000	-526 112	-541 896
Avskrivninger	14	-100 792	-108 698	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 000	-15 125	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-389 033	-371 260	-393 000	-410 685
Konsulenthonorar		-1 358 103	-247 756	-85 000	-135 000
Drift og vedlikehold	7	-3 119 095	-7 045 998	-1 068 000	-1 070 490
Forsikringer		-809 210	-728 678	-950 000	-1 064 000
Kommunale avgifter	8	-2 947 151	-2 719 872	-3 114 000	-3 276 879
Andre anlegg	9	-743 096	-703 971	-640 000	-640 000
Kostnader underutvalg		-4 817	3 321	0	0
Energi/fyring	10	-30 233	-62 982	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 227 755	-1 928 464	-1 610 000	-1 658 300
Andre driftskostnader	11	-2 283 165	-3 411 042	-2 252 400	-2 346 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 628 743</b>	<b>-17 848 271</b>	<b>-10 868 694</b>	<b>-11 378 305</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 388 601</b>	<b>-3 851 595</b>	<b>3 785 299</b>	<b>3 807 895</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	26 401	28 626	0	0
Finanskostnader	13	-1 497 153	-1 364 283	-2 550 000	-1 383 360
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 470 752</b>	<b>-1 335 657</b>	<b>-2 550 000</b>	<b>-1 383 360</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-82 151</b>	<b>-5 187 252</b>	<b>1 235 299</b>	<b>2 424 535</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		-82 151	-5 187 252		



## SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE ORG.NR. 981026047, KLIENTNR. 5185

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	200 853	301 645
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>200 853</b>	<b>301 645</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		34 761	45 982
Forskuddsbetalte kostnader		534 210	63 452
Andre kortsiktige fordringer	15	8 218	0
Driftskonto OBOS-banken		422 655	1 081 462
Sparekonto OBOS-banken		15 982	459 460
Sparekonto OBOS-banken II		50 909	19 593
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 066 735</b>	<b>1 669 950</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 267 588</b>	<b>1 971 595</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-21 667 497	-21 585 346
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-21 667 497</b>	<b>-21 585 346</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	21 780 409	22 373 469
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 780 409</b>	<b>22 373 469</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		276 245	213 023
Leverandørgjeld		870 746	961 953
Påløpte renter		7 685	8 496
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 154 676</b>	<b>1 183 472</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 267 588</b>	<b>1 971 595</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02..2026 (regnskapet er digitalt signert)  
Styret i Skullerudhøgda II Boligsameie

Lars Egil Sætrang, Stig Andersen, Inge Aukrust, Liss Mari Hansen, Jørgen Marius Fjeld



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Diverse	8 218
Varmtvann	542 532
Felleskostnader	9 931 350
Heis	459 600
TV/internett	1 608 508
Parkeringsleie	94 800
Trappevask	938 338
Vedlikeholdsfond	1 055 255
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 638 601</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Forsikring	65 480
Nettinnbetalinger	200
Nøkler	800
Port	33 319
Skilt	800
Telenor	20 856
Tilskudd	249 375
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>370 830</b>



## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-30 000
Arbeidsgiveravgift	-74 182
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-104 182</b>

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

## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-496 112
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-496 112</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-35 199

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 000
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-16 000</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Takarbeid	-1 381 906
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 381 906</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-760 792
Drift/vedlikehold VVS	-347 308
Drift/vedlikehold elektro	-128 278
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 660
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 109
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 310
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-235 220
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-82 613
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-11 900
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 119 095</b>

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 653 293
Feie- og tilsynsgebyr	-2 916
Renovasjonsgebyr	-1 290 942
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 947 151</b>

## NOTE 9

### ANDRE ANLEGG

Strøm og nettleie	-743 096
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-743 096</b>



## Note 10

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-30 233
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-30 233</b>

## NOTE 11

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-27 480
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 522
Annen leiekostnad	-8 832
Annet driftsmateriale	-8 017
Vaktmestertjenester	-1 065 000
Vakthold	-294 953
Renhold ved firmaer	-557 060
Gressklipping	-132 500
Andre driftskostnader	-56 338
Kontor- og datarekvisita	-3 402
Trykksaker	-11 348
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 857
Andre kostnader tillitsvalgte	-35 199
Andre kontorkostnader	-8 972
Porto	-8 335
Vedlikehold biler/maskiner	-4 575
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-6 432
Øreavrunding	6
Velferdskostnader	-23 150
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 283 165</b>

## NOTE 12

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 154
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 864
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	612
Andre renteinntekter	4 770
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>26 401</b>

## NOTE 13

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-549 594
Pantegjeldsrenter	-945 620
Renter på leverandørgjeld	-1 939
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 497 153</b>

## NOTE 14

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Fuglehuske	
Tilgang 2022	24 000
Avskrevet tidligere	-23 634
Avskrevet i år	-366



		0
Traktor 2020		
Tilgang 2021	698 234	
Avskrevet tidligere	-396 954	
Avskrevet i år	-100 427	
		200 853
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>200 853</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-100 793</b>

## NOTE 15

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Opptjente ikke fakturerte inntekter	8 218
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 218</b>

## NOTE 16

### 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. opptaket 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 17

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2019	-10 562 226	
Nedbetalt tidligere	2 241 871	
Nedbetalt i år	437 756	
		-7 882 599

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-11 709 077	
Nedbetalt tidligere	-2 344 037	
Nedbetalt i år	155 304	
		-13 897 810
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-21 780 409</b>



## Status økonomi varmtvann og trappevask

(gjelder de blokker/oppganger som har dette felles)

Varmtvann	Konto:	3603	4860		
		Inntekter	Utgifter	SUM	
		2013	512 472	515 985	-3 513
		2014	512 472	597 807	-85 335
		2015	512 472	471 500	40 972
		2016	512 472	390 548	121 924
		2017	512 472	438 574	73 898
		2018	512 472	533 565	-21 093
		2019	512 472	519 175	-6 703
		2020	512 472	364 489	147 983
		2021	563 730	791 223	-227 493
		2022	652 028	1 176 980	-524 952
		2023	1 178 860	746 129	432 731
		2024	1 354 572	703 971	650 601
		2025	542 532	743 096	-200 564
<b>SUM</b>		<b>8 391 498</b>	<b>7 993 042</b>	<b>398 456</b>	

Trappevask	Konto:	3609	6360		
		Inntekter	Utgifter	SUM	
		2013	271 044	211 672	59 372
		2014	271 044	154 371	116 673
		2015	202 866	206 025	-3 159
		2016	134 688	206 025	-71 337
		2017	230 016	137 350	92 666
		2018	134 688	240 888	-106 200
		2019	202 272	225 164	-22 892
		2020	208 416	245 905	-37 489
		2021	246 102	521 782	-275 680
		2022	350 722	413 220	-62 498
		2023	439 121	600 889	-161 768
		2024	527 016	665 493	-138 477
		2025	938 338	557 060	381 278
<b>SUM</b>		<b>4 156 333</b>	<b>4 385 844</b>	<b>-229 511</b>	



Til årsmøtet i Skallerudhøgda II Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skallerudhøgda II Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 regnskapskikk 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 for MKE, 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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 4

5182 Skallerudhøgda II Boligsameie Revisjonsberetning sameie 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 27. Februar 2026

**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26

Selskapsnummer: 5185 Selskapsnavn: SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim