



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 275 332  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MADSERUD 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: 25.03.2026

### 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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 971275332

---

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		4 458 321	3 777 982
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 458 321</b>	<b>3 777 982</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	128 810
Annen driftskostnad		4 173 473	2 860 492
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 298 983</b>	<b>2 989 302</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>159 338</b>	<b>788 680</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 843	52 300
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 843</b>	<b>52 300</b>
Annen finanskostnad		1 774	20 468
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 774</b>	<b>20 468</b>
<b>Netto finans</b>		<b>53 069</b>	<b>31 832</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>212 406</b>	<b>820 512</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>212 406</b>	<b>820 512</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>212 406</b>	<b>820 512</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		212 406	820 512
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>212 406</b>	<b>820 512</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 760	23 366
Andre fordringer		53 476	43 063
Sum fordringer		64 236	66 429
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 337 534	1 183 714
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 337 534	1 183 714
Sum omløpsmidler		1 401 770	1 250 143
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 401 770</b>	<b>1 250 143</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>			
Annen egenkapital		1 328 094	1 115 687
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 328 094</b>	<b>1 115 687</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 328 094</b>	<b>1 115 687</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			97 396
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>97 396</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>97 396</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			42
Leverandørgjeld		35 811	-16 262
Annen kortsiktig gjeld		37 865	53 279
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 676</b>	<b>37 059</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 676</b>	<b>134 455</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 401 770</b>	<b>1 250 143</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360614

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 971 275 332  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MADSERUD 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: 25.03.2026

#### 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: 971 275 332  
MADSERUD BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 458 321	3 777 982
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 458 321</b>	<b>3 777 982</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	128 810
Annen driftskostnad		4 173 473	2 860 492
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 298 983</b>	<b>2 989 302</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>159 338</b>	<b>788 680</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 843	52 300
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 843</b>	<b>52 300</b>
Annen finanskostnad		1 774	20 468
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 774</b>	<b>20 468</b>
<b>Netto finans</b>		<b>53 069</b>	<b>31 832</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>212 406</b>	<b>820 512</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>212 406</b>	<b>820 512</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>212 406</b>	<b>820 512</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		212 406	820 512
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>212 406</b>	<b>820 512</b>



Organisasjonsnr: 971 275 332  
MADSERUD BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2025 2024

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Kundefordringer 10 760 23 366  
Andre fordringer 53 476 43 063  
Sum fordringer 64 236 66 429

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 1 337 534 1 183 714  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 1 337 534 1 183 714

Sum omløpsmidler 1 401 770 1 250 143

SUM EIENDELER 1 401 770 1 250 143

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 1 328 094 1 115 687  
Sum opptjent egenkapital 1 328 094 1 115 687



<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 328 094</b>	<b>1 115 687</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		97 396
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>97 396</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>97 396</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		42
Leverandørgjeld	35 811	-16 262
Annen kortsiktig gjeld	37 865	53 279
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>73 676</b>	<b>37 059</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>73 676</b>	<b>134 455</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 401 770</b>	<b>1 250 143</b>



Organisasjonsnr: 971 275 332  
MADSERUD 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. 5535

MADSERUD BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i MADSERUD 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:

25. mars 2026 kl. 18:00, Madserud 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i MADSERUD 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  
Kine Arnestad v/OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble Kine Arnestad foreslått. Protokollvitner velges i årsmøtet



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. Informasjon til årsrapporten.pdf
2. 5535 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
3. Revisjonsberetning - 5535 Madserud Boligsameie.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

2023, 2024 og 2025 har vært tre år med uvanlig mange oppgaver for styret, jfr. rapport om styrets arbeid i innkalling til årsmøtene.

Ut over vanlig drift var innsatsområdet i 2023 reduksjon av driftsutgifter for å styrke økonomien, mens 2024 og 2025 har vært preget av investering i oppgradering og oppussing.

I 2025 har det også vært et omfattende arbeid knyttet til å forberede utbedring av fasadene i 2026; fra oppdagelse av svakhetene i februar til inngått kontrakt med entreprenør i november. 2025 har ikke bare krevd uvanlig mange timer, men også betydelig kompetanse for å lande valg av løsninger og firma, som både skal



være økonomiske og kvalitativt gode. Rent økonomisk handler det om millionbeløp i besparelser, knyttet til brannvarslingsanlegg, kommende re-fuging av fasadene og div refusjoner.

Styret mener det er rimelig med en justering av styrehonoraret. Godtgjørelsen ble sist justert for 2023. Vi ligger under snittet i statistikken OBOS har for styregodtgjørelse, og vi er kjent med at nyere sameier i nærheten på samme størrelse som oss har omtrent det dobbelte i styrehonorar.

Styret mener arbeidsmengde og resultater i 2025 har vært såpass uvanlig at det for 2025 også bør vurderes å gi styret en ekstra godtgjørelse.

Styret fremmer forslag om at:

- Styrets honorar økes med 10 000 kr til 120 000 kr.
- Styret honoreres med en engangsgodtgjørelse på kr 30 000 som skal inkluderes i totalt styrehonorar

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 150 000

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Reidar Olsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Krog

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øivind Åsrud

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arvid Stokke
- Elisabeth Hammerø
- Tor-Jørgen Thoresen



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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Claude Roland Olsen
- Terje Harberg



## Styrets arbeid i 2025

Styret avholder månedlige møter der medlemmer og varamedlemmer drøfter dagsorden og der oppgaver fordeles. Det er en omfattende aktivitet gjennom året knyttet til driften av sameiet, prosjekter, spørsmål fra sameierne og samhandling med våre avtalepartnere mfl.

Selv om det har vært omfattende aktivitet både i 2023 og 2024, så var 2025 usedvanlig arbeidskrevende.

Mye av styrets arbeid foregår i Obos sin forvaltningsløsning Styreverrommet. Det kommer inn et stort antall meldinger til vår e-postadresse

«[madserud@styreverrommet.no](mailto:madserud@styreverrommet.no)». I 2025 kom det inn 970 meldinger og det gikk ut 870. Dette er bortimot 50% mer enn vanlig og er også et uttrykk for aktiviteten dette året.

## Vibbo

Vibbo er svært nyttig. Nettsiden gjør det enklere å kommunisere med sameierne. Styret la ut 86 innlegg på Nyheter og sameierne ga en rekke kommentarer til disse. Sameierne brukte også Meldinger til styret om forhold de var opptatt av.

Temasidene er et godt og effektivt hjelpemiddel for den enkelte for å finne svar på praktiske spørsmål. Styret forsøker å holde temasidene oppdaterte. Når enkelte handler uten å ha orientert seg om retningslinjene som er fastlagt her, så gir det ofte merarbeid for styret og i enkelte tilfeller også uheldige valg for sameieren.

## Årsmøtene

Årsmøtet ble avholdt 1.04.2025. 29 stemmeberettigede var representert.

Ekstraordinært årsmøte ble avholdt 24.11. 2025. 40 stemmeberettigede var representert. Hovedsaken her var finansieringsmåten for arbeidet med rehabilitering av fasadene som skal gjennomføres i 2026.

## Dugnadene

Dugnadene ble gjennomført på en god måte vår og høst. Oppmøte var i underkant av 30 personer som representerer omlag halvparten av leilighetene. I det ligger det en utfordring



og oppfordring til at flere deltar. Nytt er stor både oppgavemessig og miljømessig; det gjør noe med bomiljøet at vi jobber sammen og deretter lar praten gå med tradisjonell servering. Det er både hyggelig og viktig at vi har kjennskap til hverandre.

## **Uteområdet**

Barlindhekkene som ble etablert i 2022 og 2023 vokser seg til, og eiendommen fremstår nå som langt mer ryddig enn med de tidligere forvokste furuhekkene. Gårdreform har ansvaret for klipping.

Det er ønskelig at hekkene på fellesområdet foran leilighetene i det indre området har en noenlunde jevn høyde og utforming. Den enkelte sameier har ansvar for dette.

De interne veiene har vært utsatt for mye slitasje de siste årene, ikke minst pga. mye varelevering. Skiltingen vår respekteres bare til en viss grad. Dette er tatt opp både med Oda og Meny. Begge har nå instruert sine ansatte om ikke å kjøre inn på området. Det hjelper.

På høstdugnaden ble vegetasjon som vokste nærmere enn en halv meter fra vegg fjernet av hensyn til fasaderehabiliteringen som kommer i 2026.

## **Adresseendring og nytt navn på sameiet**

Ut fra det faktum at vår eiendom ikke har atkomst til Jonsrudveien, tok styret kontakt med kommunen om hva som ville være rett adresse iht. Matrikkelforskriften. Etter en prosess med ulike meninger i sameiet, endret Plan- og bygningsetaten som adressemyndighet adressen fra Jonsrudveien 1 A-F til Arnstein Arnebergsvei 1 A-F.

Med ny adresse var det ikke lenger hensiktsmessig at sameiet het Sameiet Jonsrudveien 1 A-F. Det ble derfor gjennomført en prosess med innspill til nytt navn som endte med et flertall for «Madserud Boligsameie». Sameiets navn står i vedtektene. Vedtektsendringen med nytt navn ble enstemmig vedtatt på ekstraordinært årsmøte 24.11.25. Endringen ble registrert i Brønnøysundregistrene i desember.

## **Innvendig oppussing**

Det ble i 2024 inngått avtale med Alfa Malermesterfirma AS om maling av oppgangene fra garasjen og opp i 2025. Samme firma sto for utvendig maling våren 2024, og vi var meget fornøyde med både pris og kvalitet på arbeidet.



Styleit interiørarkitekter ga råd om valg av farger mm. Fargealternativer ble presentert i forbindelse med høstdugnaden 2024.

En rekke endringer ble gjort som ledd i oppussingen; nye dørhåndtak, navneskilt, ringeklokker, oppslagstavler, oppussing av postkassene, foliering av sikringssskapene og bilder i inngangspartiene; alle med motiver fra Vigelandsparken.

Det ble vektlagt å få til et enhetlig preg ved utskifting av navneskilt på postkasser og dørene, felles motiver på bildene og samme farge på dørene til leilighetene og de øvrige dørene i oppgangene.

Arbeidene ble gjennomført i første halvdel av 2025. Kostnadene ble 1 150 000 kr. Prosjektet ble finansiert ved innkalling av tre måneders ekstra fellesutgift, snaue 800 000 kr, og det resterende fra driftsbudsjettet.

## **Brannvern og heldekkende alarmanlegg.**

Brann er den absolutt alvorligste risikoen i sameiet.

Som omtalt under styrets arbeid i årsmøtedokumentene for 2023 og 2024 ble det montert en rekke brannvarslere og brannslukningsapparater i fellesområdene, rømningsveier ble merket, og det ble inngått avtale med Norsk Brannvern om jevnlig inspeksjoner i fellesområdene og i leilighetene.

Så viste det seg at dette ikke var nok i forhold til det regelverket som gjelder for brannsikkerhet. Styret bestilte derfor en «Brannteknisk tilstandsanalyse» i regi av Norsk Brannvern.

Rapporten forelå 20.06.25. Den avdekket en rekke, til dels alvorlige mangler ved sameiets brannvern, jfr. Vibbosak 26.06.

De to viktigste manglene, som også styret prioriterte å gjøre noe med i 2025:

1. Sameiet skal ha et brannalarmanlegg i kategori 2. Dette betyr et seriekoblet anlegg som dekker samtlige leiligheter og fellesareal som oppganger, kjellere, vaskerom og garasje.

Etter omfattende sonderinger i markedet falt valget på et trådløst alarmsystem av typen Elotec Ajax, jfr. Vibbosak 1.09. Brannvarslingsanlegget tilfredsstiller myndighetenes krav i henhold til byggeforskriften av 1985 og anbefalingen i rapporten fra Norsk Brannvern. Anlegget er forsikringsgodkjent (FG-godkjent). Dette er et trådløst anlegg som får de beste anbefalinger.



Fjell Elektrikeren AS ble valgt blant de tre tilbyderne. De installerte minst to varslere i hver leilighet og bortimot 50 varslere i fellesområdene. Kostnaden var 3000 kr pr leilighet og drøye 200 000 kr for fellesanlegget.

Etablering av et helhetlig brannalarmanlegg ga oss også en mindre reduksjon i forsikringspremien hos Gjensidige.

2. Det er krav om flere rømningsveier ut fra garasje. Rømning skal kunne skje uten bruk av nøkkel fra garasjesiden.

Låssystemet ble endret slik at en kommer inn i neste branncelle uten nøkkel, jfr Vibbosak 6.11. Kostnad ca 50 000 kr.

Øvrige anbefalinger vil vurderes for evt oppfølging senere.

## **Energikartlegging**

Det vil komme krav om energikartlegging for alle sameier og borettslag som følge av EUs direktiv for energieffektivisering.

Styret søkte om støtte til å gjennomføre dette fra både Enova og Oslo kommune. Fordi vi var tidlig ute, fikk vi full dekning av kostnaden på 300 000 kr med 50% fra hver. Styret engasjerte OBOS-Prosjekt til å gjennomføre kartleggingen.

Sluttrapporten mottok vi i april, jfr Vibbosak 20.05. Det er ikke mange aktuelle og lønnsomme tiltak. Den mest relevante anbefalingen for sameiet er smart strømstyring til varmtvannsberedere. Det er et mindre tiltak med liten effekt som vi heller ikke har gjennomført. Rapporten var således av begrenset verdi for oss, men nå tilfredsstillende sameiet i alle fall kravet til slik vurdering.

Et forhold ønsker styret å trekke frem: Med dagens energipriser er det ikke lønnsomhet i å skifte ut vinduer. Det tydeliggjør hvor viktig det er med et godt ytre og indre vedlikehold, jfr. maling i 2024 og jevnlig oppmerksomhet på justering av funksjonsproblemer.

## **Garasje**

En natt i april brøt to menn seg inn i garasjen, og to sykler ble stjålet. Det var døra i garasjeporten som ble brutt opp.



Døra ble senere forsterket med et stålbeslag som gjør det vanskelig/umulig å dirke/brekke den opp. Denne forbedringen er ekstra viktig nå som lås på dørene fra garasjen mot neste branncelle, første del av oppgangene er fjernet; jfr avsnitt om brannsikkerhet.

Videovervåkingen vår er ikke god nok til å kunne identifisere de maskerte personene.

Ny antenne ble montert på fjernkontrollsystemet til garasjeporten for å sikre at porten kan åpnes fra toppen av nedkjøringen. Det er viktig om vinteren da nedkjøringen kan være glatt ved snøfall. Det medførte at fjernkontrollene måtte omprogrammeres og at noen gamle fjernkontroller måtte skiftes ut.

### **Dørtelefonsystemer**

Våre dørtelefonsystemer vil gradvis måtte skiftes ut pga. alder og virkningsgrad. Det første som sluttet å virke var i F-oppgangen i 2021. I 2025 var det behov for å etablere nytt anlegg i E-oppgangen. Systemet heter Bticino. Porttelefon Service AS er installatør. Kostnad 65 000 kr.

### **Balkonger**

Oppsprukket dekke nødvendiggjorde legging av nytt belegg på en balkong i D-bygget

Det er vurdert at to balkonger i C-bygget trolig bør utbedres i 2026 fordi det trekker vann gjennom gulvet. Det gir avflassing av maling og avskalling av betong og fare for at armeringen svekkes.

### **Diverse**

Det skjer jevnlig utskiftinger og reparasjoner som krever elektriker og rørlegger. Vi benytter henholdsvis Km Elektro og Christiania Rørleggerbedrift til dette. Disse kjenner bygningene godt og leverer bra.

Ellers dukker det stadig opp behov for ulike tiltak der vi stort sett bruker våre avtalepartnere.

### **Avvikling av gamle ladebokser**

I sammenheng med sammenslåingen mellom Aneo Mobility AS og Movel AS er det blitt etablert nye automatiserte faktureringsrutiner for å sikre effektiv og korrekt fakturering.



Som en følge av dette varslet Aneo Mobility AS om at fakturering basert på manuell avlesning og fakturering av sameiets gamle ladebokser vil bli avviklet. Styret måtte derfor beslutte at de gamle ladeboksene må erstattes av nye ladebokser av samme typen som brukes i dag (Ensto ladere).

Sameiet ble gitt frist til 1.04.26 med å få dette på plass, jfr Vibbosak 11.12.

## **Refuging av fasadene**

I forbindelse med en befaring vi hadde med OBOS Prosjekt i slutten av februar, ble vi oppmerksomme på at fugene i teglstensfasadene er i til dels meget dårlig forfatning.

For å få en faglig sjekk på vurderingen engasjerte vi den fremste eksperten i SINTEF. Vurderingen var at skadene er såpass alvorlige at vi snarest bør foreta utbedring for å unngå forverring, og at vi bør refuge alt når vi først er i gang. Styret kontaktet ytterligere to fagpersoner for å trippel sjekke en såpass alvorlig konklusjon. Det er redegjort for prosjektet i både årsmøte og ekstraordinært årsmøte, samt gjennom en rekke Vibbo nyheter.

Styret engasjerte Multiconsult til å bistå oss i prosessen med å utarbeide anbudsdokumenter, vurdere tilbud og til å følge opp prosjektet i anleggsfasen. De har solid erfaring fra slikt arbeid.

Fire velrenomerte firmaer ble invitert til å konkurrere om jobben. De mottok anbudsdokumentene i september.

Tilbudet fra Front Entreprenør AS ble vurdert som det klart beste av de fire tilbudene som ble levert, og en kontrakt ble inngått med dem. De har tilbudt å utføre det ganske detaljert beskrevne oppdraget for 6,5 mill kr, et beløp som var vesentlig lavere enn øvrige tilbydere.

Selv om det er en usikkerhet knyttet til hvor mange teglstein som må skiftes pga. sprekk og frostskafer, samt andre forhold som alltid vil dukke opp, så vil det bare i begrenset grad endre kostnaden. Det kommer kostnader knyttet til oppfølging fra Multiconsult i byggeperioden, byggelånsrenter, samt forhold som vanskelig kan forutses og beskrives i anbudsdokumentene. Styret antar at den samlede kostnaden vil bli omlag 7,5 mill kr. Anleggsperioden er februar - august 2026.

## **Avtaler**



I 2025 sa vi opp avtalen med Norsk Brannvern om kontroll av brannvarslere og slukkingsapparater og etablerte samtidig en ny avtale med Fjell Elektrikeren om service på brannvarslingsanlegget. Gjensidige ga oss en liten reduksjon i premien pga. brannvarslingsanlegget. Sameiet gikk over til Norgespris hos Gudbrandsdal Energi.

Sameiet har nå 14 driftsavtaler. Det er bare avtalen med OBOS Eiendomsforvaltning og Bygg&EnergiSystemer som ikke er ny eller reforhandlet i perioden 2023-2025. Oversikt over driftsavtalene:

OBOS Eiendomsforvaltning

Gjensidige Forsikring

Gudbrandsdal Energi

Telia Norge

Gårdreform Snø&Grønt

COOR Service Management

Rene Trapper

Leko Matter

Portspesialisten (fjernkontrollsystemet)

Bygg&EnergiSystemer (garasjeport)

Aneo Mobility (laderne)

Fjell Elektrikeren/Elotek (brannvarslingsanlegget)

Everlite (røyklukene)

Pro Tech (videoovervåkning)

## **Fremtidige planer**

Vedlikeholdsplanen revideres jevnlig og skal gi et bilde av hva styret oppfatter som nødvendig og ønskelig. Denne danner grunnlag for drøfting i styret, og diskusjon og informasjon til sameierne. Planen gir oversikt over tiltak og økonomi.



Delområde	Beskrivelse	Tiltak	2026	2027	2028	2029	2030
Vegger og fasader	Fugene smuldrer opp på fasadene og mange stein er frostskaadet.	Fasadene re-fuges i 2026. Dette er det planlagte fasadeprosjektet i 2026 hvor det kalles inn ekstra kapital.	7,500,000				
Balkonger	Vanngjennomtrengning kan forekomme i balkongene som betyr at nytt belegg må legges.	60K lagt inn per år for evt utbedringer av balkonger fremover.	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
Tak	Inspisert 2023.11.16 av Jørnsen Tak (som la taket i 2010). De regnet med at det må inspiseres i 2028 for en ny kontroll.	Inspiserer taket i 2028.			10,000		
Overflater innvendig	Oppussing av oppgangene fra garasje er gjennomført, ingen videre tiltak er planlagt.						
Rør for vann og avløp	OBOS vedlikeholdsanalyse fra 2022 anbefaler kamerakjøring av vertikale fall ledninger, bunn og uttrekksledninger. Styret har i 2025 kontaktet ekspertise om dette, og deres anbefaling var å ikke bruke penger på dette da det fortsatt var mange år igjen av rørenes forventede levetid. Aktiviteten utsettes.	Forventet levetid er 50 år, utsettes til da eller til det skulle oppstå problemer.					
Stoppe-kraner	Stoppekraner til leilighetene i bygg E/F er skiftet, D gjenstår.	Vurdere å skifte ut gamle stoppekraner i D-bygget hvor det også er gamle kraner (2027)		40,000			
Uteområder	Vurdere oppgradering av de indre veiene.	Evaluerer behovet og hvis aktuelt innhente tilbud i 2027 og vurdere gjennomføring i 2028.			TBD		
Inntakskabler og hovedtavler	Sameiet har ikke automatsikringer som standard i hovedanlegget, det er fortsatt flere gamle porselenssikringer. OBOS vedlikeholdsanalyse i 2022 anbefaler oppgradering av hovedfordelinger, og underfordelinger i felles områder, samt nye jordfeilautomater.	Skifte hovedtavler i hvert bygg (2029).				800,000	
			7,560,000	100,000	70,000	860,000	60,000



## Logg over større vedlikehold og rehabilitering i sameiet

2025	Utbedring av dekket på en balkong, leilighet 0303 i D-oppgangen	Kostnad 30.000
2025	Porttelefonsystem i oppgang E skiftet ut	Kostnad 65.000
2025	Energikartlegging av sameiet utført av OBOS	Dette kostet 300.000, men ble refundert 50% av Enova, og 50% av Oslo kommune.
2025	Etablering av et trådløst kategori 2 brannalarmanlegg i sameiet.	Ca. 200.000 kr for fellesanlegget
2025	Oppdatering av låsene i kjelleren	ca 50.000
2025	Innvendig oppussing av oppgangene fra garasjen og opp, med nye dørhåndtak, navnskilt, ringeklokker, oppslagstavler, oppussing av postkassene, bilder og foliering av sikringsskapene	Kostnadene ble 1.150.000 kr.
2024	Etablert ny videoovervåkning	
2024	Utvendig maling av vinduer, balkongdører, diverse beslag og balkonger.	Utført for 900.000,-
2024	Nye stoppekraner i E/F bygningen	
2024	Nye beslag på pipene for å unngå lekkasjer.	
2024	Branntetting av gjennomføringene i garasjen.	
2024	Telia oppgraderte teknisk infrastruktur for internett.	Betalt av Telia
2023	Etablert renner i garasjen for å lede lekkasje vann ned i grunnen.	
2023	Sensorstyring av varmekabler for ytre trapp og gangvei.	



2023	Etablert overspenningsvern i de fire tekniske rommene.	
2023	Installere vannmåler	Utført for 60.000,-
2023	Rehabilitering av stolpene som understøtter balkongene i hjørnet av bygningene, grunnet rust.	Arbeidet kom på 350.000,-
2023	Renoverte en balkong i B-oppgangen.	
2022	Etablert ny LED belysning med sensor i alle oppgangene.	Utsiftningen kom på 200.000,-
2021	Ny infrastruktur for elbil-lading i garasjen.	Investeringen kom på 320.000,-  Det kom også med tilskudd fra Oslo Kommune på 60.000,- for utbyggingen.
2017	Rehabilitering Garasje. Reparasjon av betongskader, katodisk beskyttelse, malt vegger og tak. Nye LED-armaturer i taket. Vedtatt på eks. ord. årsmøte 15.2.17.	Finansiert med lån kr 1 800 000 med 8 års løpetid.
2015	Rehabilitering av inngangstrapper i oppgang C og D. Resterende trapper skal rehabiliteres i 2016.	
2015 -	Ny garasjeport	
2014	Maling av balkonger	Ny type maling som skulle være sikker mot avflassing.
2013	Maling av alle vinduer og verandadører	
2011 - 2012	Sameiet har vedtatt rehabilitering av piper i sameiet.	Kostnadene er estimert til kr 1 900 000,-. Rehabiliteringen skal finansieres med ekstraordinære innbetalinger fra sameierne. vs. 21.10.11



2011 - 2013	15 balkonggulv ble rehabilitert med nytt sparkelbelegg for fall til sluk og nytt epoxy belegg.	
2010	Takrehabilitering ble igangsatt høsten 2010. Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 16.08.2010.	Finansiert ved at sameiet tar opp lån på kr. 1.500.000,-
2010	Utbedring av tre/fire balkonger og utbedring av leilighet med vanninnsig. Dette ble vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 16.08.2010.	Finansiert ved opptak av lån kr. 200.000,-.
2009	Installasjon av varmtvannsberedere	
2008	Gangene mellom garasjen og oppgangene er det blitt malt	
2008	Overgangen til digital signaloverføring fra GET til alle leilighetene med dertil fullstendig ny kabling.	
2008	Balkongene til L.Nordane ,P.Reneflot og T.Hult er rehabilitert og belagt med Epoflex	
2007	Generalforsamlingen 2007: Styret framla 3 alt. tilbud for oppussing av balkongfasader.	Det alt. som ble vedtatt er på kr. 236.188,-.
2004	Montert videoovervåkingsutstyr i garasje	



## MADSERUD BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971275332, KLIENTNR. 5535

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 158 544	3 684 968	3 948 568	10 158 568
Vaskeri	9	22 334	22 248	20 000	20 000
Ladeinntekter elbil		0	0	0	25 000
Andre inntekter	3	1 277 443	70 766	0	10 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>4 458 321</b>	<b>3 777 982</b>	<b>3 968 568</b>	<b>10 213 568</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 510	-18 810	-16 000	-18 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-14 027	-7 450	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-127 493	-121 668	-131 000	-133 000
Konsulenthonorar		-513 580	-44 160	-25 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-1 913 657	-1 290 224	-1 701 000	-7 785 000
Forsikringer		-344 064	-308 332	-350 000	-355 000
Kommunale avgifter	8	-452 190	-355 522	-458 200	-520 000
Ladekostnader EL-bil		-7 317	0	0	-5 000
Energi/fyring	10	-252 367	-213 540	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-189 379	-153 894	-177 000	-220 000
Andre driftskostnader	11	-359 400	-365 703	-383 920	-402 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 298 983</b>	<b>-2 989 302</b>	<b>-3 612 120</b>	<b>-9 873 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>159 338</b>	<b>788 680</b>	<b>356 448</b>	<b>340 568</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	54 843	52 300	30 000	30 000
Finanskostnader	13	-1 774	-20 468	-10 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>53 069</b>	<b>31 832</b>	<b>20 000</b>	<b>30 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>212 406</b>	<b>820 512</b>	<b>376 448</b>	<b>370 568</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		212 406	820 512		



**MADSERUD BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971275332, KLIENTNR. 5535**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 760	23 366
Forskuddsbetalte kostnader		53 476	43 063
Driftskonto OBOS-banken		314 567	294 046
Driftskonto OBOS-banken II		18 668	451 888
Sparekonto OBOS-banken		1 004 298	437 779
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 401 770</b>	<b>1 250 143</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 401 770</b>	<b>1 250 143</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 328 094	1 115 687
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 328 094</b>	<b>1 115 687</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	0	97 396
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>97 396</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 900	53 279
Leverandørgjeld		35 811	-16 262
Påløpte renter		0	42
Annen kortsiktig gjeld	15	-35	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>73 676</b>	<b>37 059</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 401 770</b>	<b>1 250 143</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2026  
Styret i Madserud Boligsameie

Reidar Olsen /s/

Morten Krog /s/

Øivind Åsrud /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 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.

### SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 158 544
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 158 544</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Støtte til energikartlegging	315 000
Kapitalinnkalling til vedlikehold av fellesanlegg	962 424
Ørekorleksjon	19
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 277 443</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</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	-110 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-110 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 536

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-14 027
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-14 027</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Alfa Malermesterfirma AS	-874 800
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-874 800</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-323 221
Drift/vedlikehold VVS	-22 543
Drift/vedlikehold elektro	-42 078
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 285
Drift/vedlikehold brannsikring	-505 556
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 069
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 128
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 201
Kostnader dugnader	-10 776
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 913 657</b>

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-320 124
Feie- og tilsynsgebyr	-13 122
Renovasjonsgebyr	-118 944
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-452 190</b>

**NOTE 9****VASKERI**

Inntekter	22 334
-----------	--------

**KOSTNADER VASKERI**

<b>SUM VASKERI</b>	<b>22 334</b>
--------------------	---------------

**NOTE 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-252 367
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-252 367</b>

**NOTE 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 390
Annet driftsmateriale	-3 313
Vaktmestertjenester	-55 498
Renhold ved firmaer	-96 381
Snørydding	-71 729
Gressklipping	-86 828
Andre driftskostnader	-2 756
Trykksaker	-1 821
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 536
Andre kontorkostnader	-3 302
Porto	-1 620



Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 401
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 125
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-359 400</b>

## NOTE 12

### FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	33 563
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 650
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 355
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 235
Andre renteinntekter	1 040
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>54 843</b>

## NOTE 13

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 774
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 774</b>

## NOTE 14

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,90 %. Løpetiden er 8 år.	
Opprinnelig 2017	-2 200 000
Nedbetalt tidligere	2 102 604
Nedbetalt i år	97 396
	0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>0</b>

## NOTE 15

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>35</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til MADSERUD BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



# PENNEO

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."

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-23 09:06:35 UTC



QES



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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euid.penneo.com>.

Vedlegg 3

### 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 signatørens 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.

24 av 26



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26

Selskapsnummer: 5535 Selskapsnavn: MADSERUD 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