



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 732 599  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: 04.03.2026

### 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, 13.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 927732599

---

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		1 565 741	1 400 654
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 565 741</b>	<b>1 400 654</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 580	73 937
Annen driftskostnad		1 132 716	1 116 670
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 218 296</b>	<b>1 190 607</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>347 445</b>	<b>210 047</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 935	4 349
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 935</b>	<b>4 349</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>37 935</b>	<b>4 349</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>385 380</b>	<b>214 396</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>385 380</b>	<b>214 396</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>385 380</b>	<b>214 396</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		385 380	214 396
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>385 380</b>	<b>214 396</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>			
Andre fordringer		3 077	-1 740
Sum fordringer		3 077	-1 740
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 085 999	728 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 085 999	728 936
Sum omløpsmidler		1 089 076	727 196
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 089 076</b>	<b>727 196</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</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		977 435	592 055
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>977 435</b>	<b>592 055</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>977 435</b>	<b>592 055</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		72 738	94 516
Annen kortsiktig gjeld		38 903	40 625
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>111 641</b>	<b>135 141</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>111 641</b>	<b>135 141</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 089 076</b>	<b>727 196</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 334065

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 732 599  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: 04.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap 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, 12.03.2026



Organisasjonsnr: 927 732 599  
BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 565 741	1 400 654
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 565 741</b>	<b>1 400 654</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 580	73 937
Annen driftskostnad		1 132 716	1 116 670
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 218 296</b>	<b>1 190 607</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>347 445</b>	<b>210 047</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 935	4 349
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 935</b>	<b>4 349</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>37 935</b>	<b>4 349</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>385 380</b>	<b>214 396</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>385 380</b>	<b>214 396</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>385 380</b>	<b>214 396</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		385 380	214 396
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>385 380</b>	<b>214 396</b>



Organisasjonsnr: 927 732 599  
BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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>			
Andre fordringer		3 077	-1 740
Sum fordringer		3 077	-1 740
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 085 999	728 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 085 999	728 936
Sum omløpsmidler		1 089 076	727 196
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 089 076</b>	<b>727 196</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>			
Annen egenkapital		977 435	592 055
Sum opptjent egenkapital		977 435	592 055



Sum egenkapital	977 435	592 055
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	72 738	94 516
Annen kortsiktig gjeld	38 903	40 625
Sum kortsiktig gjeld	111 641	135 141
Sum gjeld	111 641	135 141
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 089 076</b>	<b>727 196</b>



Organisasjonsnr: 927 732 599  
BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

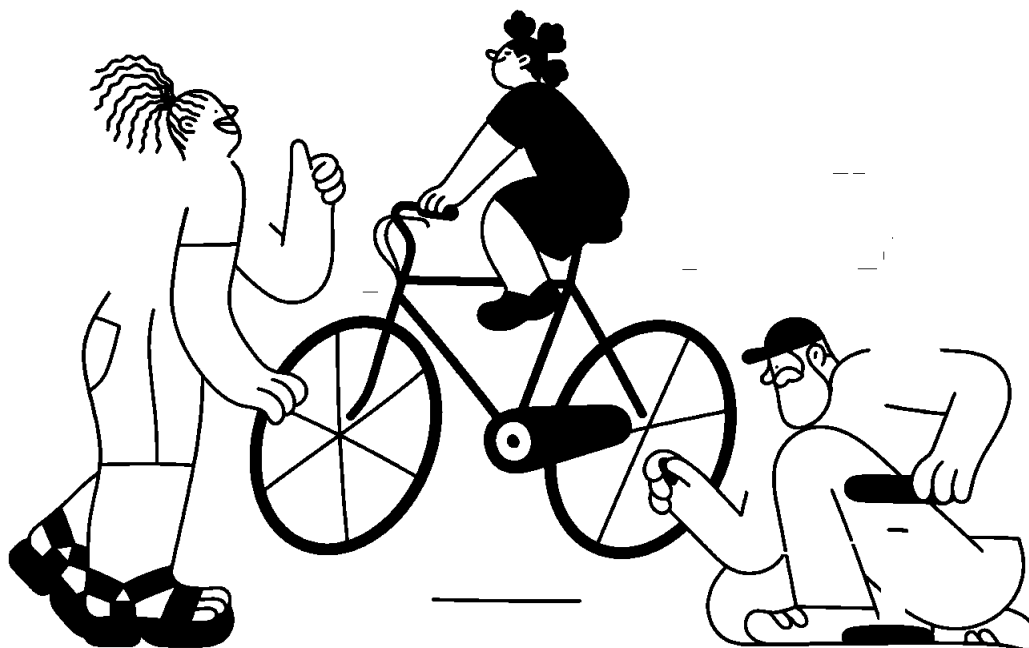
NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 2409  
BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3



## Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

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

### Dato for årsmøtet:

4. mars 2026 kl. 18:00, Klasserom på Hakadal ungdomsskole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Maling av fasader
8. Styret ber om fullmakt fra årsmøtet ifm finansiering av malingsprosjektet av alle fasadene i sameiet
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret mener vi skal gjøre som tidligere år; velge Mats Granby fra forretningsfører OBOS som møteleder.

### Forslag til vedtak

Mats Granby fra forretningsfører OBOS foreslås som møteleder

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72.000 kr, en økning på 3.960 kr fra 68.040 kr.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 72.000 kr



Sak 7

## Maling av fasader

Forslag fremmet av:

Frøydís Kleiven

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med maling av fasader i sameiet foreslår jeg at hjørnekassene og vindskiene og evt omramming av vinduer males samme farge som resten av bygningen.

Dette synes jeg vil gi et mer enhetlig og rolig inntrykk.

Mvh

Frøydís Kleiven

### Styrets innstilling

Styret kan ikke se at det er noe formelt til hinder for å endre farge som foreslått av eier, med tanke på tillatelse fra kommunen etc.

Styret gjør ingen vurdering av det estetiske ved forslaget, da dette er opp til eierne å vurdere og stemme over på årsmøtet.

Eneboligen med adresse Nedre Hellerudhaugen 3 har gjort endringene som er foreslått i saken (bytte fra hvit farge til ensfarget lik fasaden). Styret vil oppfordre beboerne om å se hvordan dette er gjort, for å ha best mulig beslutningsgrunnlag i saken.

Styret har fått pris på de foreslåtte endringene fra malerfirma som skal utføre maling av fasadene i sameiet, Buma AS:

- Fargebytte hjørnekasser og vindskier: 18.000 kr inkl mva
- Fargebytte omramming vinduer: 22.600 kr inkl mva

### Forslag til vedtak

Skifte farge på hjørnekasser, vindskier og evt omramming av vinduer i forbindelse med maling av fasader.

Sak 8

## Styret ber om fullmakt fra årsmøtet ifm finansiering av malingsprosjektet av alle fasadene i sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med malingsprosjektet av alle fasadene i sameiet, inklusiv maling av alle vinduskarmer og balkongdører - til totalkostnad 2.729.435 kr - ber styret årsmøtet om følgende fullmakter (punkt 1 og 2) og har følgende ytterligere informasjon i saken (punkt 3 - 6):



1. Styret foreslår for årsmøtet at midlene på sameiets sparekonto - 729.435 kr - brukes til delfinansiering av prosjektet. Styret redegjorde for dette på årsmøtet i fjor (se sak 13). Styret mener at dette er forsvarlig bruk av sameiets midler og at sameiet har tilstrekkelig med midler til å dekke alle utgifter og påregnelige uforutsette utgifter som kan komme i løpet av dette driftsåret, jfr styrets budsjett for 2026.

2. Styret ber om årsmøtets godkjenning til å inngå låneavtale med bank i forbindelse med delfinansiering av malingsprosjektet. Styret henter inn tilbud fra inntil fem banker og lånevilkårene vil være:

- lånebeløp 2.000.000 kr (med et lite forbehold om at det ikke mot all formodning skulle dukke opp noen større uforutsette utgifter ifm prosjekt)
- tolv års nedbetalingstid
- best mulig flytende rente
- avtaleinngåelse vil skje innen midten av april måned, med oppstart nedbetaling 1. juni

3. Konsekvensene ved låneopptagelse - 2.000.000 kr - for den enkelte leilighet vil være ny post på de månedlige fellesutgiftene: «Betaling sameielån». De månedlige utgiftene til betaling av lånet fordeles etter leilighetens eierbrøk i samsvar med sameiets vedtekter (se siste side i sameiets vedtekter for eierbrøkene). Se vedlegget i denne saken til årsmøtet for oversikt over hva dette betyr i månedlig betaling av lånet for de ulike leilighetene i sameiet. Det er i vedlegget beregnet en flytende rente på 7,1% (foreløpig tilbud fra OBOS-banken), som gir totalt månedlig beløp til betaling på 20.674 kr for sameiet. Dette er kun et utgangspunkt i styrets forhandling om bedre rente hos OBOS-banken og andre banker. Som beskrevet over er det lagt til grunn 12 års nedbetalingstid. NB! Et sameielån ligger normalt sett 1-2% høyere enn et vanlig boliglån for leilighet pga svakere sikkerhet.

4. Tilsvarende som for sameielånet er oppsparte midler – 729.435 kr - fordelt etter eierbrøkene. Se vedlegget for oversikt over hva dette betyr for de ulike leilighetene i sameiet.

5. Fellesutgiftene forventes å kun trenge inflasjonsjustering i de nærmeste årene fremover. Unntaket er i år da fellesutgiftene forventes å økes noe over inflasjonsjustering fra forfall 1. juni, pga finansiering av malingsprosjektet og flere viktige tiltak ifm at vi nærmer oss utløpet av fem års reklamasjonsrett ovenfor utbygger. Styret har redegjort mer for dette i sin årsberetning til årsmøtet. Beboerne får informasjon om endring av fellesutgiftene senest i midten av april. Det er viktig å understreke at økningen i de månedlige fellesutgiftene i kroner og øre vil ikke være den månedlige summen man betaler i sameielånet. Økningen vil bli betydelig lavere enn dette, men noe høyere enn inflasjonsjustering. Årsaken er at styret ser at vi kan redusere posten «Felleskostnader» på de månedlige fellesutgiftene relativt betydelig, fordi sameiet ikke trenger å spare like mye som før på kort tid til nært fremtidig vedlikehold.

6. Eierne kan velge å betale ut deler/hele sin andel av lånet før låneopptagelse eller når som helst i løpet av lånets løpetid ved flytende rente på lånet. Dette vil da medføre lavere månedlige fellesutgifter, fordi man betaler mindre eller ikke lenger betaler posten «Betaling sameielån».

#### Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak er at årsmøtet gir styret fullmakt til å sørge for finansiering av malingsprosjektet som beskrevet i punkt 1 og 2 i saken.

#### Vedlegg

2. 2 mill - Fordeling av kostnadene til maleprosjekt alle fasader 2026.pdf



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Styret i sameiet trenger to faste styremedlemmer og ett varamedlem, som velges for to år. Se Vibbo-temaet "Styret i sameiet" for detaljene om styrets arbeid.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Parken Rødsand  
Solid erfaring fra styreverv gjennom fire år og viktig bidragsyter videre.
- Frøydis Kleiven  
Solid erfaring fra styreverv gjennom fire år og viktig bidragsyter videre.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Vidar Hildremyr Greftegreff  
Solid erfaring fra styreverv gjennom to år og viktig bidragsyter videre.



## Styrets årsrapport

Styret har i sin tjenesteperiode, fra årsmøtet den 27. februar 2025 til årsmøtet 4. mars 2026, hatt syv styremøter. Noen av sakene som er behandlet det siste året på styremøtene:

- Avtaleinngåelse med malerfirma for maling av alle fasadene i sameiet i år.
- Gjennomgang av reklamasjonssaker på felles eiendom til utbygger Trysilhus.
- Forberedelser, gjennomføring og evaluering av dugnader.
- Innkjøp av nødvendig utstyr og forbruksmaterieell til vedlikehold av sameiets eiendom.
- Sett gjennom tilbud og inngå avtale med rørlegger om kontroll av sanitæranleggene i alle leilighetene i sameiet, vedlikehold av alle ventilasjonsanleggene og tilstandsrapport for sameiets felles eiendom mm.
- Budsjettarbeider for driftsåret 2026.

Styret opplever at vi har et godt og nyttig samarbeid med forretningsfører OBOS i driften av sameiet vårt.

Styret mener sameiet har god økonomi. Vi budsjetterer riktignok med betydelig større driftskostnader enn driftsinntekter dette driftsåret. Dette har imidlertid vært planlagt i lengre tid, og er mulig innenfor god forsvarlig drift av sameiet, fordi vi har betydelig med oppsparte midler på sameiets sparekonto og midler på driftskonto, samt nødvendig opptagelse av sameielån i løpet av våren (se sak 9 til årsmøtet).

Årsakene til de ekstraordinære store driftskostnadene i år er, som beboerne er blitt informert om på årsmøtet i fjor og på Vibbo, vedlikeholdsprosjektet maling av alle fasadene i sameiet, samt en rekke viktige tiltak ifm at sameiet nærmer seg utløpet av fem års reklamasjonsrett ovenfor utbygger.

Fra 1. juni ser styret behov for å endre postene på fellesutgiftene pga kostnadsutvikling og den nye posten "Betaling sameielån". Beboerne vil få nærmere informasjon om de konkrete endringene innen midten av april, når styret har forhandlet vilkårene for sameielånet. Samlet vil endringen av fellesutgiftene være noe over inflasjonsjustering. Slik legges forholdene best mulig til rette for at det kun er behov for inflasjonsjustering av fellesutgiftene i årene fremover innenfor normal drift av sameiet. Det tas forbehold om større uforutsette kostnader, samt eventuelle valg utenom vanlig drift av sameiet som gjøres av fremtidige styre og årsmøter.

Vi hadde to dugnader i hele sameiet i fjor, vår og høst, med veldig bra deltakelse fra beboerne.

Det ble ellers gjort mye bra arbeid av mange beboere gjennom sommerhalvåret med stell og vedlikehold av fellesarealene våre.

Styret er etter beste evne nøye med å følge alt det vi er pålagt å følge i arbeidet vårt for sameiet. I den sammenheng er det en hel del som styret skal ta avgjørelser på. Det er samtidig en god del styret ikke har lov å ta avgjørelse på, men skal overlate til årsmøtet eller beboerne selv å bestemme. Styret må i sitt arbeide for sameiet blant annet forholde seg til:

- vedtak gjort av beboerne på årsmøtet
- sameiets økonomiske rammer i budsjett
- sameiets vedtekter
- eierseksjonsloven
- HMS-krav
- krav i FDV-dokumentasjon

Når det gjelder HMS, har styret ansvaret for 31 ulike HMS-oppgaver i sameiet vårt, med ulike intervall for gjennomføring i løpet av kalenderåret. HMS-ansvaret er for øvrig 1 av 21 ansvarsområder styremedlemmene



har fordelt seg imellom i driften av sameiet. Mer informasjon om styret sitt arbeid finner man på Vibbo under temaet «Styret i sameiet».

Styret opplever at beboerne i sameiet vårt har ulikt behov og interesse for informasjon. Tidligere årsmøte har bestemt i vedtektene at styret er forpliktet til å informere beboerne jevnlig om det som måtte angå sameiet. Vi har derfor ca månedlig sendt ut infoskriv som nyhetssak på Vibbo.

En utfordring styret ser er at en del beboere dessverre ikke leser informasjonen styret kommer med på Vibbo. Styret er helt avhengig av at beboerne leser all informasjon som sendes ut, så styret ber alle beboere om vennligst ha Vibbo-appen på mobiltelefonen og ha oppdatert telefonnummer og epostadresse registrert på Vibbo (se «Min profil» på Vibbo). Vi oppfordrer beboerne til å bruke Vibbo i kontakten med styret og for å finne informasjon om sameiet vårt. Under ikonet «Temaer» finner man 42 ulike tema om sameiet med nyttig informasjon.

Ser man ting som ikke er som det skal være på vår felles eiendom, vennligst informer styret snarest mulig. Styret får ikke med seg alt, og er helt avhengig av at vi sammen som beboere får avdekket det vi kan av feil og mangler. Ris, ros og hva det måtte være som angår sameiet vårt mottar styret med stor takk. Slik kan vi gjøre best mulig arbeid for sameiet vårt.

Når det gjelder større vedlikeholdsprosjekt, er neste store prosjektet maling av alle fasadene i sameiet i perioden april - juli i år. Mer informasjon om prosjektet kommer i midten av mars.

Vi nærmer oss utløpet av fem års reklamasjonsrett ovenfor utbygger. I den forbindelse har styret inngått avtale med bygningssakkyndig om tilstandsrapport og langsiktig vedlikeholdsplan for sameiets felles eiendom, samt fuktmåling av alle baderom i leilighetene i sameiet før utløpet av fem års reklamasjonsrett. Dette er etter styrets mening svært viktige tiltak for å avdekke eventuelle (kostbare) skjulte feil og mangler, som utbygger skal ta ansvar for. Vedlikeholdsplanen vil være svært nyttig for fremtidige styrer i deres arbeide med sameiets drift og økonomistyring.

Styret har etter eierseksjonsloven og vedtektene våre ansvaret for vedlikeholdet av sameiets felles eiendom, mens den enkelte eier har ansvar for sin leilighet. Utover:

- kontrollen av alle sanitæranleggene vi hadde i november i fjor fra rørlegger,
- service på ventilasjonsanleggene fra Aktiv Ventilasjon AS som skjer i mars og
- fuktmåling av alle badene til våren fra bygningssakkyndig,

mener styret at det er opp til den enkelte eier av leilighet å vurdere eventuelle flere tiltak man ønsker å gjøre for sin leilighet, med tanke på å avdekke eventuelle skjulte feil og mangler i leiligheten innen utløp av fem års reklamasjonsrett ovenfor utbygger.

Styret vil til slutt her i sin årsberetning takke for seg. Vi takker beboerne for gode innspill og tilbakemeldinger på ting vi har måtte ta tak i her i sameiet vårt.

Med vennlig hilsen styret i Hellerudhaugen 3:

Styremedlem Tone Lise Brattbakk

Styremedlem Frøydis Kleiven

Styremedlem Aleksander Parken Rødsand

Styremedlem Espen Steinkjer

Styreleder Johnny Berg





## **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.

## **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 977 435,-.



### **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 ulike endringer i felleskostnader for 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3.

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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3 ORG.NR. 927732599, KLIENTNR. 2409

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 500 369	1 399 812	1 556 000	1 521 289
Andre inntekter	3	65 372	842	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 565 741</b>	<b>1 400 654</b>	<b>1 556 000</b>	<b>1 521 289</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 540	-9 137	-9 000	-10 152
Styrehonorar	5	-68 040	-64 800	-68 040	-72 000
Revisjonshonorar	6	-11 356	-6 412	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-74 740	-71 865	-79 000	-82 555
Konsulenthonorar		-9 230	-9 156	-25 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-284 040	-274 729	-312 100	-3 305 480
Forsikringer		-126 096	-112 207	-136 096	-154 930
Kommunale avgifter	8	-5 604	-4 784	-6 000	-8 000
Energi/fyring	9	-224 587	-216 520	-232 540	-255 785
TV-anlegg/bredbånd		-191 868	-148 443	-194 400	-205 200
Andre driftskostnader	10	-205 196	-272 554	-287 090	-124 450
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 218 296</b>	<b>-1 190 607</b>	<b>-1 357 266</b>	<b>-4 236 792</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>347 445</b>	<b>210 047</b>	<b>198 734</b>	<b>-2 715 503</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	37 935	4 349	15 000	25 493
Finanskostnader					-144 718
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>37 935</b>	<b>4 349</b>	<b>15 000</b>	<b>-119 215</b>
(utbet. Lånesum)					2 000 000
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>385 380</b>	<b>214 396</b>	<b>213 734</b>	<b>-834 748</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		385 380	214 396		



## BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3 ORG.NR. 927732599, KLIENTNR. 2409

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	12	3 077	-1 740
Driftskonto OBOS-banken		365 575	427 056
Sparekonto OBOS-banken		720 424	301 880
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 089 076</b>	<b>727 196</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 089 076</b>	<b>727 196</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		977 435	592 055
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>977 435</b>	<b>592 055</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 303	28 025
Leverandørgjeld		72 738	94 516
Annen kortsiktig gjeld	13	12 600	12 600
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>111 641</b>	<b>135 141</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 089 076</b>	<b>727 196</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nittedal, 10.02.2026  
Styret i Boligsameiet Hellerudhaugen 3

Johnny Berg                      Frøydis Kleiven                      Aleksander Parken Rødsan  
Tone Lise Brattbakk                      Espen Steinkjer



## 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.

### SKATTETREKKS KONTTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Etterfakt. el-billading	8 085
Vedlikehold fellesareal	28 800
Strøm elbil	106 415
Felleskostnader	976 351
Garasje	129 600
TV/bredbånd	194 400
Etterfakt. el-billading	-582
Ekstra parkeringsplass	56 100
Motorsykkelparkering	1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 500 369</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Erstatning Gjensidige	65 372
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>65 372</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-56 355
Naturalytelser speilkonto	56 355



Arbeidsgiveravgift	-17 540
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 540</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	-68 040
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-68 040</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 023

### NOTE 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 356
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-11 356</b>

### NOTE 7

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 454
Drift/vedlikehold VVS	-24 138
Drift/vedlikehold elektro	-24 016
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 408
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 268
Drift/vedlikehold brannsikring	-86 265
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-51 302
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-5 189
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-284 040</b>

### NOTE 8

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-5 604
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-5 604</b>

### NOTE 9

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-224 587
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-224 587</b>

### NOTE 10

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-33 738
Vakthold	-42 024
Snørydding	-75 795
Andre driftskostnader	-21 435
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 023
Andre kontorkostnader	-15 511
Telefon/bredbånd	-7 222
Kontingenter	-3 200



Bank- og kortgebyr	-2 458
Øreavrunding	40
Velferdskostnader	-2 830
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-205 196</b>

## NOTE 11

### FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	18 382
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 009
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 544
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>37 935</b>

## NOTE 12

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader	3 077
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 077</b>

## NOTE 13

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Brukt feil kategori og feilaktiv innkrevd mva, tilbakebetales 2026	-12 600
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 600</b>



## FORDELING AV KOSTNADENE TIL MALEPROSJEKT ALLE FASADER 2026

ADR	EIER- BRØK	BRUTTO KOSTNAD PR LEILIGHET	ANDEL SPARING FRA FU	REEL KOSTNAD PR LEILIGHET	EGEN- BETALING	LÅNEBEHOV	MND LÅN 12 ÅR
NH 130	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
NH 132	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
NH 134	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
NH 136	109	86838,42	23207,36	63631,06	0,00	63631,06	657
NH 138	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
NH 140	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
NH 142	92	73294,81	19587,86	53706,95	0,00	53706,95	556
NH 144	129	102772,07	27465,59	75306,48	0,00	75306,48	779
NH 146	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
NH 148	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
NH 150	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
NH 152	109	86838,42	23207,36	63631,06	0,00	63631,06	657
NH 154	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
NH 156	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
NH 158	92	73294,81	19587,86	53706,95	0,00	53706,95	556
NH 160	129	102772,07	27465,59	75306,48	0,00	75306,48	779
ØH 30	92	73294,81	19587,86	53706,95	0,00	53706,95	556
ØH 32	129	102772,07	27465,59	75306,48	0,00	75306,48	779
ØH 34	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
ØH 36	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
ØH 38	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
ØH 40	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
ØH 42	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
ØH 44	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
ØH 46	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
ØH 48	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
ØH 50	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
ØH 52	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
ØH 54	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
ØH 56	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
ØH 58	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
ØH 60	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
ØH 62	70	55767,79	14903,81	40863,98	0,00	40863,98	422
ØH 64	112	89228,46	23846,09	65382,37	0,00	65382,37	676
ØH 66	92	73294,81	19587,86	53706,95	0,00	53706,95	556
ØH 68	129	102772,07	27465,59	75306,48	0,00	75306,48	779
<b>Totalt</b>	<b>3426</b>	<b>2729435,00</b>	<b>729435,00</b>	<b>2000000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2000000,00</b>	<b>20674</b>

Totalkost prosjekt	2729435
Totalt sparing	729435
Låne- behov	2000000

Vedlegg 2

210416-21fordeling av kostnadene til maleprosjekt alle fasader 2026.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.03.26

Selskapsnummer: 2409 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET HELLERUDHAUGEN 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.