



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 726 325  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 22.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 24.06.2025



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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 470 915	3 336 601
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 470 915</b>	<b>3 336 601</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		211 085	96 985
Annen driftskostnad		2 636 914	2 215 815
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 847 999</b>	<b>2 312 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 622 915</b>	<b>1 023 801</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 868	12 554
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 868</b>	<b>12 554</b>
Annen finanskostnad		158 378	153 102
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>158 378</b>	<b>153 102</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-133 510</b>	<b>-140 548</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>8 489 405</b>	<b>883 253</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 489 405</b>	<b>883 253</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 489 405</b>	<b>883 253</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 489 405	883 253
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 489 405</b>	<b>883 253</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		575 893	52
Andre fordringer			9 659
Sum fordringer		575 893	9 711
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 705 658	1 427 161
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 705 658	1 427 161
Sum omløpsmidler		13 281 551	1 436 872
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 281 551</b>	<b>1 436 872</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		7 607 504	
Udekket tap			881 901
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 607 504</b>	<b>-881 901</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 607 504</b>	<b>-881 901</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		5 578 208	2 020 725
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 578 208</b>	<b>2 020 725</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 578 208</b>	<b>2 020 725</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 119	13 180
Leverandørgjeld		17 837	181 409
Annen kortsiktig gjeld		75 883	103 459
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 839</b>	<b>298 048</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 674 047</b>	<b>2 318 773</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 281 551</b>	<b>1 436 872</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 505201

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 726 325  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 22.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 984 726 325  
SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 470 915	3 336 601
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 470 915</b>	<b>3 336 601</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		211 085	96 985
Annen driftskostnad		2 636 914	2 215 815
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 847 999</b>	<b>2 312 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 622 915</b>	<b>1 023 801</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 868	12 554
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 868</b>	<b>12 554</b>
Annen finanskostnad		158 378	153 102
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>158 378</b>	<b>153 102</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-133 510</b>	<b>-140 548</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>8 489 405</b>	<b>883 253</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 489 405</b>	<b>883 253</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 489 405</b>	<b>883 253</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 489 405	883 253
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 489 405</b>	<b>883 253</b>



Organisasjonsnr: 984 726 325  
SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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>			
Kundefordringer		575 893	52
Andre fordringer			9 659
Sum fordringer		575 893	9 711
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 705 658	1 427 161
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 705 658	1 427 161
Sum omløpsmidler		13 281 551	1 436 872
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 281 551</b>	<b>1 436 872</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		7 607 504	
Udekket tap			881 901



Sum opptjent egenkapital	7 607 504	-881 901
Sum egenkapital	7 607 504	-881 901
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 578 208	2 020 725
Sum annen langsiktig gjeld	5 578 208	2 020 725
Sum langsiktig gjeld	5 578 208	2 020 725
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 119	13 180
Leverandørgjeld	17 837	181 409
Annen kortsiktig gjeld	75 883	103 459
Sum kortsiktig gjeld	95 839	298 048
Sum gjeld	5 674 047	2 318 773
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 281 551</b>	<b>1 436 872</b>



Organisasjonsnr: 984 726 325  
SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5456

SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

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:

22. mai 2025 kl. 19:00, Skullerudstua.

### 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. Ekstraordinært honorar, vedlikeholdsprosjekt
8. Støtte fra Enova
9. Forslag til endring av vedtekter A
10. Forslag til endring av vedtekter B
11. Forslag til endring av vedtekter C
12. Forslag til endring av vedtekter D
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4



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

Vi foreslår styreleder Åsmund Thorbjørnsen til møteleder

### Forslag til vedtak

Åsmund Thorbjørnsen (styreleder) er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammeteliste 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

Protokollfører og protokollvitne velges i møtet



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 2024 styrerrommet.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 85.000,-



Sak 7

## Ekstraordinært honorar, vedlikeholdsprosjekt

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Ekstraordinær godtgjørelse for styrets arbeid tilknyttet fasadeprosjekt foreslås satt til kr 100 000 for det innværende år 2025

**Styrets innstilling**  
Knyttet til mer-arbeid ifm med vedlikeholdsprosjektet

**Forslag til vedtak**  
Ekstraordinær godtgjørelse tilknyttet fasadeprosjekt settes til kr 100 000 for det kommende året.

Sak 8

## Støtte fra Enova

Sakens flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Vi har fått godkjent søknad fra Enova om støtte på 650.000,-  
Styret ønsker at vi bestemmer oss for hvordan vi fordeler dette.

Alternativ 1:  
Utbetaling til samtlige enheter basert på sameierbrøken.

Alternativ 2:  
Opprette et eget fond der pengene kan brukes til neste store vedlikeholdsprosjekt (om 5-10 år).

a)  
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Støtte fra Enova
- Mot Støtte fra Enova



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternativ 1: Utbetaling til samtlige enheter basert på sameierbrøken.
2. Alternativ 2: Opprette et eget fond der pengene kan brukes til neste store vedlikeholdsprosjekt (om 5-10 år).

Sak 9

## Forslag til endring av vedtekter A

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har utarbeidet noen tilleggsformuleringer/endringer til vedtektene tilknyttet problemstillinger som har dukket opp det siste året/årene.

### Tillegg under punkt 12. SAMEIERNES ANSVAR

For å sikre en enhetlig behandling av forespørsler om individuelle endringer som påvirker fasaden eller byggets struktur, skal prinsippene for "Styrets vedtak om individuelle endringer" følges. Disse prinsippene skal sikre at endringer gjøres i samsvar med bygningens estetikk og tekniske krav, samt ivareta både fellesskapets og den enkelte sameiers interesser. Prinsippene finnes til enhver tid tilgjengelig på styrets nettsider. Prinsippene kan kun endres på styremøter og skal dateres med siste oppdatering.

Styrets innstilling

Endringen vedtas

Forslag til vedtak

Endringen vedtas

Vedlegg

2. Prinsipper for Styrets vedtak om individuelle endringer.pdf

Sak 10

## Forslag til endring av vedtekter B

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har utarbeidet noen tilleggsformuleringer/endringer til vedtektene tilknyttet problemstillinger som har dukket opp det siste året/årene.

### Endring under punkt 11. FELLESGIFTER OG VEDLIKEHOLD

"Alle sameiere skal betale en egenandel på kr 900.- ved bytting av avtrekksvifte." Ny tekst: "Alle sameiere skal betale en egenandel på kr 2000.- ved bytting av avtrekksvifte."



**Styrets innstilling**  
Ny tekst med økt egenandel vedtas

**Forslag til vedtak**  
Ny tekst med økt egenandel vedtas

Sak 11

## **Forslag til endring av vedtekter C**

**Krav til flertall:**  
To tredjedels (67%)

Styret har utarbeidet noen tilleggsformuleringer/endringer til vedtektene tilknyttet problemstillinger som har dukket opp det siste året/årene.

Endring under punkt 12. SAMEIERNES ANSVAR

Fjerne teksten: "Sameier plikter også å sørge for å holde busker/trær på en slik måte at røttene ikkesprenger blomsterkassene. Sameier er ansvarlig for tømning av innhold i blomsterkassene ved eventuell utbedring."  
Samt blomsterkasser i teksten: "Det er sameier som er ansvarlig for beising av blomsterkasser..."

**Styrets innstilling**  
Fjerne tekst ang blomsterkasser

**Forslag til vedtak**  
Fjerne tekst ang blomsterkasser

Sak 12

## **Forslag til endring av vedtekter D**

**Krav til flertall:**  
To tredjedels (67%)

Styret har utarbeidet noen tilleggsformuleringer/endringer til vedtektene tilknyttet problemstillinger som har dukket opp det siste året/årene.

Tillegg under punkt 10. SAMEIERNES DISPOSISJONSRETT

"Garasjeplassen kan kun leies ut til beboere i JSBV 107-117"

**Styrets innstilling**  
Her har vi fått beskjed om at JSBV 107-109 ønsker å innføre det samme.

**Forslag til vedtak**  
Vedta tillegget



Sak 13

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Afsaneh Nafari
- Erik Ilsaas

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Muryn
- Lloyd Michael Clough
- Mats Evensen
- Othea Vikse



## Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024-25

- Vedlikeholdsprosjektet
- Kapitalinnkrevinger
- 9 byggherremøter siden oppstart januar
- 7 Styremøter
- Iverksatt nøkkelbrikker garasje
- Møte med nabosameiet
- 2 dugnader
- Gjennomført energikartlegging
- Søkt og fått godkjent støtte fra Enova
- Håndtert 4 lekkasjer (1 stor)
- Støttet bytte av 3 til 4 avtrekksvifter
- Brannvernkontroll
- Kontroll av piper/pipeløp, må også kartlegges (under arbeid)



## SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4 ORG.NR. 984 726 325, KUNDENR. 5456

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 561 912	3 204 552	3 562 000	3 562 000
Andre inntekter	3	7 909 003	132 049	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 470 915</b>	<b>3 336 601</b>	<b>3 562 000</b>	<b>3 562 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-26 085	-11 985	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-185 000	-85 000	-185 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 250	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-108 680	-103 353	-107 500	-113 000
Konsulenthonorar	7	-609 526	-192 367	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-787 485	-900 140	-338 000	-279 000
Forsikringer		-137 182	-119 770	-132 000	-158 000
Kommunale avgifter	9	-509 915	-431 328	-506 000	-579 000
Energi/fyring		-158 649	-216 567	-220 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 624	-124 704	-118 000	-123 000
Andre driftskostnader	10	-202 604	-119 337	-143 000	-147 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 847 999</b>	<b>-2 312 800</b>	<b>-1 932 500</b>	<b>-1 887 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 622 915</b>	<b>1 023 801</b>	<b>1 629 500</b>	<b>1 675 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	24 868	12 554	0	0
Finanskostnader	12	-158 378	-153 102	-1 805 000	-1 791 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-133 510</b>	<b>-140 548</b>	<b>-1 805 000</b>	<b>-1 791 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>8 489 405</b>	<b>883 253</b>	<b>-175 500</b>	<b>-116 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		7 607 504	0		
Reduksjon udekket tap		881 901	883 253		



### SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4 ORG.NR. 984 726 325, KUNDENR. 5456

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		575 893	52
Andre kortsiktige fordringer		0	9 659
Driftskonto OBOS-banken		12 083 935	1 123 159
Sparekonto OBOS-banken		621 722	304 002
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>13 281 551</b>	<b>1 436 872</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 281 551</b>	<b>1 436 872</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		7 607 504	0
Udekket tap		0	-881 901
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 607 504</b>	<b>-881 901</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 578 208	2 020 725
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 578 208</b>	<b>2 020 725</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 883	53 710
Leverandørgjeld		17 837	181 409
Påløpte renter		2 119	13 180
Annen kortsiktig gjeld		0	49 749
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>95 839</b>	<b>298 048</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 281 551</b>	<b>1 436 872</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025

Styret i Sameiet Skullerud Terrasse 1-4

Åsmund Thorbjørnsen

Erik Formo Ilsaas

Afsaneh Aga Nafari

Marcus Drange Hansen

**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 KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 148 512
Garasje	302 400
Etablering elbilsystem	111 000
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 561 912</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Gebyr reparerte vifter	1 800
Kapitalinnkalling Rehabiliteringsprosjekt	7 907 203
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>7 909 003</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 085
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-26 085</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 2023/2024, og er på kr 185 000.

Styret har mottatt et ekstra honorar på kr 100 000 i forbindelse med rehabilitering i 2024/2025.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 594, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 183

Andre konsulent honorarer Rehabiliteringsprosjekt -607 344

**SUM KONSULENTHONORAR -609 526**

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -388 284

Drift/vedlikehold VVS -39 285

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -13 790

Drift/vedlikehold brannsikring -20 395

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -5 731

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -280 000

Egenandel forsikring -40 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -787 485**

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -376 729

Feieavgift -3 536

Renovasjonsavgift -129 650

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -509 915**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -15 190

Container -8 908

Lyspærer og sikringer -5 634

Vaktmestertjenester -65 895

Renhold ved firmaer -3 209

Snørydding -50 278

Andre fremmede tjenester -42 730

Andre kostnader tillitsvalgte -1 594

Andre kontorkostnader -1 205

Kontingenter -3 100

Bank- og kortgebyr -3 298

Øreavrundning -4

Velferdskostnader -1 560

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -202 604**

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 150
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 720
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-2
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>24 868</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Obos-banken	-158 335
Renter på leverandørgjeld	-43
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-158 378</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95%. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-2 638 842	
Nedbetalt tidligere	2 336 495	
Nedbetalt i år	302 347	
		0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95%. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-2 383 657	
Nedbetalt tidligere	665 279	
Nedbetalt i år	134 812	
		-1 583 566

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	5 358	
		-3 994 642

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 578 208</b>
------------------------------------	-------------------



Til årsmøtet i Sameiet Skullerud Terrasse 1-4

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skullerud Terrasse 1-4 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 20. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

## Prinsipper for Styrets vedtak om individuelle endringer

For å sikre en enhetlig behandling av forespørsler om individuelle endringer som påvirker fasaden eller byggets struktur, har styret innført følgende prinsipper. Disse prinsippene skal sikre at endringer gjøres i samsvar med bygningens estetikk og tekniske krav, samt ivareta både fellesskapets og den enkelte sameiers interesser.

### 1. Enhetlig estetisk uttrykk

- Alle individuelle endringer som berører fasaden (for eksempel innglassering av terrasser) skal utføres på en måte som sikrer et **enhetlig estetisk uttrykk** for hele bygget.
- Styret skal, i samarbeid med byggets arkitekt (Arkitekt Borhaven AS), utarbeide standarder for design, materialer og utførelse for slike løsninger.
- Sameiere som ønsker å utføre endringer, må forholde seg til disse standardene. Eventuelle avvik fra standardene krever særskilt godkjenning fra Styret.

### 2. Krav til forhåndsgodkjenning

- **Ingen individuelle endringer** som påvirker byggets fasade, struktur eller fellesarealer kan utføres uten **skriftlig forhåndsgodkjenning** fra Styret.
- Forespørsler om endringer må inneholde detaljerte tegninger og beskrivelser, inkludert tekniske vurderinger, til Styret.

### 3. Økonomisk ansvar

- Sameiere som ønsker å utføre individuelle tilpasninger som innglassering av terrasser, har fullt økonomisk ansvar for:

- Arkitektkostnader.
- Søknadsgebyrer til Plan- og bygningsetaten.
- Montering, vedlikehold og eventuell demontering av konstruksjonen.
- Ved fremtidige felles vedlikeholdsprosjekter, er den enkelte sameier økonomisk ansvarlig for:
  - Å demontere eventuelle endringer som påvirker prosjektet.
  - Å sette opp endringene igjen etter at fellesprosjektet er fullført

## 4. Teknisk forsvarlige løsninger

- Alle individuelle tilpasninger må være **teknisk forsvarlige** og i samsvar med gjeldende forskrifter, inkludert:
  - **Brannkrav** (f.eks. at konstruksjonen ikke hindrer rømningsveier eller reduserer brannsikkerheten).
  - **Isolasjonskrav** (løsninger skal ikke påvirke byggets energiytelse negativt).
  - **Avstand til rekkverk og andre sikkerhetskrav**, i henhold til nasjonale og lokale regler.

## 5. Bruk av sameiets arkitekt (Arkitekt Borhaven AS)

- Arkitektkontoret Borhaven, som har hatt ansvar for byggets opprinnelige design etter vedlikeholdsprosjektet i 2023, skal være involvert i alle søknader om innglassering eller andre fasadeendringer. Dette for å sikre at løsninger er i tråd med byggets opprinnelige arkitektoniske struktur.
- Tegninger og vurderinger fra Borhaven skal legges ved søknaden til Styret og senere til Plan- og bygningsetaten.

## 6. Søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten

- Alle endringer som påvirker byggets fasade, herunder innglassering av terrasser, kan regnes som en **fasadeendring** og kan kreve godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE).
- Det er den enkelte sameiers ansvar å sende inn en slik søknad, inkludert å dekke alle tilhørende gebyrer.
- Dersom det ikke regnes som en fasadeendring, må dette bekreftes av PBE og vedlegges i søknaden til Styret.

## 7. Vedlikehold og fremtidige prosjekter

- Styret har rett til å pålegge sameiere å fjerne individuelle tilpasninger i forbindelse med felles vedlikeholdsprosjekter. Sameieren er selv ansvarlig for kostnader knyttet til fjerning og gjenoppretting av endringer.
- **Eventuelle skader** på byggets fasade, fellesområder eller tekniske installasjoner som følge av individuelle endringer, er sameierens ansvar å utbedre.

## 8. Gyldighet og overholdelse

- Prinsippene som fastsettes i dette vedtaket gjelder alle nåværende og fremtidige sameiere, og skal være en del av sameiets vedtekter.
- Sameiere som ikke følger disse retningslinjene kan pålegges å fjerne uautoriserte endringer for egen regning.

---

**Oppsummering:** Disse prinsippene skal bidra til å ivareta både byggets estetiske helhet og sikkerhet, samtidig som de gir mulighet for individuelle tilpasninger. Ved å integrere disse prinsippene i sameiets vedtekter, sikrer man en forutsigbar og ryddig prosess for alle parter.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 5456 Selskapsnavn: SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

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.