



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 973 507
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ERLETUNET BOLIGSAMEIE
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: 12.03.2026

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 920973507

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 044 700	2 065 850
Sum inntekter		2 044 700	2 065 850
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 025 963	1 992 712
Sum kostnader		2 128 653	2 095 402
Driftsresultat		-83 953	-29 552
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 521	6 579
Sum finansinntekter		5 521	6 579
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 521	6 579
Resultat før skattekostnad		-78 433	-22 973
Årsresultat		-78 433	-22 973
Totalresultat		-78 433	-22 973
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-78 433	-22 973
Sum overføringer og disponeringer		-78 433	-22 973



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		6 712	6 400
Andre fordringer		14 363	26 652
Sum fordringer		21 075	33 052
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		514 759	560 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		514 759	560 067
Sum omløpsmidler		535 834	593 119
SUM EIENDELER		535 834	593 119

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		323 419	401 851
Sum opptjent egenkapital		323 419	401 851
Sum egenkapital		323 419	401 851
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		152 227	133 756
Annen kortsiktig gjeld		60 188	57 511
Sum kortsiktig gjeld		212 415	191 268
Sum gjeld		212 415	191 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		535 834	593 119



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360514

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 920 973 507
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ERLETUNET BOLIGSAMEIE
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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

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: 920 973 507
ERLETUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 044 700	2 065 850
Sum inntekter		2 044 700	2 065 850
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 025 963	1 992 712
Sum kostnader		2 128 653	2 095 402
Driftsresultat		-83 953	-29 552
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 521	6 579
Sum finansinntekter		5 521	6 579
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 521	6 579
Resultat før skattekostnad		-78 433	-22 973
Årsresultat		-78 433	-22 973
Totalresultat		-78 433	-22 973
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-78 433	-22 973
Sum overføringer og disponeringer		-78 433	-22 973



Organisasjonsnr: 920 973 507
ERLETUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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		6 712	6 400
Andre fordringer		14 363	26 652
Sum fordringer		21 075	33 052
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		514 759	560 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		514 759	560 067
Sum omløpsmidler		535 834	593 119
SUM EIENDELER		535 834	593 119
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		323 419	401 851
Sum opptjent egenkapital		323 419	401 851



Sum egenkapital	323 419	401 851
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	152 227	133 756
Annen kortsiktig gjeld	60 188	57 511
Sum kortsiktig gjeld	212 415	191 268
Sum gjeld	212 415	191 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	535 834	593 119



Organisasjonsnr: 920 973 507
ERLETUNET 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. 7664
ERLETUNET BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i ERLETUNET BOLIGSAMEIE

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:

12. mars 2026 kl. 18:30, Auditoriet, Storøya Skole.

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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forslag til etablering av vedlikeholdsfond
9. Diskusjons sak

Med vennlig hilsen,
Styret i ERLETUNET 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

Sverre Lorentz Strandenes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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. Årsrapport og regnskap 2025.pdf
- 2. 7664 Erletunet Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 90.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Innstilling

Sjur Bratland var opprinnelig valgt for et år til, men har leid ut leilighet og bor i Oslo. Av praktiske grunner utgår derfor Sjur fra styret. Innstilling til nytt styre:

Thomas Finnema - styremedlem, gjenvelges for 2 år

Aina Louise Hagen - styremedlem, velges for 2 år

Petter Christian Gruner Brinch - styremedlem, velges for 2 år

Sverre Strandenes - styreleder, ikke på valg

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aina Louise Hagen
- Petter Christian Gruner Brinch
- Thomas Finnema

Sak 8

Forslag til etablering av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlegget beskriver forslag til etablering av et vedlikeholdsfond, samt bakgrunn for dette forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner etablering av vedlikeholdsfond i.h.h.t. vedlagte forslag

Vedlegg

3. Forslag til etablering av vedlikeholdsfond.pdf

Sak 9

Diskusjons sak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har tidligere vært diskutert om beboere skal kunne benytte kode for inngangsdør, i tillegg til nøkkelbrikke. Dette kan være praktisk for noen, men det er også et sikkerhets aspekt da en kode lett kan komme på avveier og medføre at uvelkomne får tilgang.



Styrets innstilling

Styret ønsker å høre beboernes mening om denne saken. Introduksjon av kode vil trolig medføre at koden bør skiftes typisk en gang pr måned, for å redusere eksponering mot at uvedkommende får tilgang til byggene.

Forslag til vedtak

Dersom det er et klart flertall blant beboere for å innføre bruk av kode, ber styret om fullmakt til å kunne innføre dette på et senere tidspunkt, samt etablere rutiner for hvordan kode skal håndteres og byttes med jevne mellomrom.



Årsrapport 2025 fra styret i Erletunet Boligsameie

Styrets sammensetning i 2025 har vært som følger:

Sverre Strandenes – styreleder

Sjur Bratland – styremedlem

Thomas Finnema – styremedlem

Bjørn Olav Hverven Thon – styremedlem frem til 30.10.2025

Styrets fokus gjennom året:

Økonomioppfølging

Oppfølging av leverandører for å sikre god kvalitet på tjenester og påse at service og vedlikehold gjennomføres i.h.h.t. avtaler og påkrevde intervaller.

Gjennomgang av leverandøravtaler for å sikre konkurransedyktige priser og god kvalitet, og derigjennom holde fellesutgiftene på et rimelig nivå.

Vedlikeholde registre over alle avtaler, leverandører, kontaktpersoner og kontaktdetaljer.

Vedlikeholde HMS planer (Helse, Miljø og Sikkerhet) og planer for internkontroll.

Kontakt med andre boligsameier i området for å samkjøre leverandøravtaler, sammenligne priser og kvalitet, og utveksle erfaringer.

Informasjon til beboere gjennom bruk av VIBBO.

Det er avholdt 7 styremøter i perioden.

Økonomi:

Totale driftsutgifter i 2025 var ca NOK 2,1 millioner. Samlete inntekter gjennom felleskostnader var i overkant av NOK 2,0 millioner. Dette gir et negativt driftsresultat på rundt NOK 80.000, noe som er høyere enn budsjettert for året.

Deler av avviket skyldes økte kostnader knyttet til VVS der det ble oppdaget manglende vedlikehold og utbedringer fra gammelt av, på ca NOK 60.000.

Leverandøren Andersen og Aksnes, forrige leverandør, ble sagt opp høsten 2024 på grunn av utilfredsstillende leveranser. Dette er gjenspeilet i at deler av VVS anlegget måtte utbedres fra tiden A&A var vår leverandør.



Drift og vedlikehold av heiser medførte også rundt NOK 30.000 i høyere kostnader enn budsjettet, knyttet til to faktorer. Overgang til ny leverandør (Heiskompaniet) medførte en engangskostnad knyttet til skifte av alarmsystem. I tillegg har vi hatt en del heis-stopp og problemer som har dradd kostnadene opp.

Det er usikkerheter knyttet til budsjettering av fjernvarme, da hver leilighet innbetaler et a-konto-beløp for oppvarming der både energipriser og forbruk er estimert. Dette har til nå vært avregnet årlig, våren etter. Det viste seg at det i 2024 var innbetalt a-konto beløp som var noe høyere enn faktiske kostnader, slik at det medførte en tilbakebetaling fra driftsbudsjettet i 2025. Dette erfarte vi også året før. I år er vi i ferd med å endre kostnader for oppvarming til månedlig avregning av faktiske utgifter, hvilket vil fjerne denne usikkerhetsfaktoren i budsjettering og driftsutgifter.

Den klart største posten i våre driftsutgifter er kommunale avgifter, som i 2025 beløp seg til NOK 634.000. Drift og vedlikehold av utvendig anlegg, der skjøtsel av grøntanlegg utgjør den største posten, beløp seg til rundt NOK 170.000. Snørydding utgjorde ca NOK 57.000 og renhold rundt 86.000. Drift av VVS anlegg utgjorde ca NOK 120.000, drift og vedlikehold heiser ca NOK 90.000, TV og bredbånd NOK 215.000 og kontingent til Storøya Huseierforening og Fornebu Vel på NOK 121.000. Forsikring av bygningsmasse og infrastruktur hadde en kostnad på NOK 104.000 i 2025. Det henvises til resultatrapport for 2025 for flere detaljer rundt kostnader og drift.

Til tross for negativt driftsresultat for 2025 har sameiet hatt tilstrekkelig kapital til å håndtere dette.

Vi har de to siste årene holdt fellesutgiftene på samme nivå, noe vi foreløpig har gjort også for 2026. Styret vurderer om det skal fremmes forslag til en forsiktig økning av fellesutgifter ila våren, samt hvorvidt vi bør begynne å avsette midler til større, uforutsette utgifter til vedlikehold. Dette blir viktige tema på årsmøtet i 2026.

Felles infrastruktur – heis og VVS:

Heis og VVS er blant de viktigste komponentene i vår felles infrastruktur. I 2025 skiftet vi leverandører både for heis og VVS, i samarbeid med bl.a. Ternetunet og Snipetunet. Ny heisleverandør er Heiskompaniet, og for VVS inngikk vi avtale med Rørleggersentralen. Kvalitet, pris og dokumentasjon fra disse har vært tilfredsstillende.

Vi har kvartalsvis kontroll av våre 4 heiser, og annet hvert år er vi pålagt en uavhengig kontroll fra Heiskontrollen. Neste kontroll fra dem blir i 2026. Det er vanskelig å forutsi hvor ofte det er behov for å tilkalle hjelp dersom det er problemer med heisene, utover kvartalskontrollene. Ofte er heisproblemer knyttet til heisdørene. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å benytte heisnøkkelen som henger inne i heis panelet, dersom det er behov for å holde dørene oppe lenger – f.eks. i forbindelse med flytting o.l.



De største komponentene i VVS anlegget vårt er knyttet til varmtvann, vannbåren varme og sprinkleranlegg. I forbindelse med vannbåren varme var det behov for å montere sikkerhetsventiler og tilbakeslagsventil, da dette ikke var gjort forskriftsmessig. Vi måtte også montere en lavtrykkmåler på sprinkleranlegget, noe som er lovpålagt og som manglet hos oss. Sprinklerventilene sjekkes en gang årlig, og styret utfører jevnlig test av sprinklersystemet. VVS anlegget sjekkes nå to ganger i året – ved inngangen til vinter og til våren. Vi tror at å øke frekvensen fra en til to ganger i året på sikt vil gi lavere driftskostnader og mindre sjanser for feil.

En del av VVS er knyttet til oppvarmet vann fra fjernvarme som sirkulerer og varmer opp garasje og leiligheter. Her har vi et renseanlegg som tilsetter kjemikalier for å hindre avleiringer i rørene. Vi har inngått en egen avtale med selskapet Mitco som sørger for denne kontrollen en gang i året. Siste kontroll var i januar 2026, og anlegget ble funnet i orden.

Utendørs skjøtsel:

De fleste sameiene på Storøya benytter Skaaret til utendørs skjøtsel, så også Erletunet. Storøya Huseierforening benytter også Skaaret til alle fellesområder som ikke tilhører sameiene alene. Vi har hatt jevnlig kontakt og oppfølging av Skaaret gjennom sesongen, og vurderer arbeidet fra Skaaret i 2025 som godt. Vi ser det som en stor fordel at de fleste benytter samme leverandør, da dette gir stordriftsfordeler.

Brøyting og snørydding:

De fleste sameiene har for vintersesongen 2025/2026 gått sammen og besluttet å skifte leverandør fra Coor til Vaktmester Andersen. Det har medført en forholdsvis gunstig avtale for sameiene, så gjenstår det å evaluere kvaliteten i deres arbeid etter at vinteren 2026 er over.

Brannvarsling:

Test av brannvarslingsanlegget foretas en gang i året. Da kontrolleres varslingspaneler, alarmer og melding til brannvesenet. Test ble foretatt våren 2025 av Honeywell, som har installert vårt anlegg. Også årets test viste et velfungerende anlegg.

Vi gjennomførte i tillegg en kontroll med Norsk Brannvernforening, for å se til at garasjeanlegg og kjelleranlegg var i.h.h.t. forskrifter. Dette ble funnet i tilfredsstillende stand.

HMS plan og Internkontroll:

Hensikten med HMS plan er å verne om liv, helse og materielle verdier, og er pålagt for alle sameier. Internkontroll inneholder systematiske tiltak som skal sikre at sameiets aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med krav som er nedfelt i HMS lovgivning. Styret oppdaterer disse fortløpende, og de er



gjort tilgjengelige på VIBBO. Det anbefales at alle beboere gjør seg kjent med HMS planer.

TV/Bredbånd:

Sameiet har avtale med Viken Fiber, som leverer TV og bredbånd til alle leilighetene. Det ble inngått en 5 års avtale med Viken Fiber i 2024.

El-bil lading:

Styret leser av forbruk for alle el-bil ladere kvartalsvis, og sørger for fakturering av ladeutgifter gjennom OBOS.

Filtre til balansert ventilasjon:

Det er besluttet å tilrettelegge for skifte av filtre for balansert ventilasjon to ganger i året – rundt januar og august. Styret sørger for innkjøp av filtre og oppfordrer alle til å foreta skifte to ganger i året som anbefalt. Filtre kjøpes inn via driftsbudsjett.

I løpet av 2025 etablerte vi også en avtale med Ergotek som gjorde at hver beboer kunne bestille rensing av luftkanaler i de enkelte leilighetene. Erfaringsmessig var det ganske mye skitt som hadde samlet seg opp, og vi så på dette som et fornuftig tiltak. Kanalrensing ble bekostet av hver enkelt leilighet.

Ergotek foretar også filterskifte i garasje- og bodanlegg to ganger i året.

Parkering:

Avtalen med Østlandske Parkering ble sagt opp i sin nåværende form. Dette etter flere uheldige situasjoner hvor både beboere og gjester fikk parkeringsbot. Det betyr at det ikke er behov for hvitlisting av biler. For at ny ordning skal fungere, er det imidlertid nødvendig at beboere ikke benytter gjesteparkering unntatt til av og pålesing og kortere stopp. Beboerbiler skal parkeres i garasje.

Vi har fortsatt en redusert avtale med Østlandske Parkering der vi beholder parkeringsskiltene ved innkjøring til Erletunet, og der vi kan påkalle dem skulle det være behov for borttauing.

OBOS forretningsfører:

OBOS fungerer som forretningsfører for Erletunet Boligsameie, og gjennom dette har vi tilgang til kommunikasjonsverktøyet VIBBO samt Styrerommet, som er plattform for økonomi, regnskap og andre driftsrelaterte funksjoner.

Kommunikasjon til beboere:

Kommunikasjon til beboere foregår i hovedsak digitalt, via VIBBO. Her søker styret å gi hyppig og nødvendig informasjon til alle beboere. Her kan også beboere kontakte styret ved behov, eller formidle meldinger til alle dersom det skulle være behov for det.



Diverse:

Garasjevask ble gjennomført til våren, og ny avtale ble inngått til fast pris i tre år. Det ble også fremsatt container til avfall, men denne ble særdeles dyr da beboere hadde kastet avfall i denne som ikke var tillatt, til tross for klare instruksjoner. Det ble besluttet å avslutte denne ordningen, da ISI på hjul er tilgjengelig på Fornebu hver mandag og til en betraktelig lavere kostnad.

Det ble arrangert samling i tunet etter sommeren, med grilling og hyggelig samvær. Juletre ble innkjøpt av styret og alle ble invitert til tenning av lys.

Det ble ryddet blant hensatte og gjenglemte saker i garasjen, og i tillegg er det flere mindre løpende oppgaver som håndteres av styret.

Vi oppfordrer samtidig alle beboere til å hjelpe og bidra til et velfungerende sameie og ta initiativ til utbedring dersom man ser mangler eller noe som ikke fungerer som det skal.



ERLETUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 920973507, KLIENTNR. 7664

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 975 332	1 975 082	1 972 971	2 005 812
Ladeinntekter elbil		69 368	90 733	80 000	75 000
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 044 700	2 065 850	2 052 971	2 080 812
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-11 662	-9 170	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-89 693	-85 595	-89 000	-93 005
Konsulenthonorar		-5 255	-2 020	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-510 042	-595 478	-435 000	-497 500
Forsikringer		-104 377	-109 070	-112 000	-115 000
Kommunale avgifter	7	-633 921	-562 169	-648 000	-652 000
Energi/fyring	8	-136 088	-150 240	-100 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 908	-211 459	-215 000	-222 000
Andre driftskostnader	9	-320 019	-267 511	-332 500	-285 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 128 653	-2 095 402	-2 053 500	-2 082 275
DRIFTSRESULTAT		-83 953	-29 552	-529	-1 463
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 521	6 579	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 521	6 579	0	0
ÅRSRESULTAT		-78 433	-22 973	-529	-1 463
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-78 433	-22 973		





ERLETUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 920973507, KLIENTNR. 7664

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 712	6 400
Forskuddsbetalte kostnader		0	5 140
Andre kortsiktige fordringer	11	14 363	21 512
Driftskonto OBOS-banken		399 215	448 417
Sparekonto OBOS-banken		115 544	111 650
SUM OMLØPSMIDLER		535 834	593 119
SUM EIENDELER		535 834	593 119
EGENKAPITAL OG GJELD			
323 419			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		323 419	401 851
SUM EGENKAPITAL		323 419	401 851
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 143	10 681
Leverandørgjeld		152 227	133 756
Energiavregning	12	23 045	46 830
SUM KORTSIKTIG GJELD		212 415	191 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		535 834	593 119
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Bærum, 17.02.2026			
Styret i Erletunet Boligsameie			
Sverre Lorentz Strandenes	Sjur Eigil Bratland	Thomas Bergly Finnema	





NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter brøk	1 508 532
Fellesutgifter lik fordeling	149 280
Garasje	126 000
Bredbånd	191 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 975 332

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-90 000
SUM STYREHONORAR	-90 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 662
SUM REVISJONSHONORAR	-11 662



**NOTE 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-119 702
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-170 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 179
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 860
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 984
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 193
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-510 042

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-397 016
Renovasjonsgebyr	-236 904
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-633 921

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-70 971
Andre fyringskostnader	-65 117
SUM ENERGI / FYRING	-136 088

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Container	-22 463
Renhold ved firmaer	-86 417
Snørydding	-56 867
Andre driftskostnader	-12 627
Andre kontorkostnader	-6 905
Kontingenter	-121 004
Bank- og kortgebyr	-3 030
Øreavrounding	-3
Velferdskostnader	-10 203
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-320 019

NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 350
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 894
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	167
Andre renteinntekter	110
SUM FINANSINNTEKTER	5 521



**NOTE 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil Q4 2025	14 363
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 363

NOTE 12**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-501 228
SUM INNETEKTER	-501 228

KOSTNADER

Administrasjon	27 547
Fjernvarme	450 636
SUM KOSTNADER	478 183

SUM ENERGIAVREGNING	-23 045
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.





Verification

Document ID 09222115557570247736

Document

Årsregnskap 2025

Main document

5 pages

Initiated on 2026-02-17 16:20:39 CET (+0100) by Bendik

Hoff Hjort (BHH)

Finalised on 2026-02-19 07:54:02 CET (+0100)

Initiator

Bendik Hoff Hjort (BHH)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

bendik.hoff.hjort@obos.no

+4741617696

Signatories

Sverre Strandenes (SS)

sverre.strandenes@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Sverre Lorentz Strandenes"

2025-02-07 14:35:26 CET (+0100)

Signed 2026-02-17 21:54:11 CET (+0100)

Sjur Bratland (SB)

sjur.bratland@norwep.com



The name returned by Norwegian BankID was "Sjur Eigil Bratland"

2025-04-17 18:09:28 CEST (+0200)

Signed 2026-02-17 18:09:35 CET (+0100)

Thomas Bergly Finnema (TBF)

tfinnema@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Thomas

Ytre-Hauge Finnema"

2025-11-27 08:32:09 CET (+0100)

Signed 2026-02-19 07:54:02 CET (+0100)

Vedlegg 1

17 av 23

1/2



Årsrapport og regnskap 2025.pdf



Verification

Document ID 09222115557570247736

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 1

18 av 23

Årsrapport og regnskap 2025.pdf

2/2



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ERLETUNET 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

Hans Petter Urkedal
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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-23 15:27:46 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: T4ADU-WGXEI-MBF0M-4KDYC-HDNHO-LHEX6

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

Vedlegg 2

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.

20 av 23



Forslag om å opprette vedlikeholdsfond

Som de fleste er klar over, er det nå godt over fem år siden Erletunet stod ferdig (2018). Dette innebærer at bygningsmasse og teknisk infrastruktur i hovedsak er utenfor garantitid. Styret har de siste par årene erfart et økende behov for service og vedlikehold.

Eksempler på dette inkluderer hyppigere utfordringer med heis og behov for oppfølging fra serviceteknikere, periodiske problemer med garasjeport, ventilasjonsanlegg i garasje og kjellerboder som trolig vil kreve service i nær fremtid, samt behov for vedlikehold av dører og dørpumper.

Styret ønsker derfor å fremme forslag om å etablere fast sparing på en dedikert vedlikeholdskonto fra og med 1. april. Det foreslås en årlig avsetning på **150 000 kroner (ca. 7,6% av felleskost)**, som tilsvarer i gjennomsnitt ca. **310 kroner per leilighet per måned** (beløpet vil variere etter fordelingsnøkkel – fra ca. 230 kroner for de minste leilighetene til ca. 520 kroner for de største).

Denne sparingen vil over tid gi sameiet en nødvendig buffer for å håndtere mindre og mellomstore vedlikeholdstiltak uten behov for ekstraordinære innbetalinger. Ved eventuelle større kostnader som overstiger fondets størrelse, må dette håndteres gjennom særskilt innbetaling eller ekstern finansiering.

Dersom fondet over tid bygger seg opp uten større uttak, foreslår styret at sparingen **stanses når saldo når 500 000 kroner**, og gjenopptas først dersom saldoen senere faller under dette nivået.

Penger på konto, inkluder sparing av midler til vedlikehold vil inngå som egenkapital i sameiet, som igjen er knyttet til hver enkelt leilighet i.h.h.t. leilighetsbrøken. Ved salg av leilighet vil eksempelvis kjøper indirekte betale denne andel til selger.

* Kontoen vil ha konkurransedyktige rentebetingelser og inntil tolv gebyrfrie uttak per år.

Forslag til vedtak (*Vedtaks med simpelt flertall*)

«Årsmøtet vedtar at sameiet oppretter et vedlikeholdsfond i OBOS-banken. Fondet skal benyttes til planlagt vedlikehold og større tiltak i tråd med sameiets vedlikeholdsbehov. Styret gis fullmakt til å opprette kontoen og fastsette månedlig avsetning gjennom den ordinære budsjettprosessen. Årlig avsetning skal stanses når fondets saldo når 500 000 kroner, og kan gjenopptas dersom saldo senere faller under dette nivået. Styret rapporterer status for fondet årlig til årsmøtet.»



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26

Selskapsnummer: 7664 Selskapsnavn: ERLETUNET 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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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