



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 996 599  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SCHOUSKVARTALET SAMEIE  
Forretningsadresse: v/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: 24.03.2026

### 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 993996599

---

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		5 718 087	5 114 328
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 718 087</b>	<b>5 114 328</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		58 481	58 481
Annen driftskostnad		6 135 264	5 254 988
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 478 995</b>	<b>5 598 719</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-760 908</b>	<b>-484 391</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		81 291	88 840
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>81 291</b>	<b>88 840</b>
Annen finanskostnad		307	228
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>307</b>	<b>228</b>
<b>Netto finans</b>		<b>80 983</b>	<b>88 612</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-679 925</b>	<b>-395 779</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-679 925</b>	<b>-395 779</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-679 925</b>	<b>-395 779</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-679 925	-395 779
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-679 925</b>	<b>-395 779</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 367	82 848
Sum varige driftsmidler		24 367	82 848
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 367	82 848
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 977	6 603
Andre fordringer		32 521	31 190
Sum fordringer		46 498	37 794
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 884 353	2 374 386
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 884 353	2 374 386
Sum omløpsmidler		1 930 851	2 412 180
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 955 218</b>	<b>2 495 028</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 338 990	2 018 915
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 338 990</b>	<b>2 018 915</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 338 990</b>	<b>2 018 915</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		523 438	237 904
Annen kortsiktig gjeld		92 790	238 210
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>616 228</b>	<b>476 113</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>616 228</b>	<b>476 113</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 955 218</b>	<b>2 495 028</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360568

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 993 996 599  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SCHOUSKVARTALET SAMEIE  
Forretningsadresse: v/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: 24.03.2026

#### 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: 993 996 599  
SCHOUSKVARTALET SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 718 087	5 114 328
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 718 087</b>	<b>5 114 328</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		58 481	58 481
Annen driftskostnad		6 135 264	5 254 988
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 478 995</b>	<b>5 598 719</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-760 908</b>	<b>-484 391</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		81 291	88 840
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>81 291</b>	<b>88 840</b>
Annen finanskostnad		307	228
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>307</b>	<b>228</b>
<b>Netto finans</b>		<b>80 983</b>	<b>88 612</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-679 925</b>	<b>-395 779</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-679 925</b>	<b>-395 779</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-679 925</b>	<b>-395 779</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-679 925	-395 779
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-679 925</b>	<b>-395 779</b>



Organisasjonsnr: 993 996 599  
SCHOUSKVARTALET SAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		24 367	82 848
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 367	82 848
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 977	6 603
Andre fordringer		32 521	31 190
Sum fordringer		46 498	37 794
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 884 353	2 374 386
Sum omløpsmidler		1 930 851	2 412 180
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 955 218</b>	<b>2 495 028</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	1 338 990	2 018 915
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 338 990</b>	<b>2 018 915</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 338 990</b>	<b>2 018 915</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	523 438	237 904
Annen kortsiktig gjeld	92 790	238 210
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>616 228</b>	<b>476 113</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>616 228</b>	<b>476 113</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 955 218</b>	<b>2 495 028</b>



Organisasjonsnr: 993 996 599  
SCHOUSKVARTALET SAMEIE

**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. 7111

SCHOUSKVARTALET SAMEIE



## Velkommen til årsmøte i SCHOUSKVARTALET SAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

24. mars 2026 kl. 18:00, Røde Kors bygget (Hausmanns gate 5).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om ekstrainnbetaling av felleskostnader for å unngå låneopptak tilknyttet fasadeprosjektet
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SCHOUSKVARTALET SAMEIE



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

Lars Gjemble er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lars Grydeland Ersvik og Monika Irina Pedersen er valgt.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 7111 Årsregnskap 2025 (1).pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

### Styrets innstilling

Styret har siste året brukt ekstraordinært mye tid pga flere prosjekter inkludert takterrasser, bytting av lys i bakgården, malings arbeider i fellesarealer, gjennomgang av vedlikeholdsavtaler, samt planlegging og prosjektering for utvendig vedlikeholdsprosjekt som starter i april. For å kompensere for merarbeidet foreslår styret å øke årets godtgjørelse med kr 50 000.

Styret håper og forventer at det blir mindre arbeid det kommende årets etter årets løft.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

## Sak 7

### Forslag om ekstrainnbetaling av felleskostnader for å unngå låneopptak tilknyttet fasadeprosjektet

#### Forslag fremmet av:

Tov Sønsterud

#### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret har valgt å ta opp lån på vegne av sameiet uten årsmøtets forhåndsgodkjenning. Slikt låneopptak krever ikke nødvendigvis årsmøtevedtak, men det ville være vært fornuftig å behandle låneopptak på årsmøtet først, siden sameierne kan ha forskjellig syn på et slik lån. Alternativet til lån ville vært ekstrainnbetaling fra sameierne for å finansiere fasadeprosjektet. Det bør være opp til flertallet blant sameierne å bestemme om finansiering skal skje ved låneopptak eller ekstrainnbetaling.

Det er stor grunn til å tro at flertallet av sameierne er best tjent med at vedlikeholdet finansieres gjennom ekstrainnbetaling fremfor låneopptak:

1. Renten på lån opptatt av sameiet vil være høyere enn den renten de fleste vil kunne oppnå på sitt eget boliglån. Det er derfor ugunstig å finansiere lån via låneopptak i sameiet fremfor å finansiere det selv (enten ved oppsparte midler eller økning av eget boliglån). Årsaken til dette er at sameiet ikke kan pantsette eiendommen slik den enkelte kan pantsette sin leilighet. Manglende pantesikkerhet for banken gjør at renten blir høyere for et lån opptatt av sameiet enn den enkelte.
2. Alle som har sekundærbolig i sameiet taper mye penger på at vedlikehold finansieres gjennom låneopptak fremfor ekstrainnbetaling fra sameierne. Årsaken til dette er at man får skattefradrag for innbetalte felleskostnader, men ikke skattefradrag for avdrag på lån. Ved å innbetale kostnadene når vedlikeholdet utføres får man fullt skattefradrag, men ved å innbetale som avdrag gjennom flere år, får man 0 kr i skattefradrag for selve vedlikeholdskostnaden. Dette betyr at alle sameiere som ikke har leiligheten som primærbolig får et rent tap på 6.600 kr (30.000 kr x 22 % skattesats) dersom den enkeltes andel av vedlikeholdet/lånet er 30.000 kr.
3. Man må også regne med at alle som ønsker å selge sin leilighet de årene lånet eksisterer vil få mindre betalt ved salg enn om sameiet ikke hadde hatt lån. Dette fordi felleskostnadene fremstår høyere enn de vil gjøre dersom vedlikehold finansieres som ekstrainnbetaling. Det vil også kunne være færre kjøpere (som også kan påvirke prisen) fordi det er lite interessant for investorer å kjøpe leilighet i et sameie hvor man ser at finansiering foregår gjennom låneopptak fremfor innbetaling, og at man dermed taper skattefradrag på vedlikeholdskostnader. Bevisste boligkjøpere vil også reflektere over at renten man må betale på felleslån er høyere enn renten man selv må betale for sitt lån.

#### Styrets innstilling



Styret har vurdert flere muligheter i forbindelse med nødvendig ytre vedlikeholdsprosjekt i 2026. Styret har en plikt å gjennomføre nødvendig vedlikehold av sameiets bygningsmasse, og har også fullmakt på vegne av sameiet til å beslutte finansiering av nødvendig vedlikehold.

Styret har ikke sterke meninger om hvordan prosjektet finansieres, men i samråd med OBOS, har vi besluttet å delfinansiere prosjektet ved hjelp av et låneopptak. Dette er standard praksis både for borettslag og sameier. Beslutningen er det styret forventer er minst belastende på den enkelte beboer i sameiet.

Satt løpetid på lånet er satt til 20 år for å unngå å sette opp felleskostnader nå, og styret forventer at lånet kan være nedbetalt etter omlagt 5 år.

Det er riktig at utleiery i sameiet vil komme dårligere ut av det enn de som bor i sameiet, men majoriteten av sameierne har Schous kvartalet som primær bolig. Sameiere vil også få skattefradrag (22 %) på rentene av sin del av lånet.

Prosjektet må gjennomføres i år pga degradering av brann maling, men finansieringsmodell brukt besluttet nå av årsmøtet.

#### a)

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

- For Forslag om ekstrainnbetaling av felleskostnader for å unngå låneopptak tilknyttet fasadeprosjektet
- Mot Forslag om ekstrainnbetaling av felleskostnader for å unngå låneopptak tilknyttet fasadeprosjektet

#### b)

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

1. Sameierne innbetaler nødvendig beløp for å finansiere fasadeprosjektet uten lånefinansiering. Evt. allerede utbetalte midler fra opptatt lån benyttes til nedbetaling av lånet.

2. Sameiet låner nødvendige midler i følge med fasade prosjektet for å unngå en eller flere større innbetalinger i 2026.

3. Sameierne innbetaler over 2-3 innbetalinger i løpet av 2026, og dermed vil lånet være nedbetalt før 1. januar 2027.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Tas på årsmøtet

### Innstilling

Valgkomiteen og styret vil orientere om hvem som er på valg / ønsker gjenvalg. Vi søker nye vara/styremedlemmer til styret; og oppfordrer interesserte kandidater i å stille på årsmøtet.

### Roller og kandidater

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

Kandidater velges i møtet



**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

### Takterrasser:

Et nødvendig løft ble startet våren 2025 på takterrasser. Gulvdekke ble rensset, reparert og behandlet med flammehemmende terrasse beis. I tillegg ble det kjøpt inn en del nytt møblement til samtlige terrasser. På 2F ble det også malt og beiset en del, opprettet flere oppholdssoner, samt montert utslagsvask og beplantet (sistnevnte utført på dugnad av beboer i 2F!). Tilsvarende vil bli utført på 2E og 2G så snart det lar seg gjøre med tanke på vær og opphold (i forhold til maling/beis). Takterrassene er bedre møblert enn tidligere, slik at vi håper dette vil kompensere noe for manglende tilgang til balkonger i april/mai. Vi fortsetter arbeidet med å oppgradere takterrassene.

### Lys i bakgård:

Samtlige lys ble byttet i bakgården i høst da flere var ødelagt, samt for å sikre bedre lys. Dette medførte en del gravearbeider. Styret planlegger å jevne plener og så nytt gress når dette lar seg gjøre, men holdes igjen noe pga fasadearbeidene der hensiktsmessig.

### Maling av fellesarealer:

Pga slitasje ble nytt belegg og ny maling lagt i fellesgangene i de nedre etasjene, samt søppelrommet i vinter. Sameiet ønsker å ha en høy standard for hvordan fellesarealene ser ut.

### Gjennomgang av vedlikeholdsavtaler og fremtidig behov

Styret fikk hjelp av OBOS for et par år siden til å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Det er denne som har utløst flere prosjekter siste året, samtidig har styret hatt en gjennomgang av våre faste vedlikeholds/kontroll avtaler, samt jobbet med å få nye avtaler der vi har manglet dette. Styret har nå en god oversikt over hva som trengs av avtaler, samt en bedre oversikt over forventet fremtidig vedlikehold, både mindre og større, de kommende tiår. Vi vurderer jevnlig anbud / endring av avtaler for å sørge for at vi har gode avtaler.

### Prosjektering av fasade vedlikehold:

Årets største og mest tidkrevende prosjekt har vært det kommende utvendige fasade prosjektet. Pga omfanget valgte styret å hyre inn en prosjektleder fra OBOS prosjekt etter sammenligning med et annet firma. OBOS har videre utført anbudsbeifaring, anbudskonkurranse, utvelgelse, samt oppklarende møte sammen med representanter fra styret. Styret har også jobbet intensivt for å presse prisen ned, og fra opprinnelig pristilbud er prisen nå ned over 1,5 millioner kr. Prosjektleder vil fortsette å støtte styret med gjennomføring og slutt arbeider frem mot sommeren.

For mer informasjon om dette prosjektet oppfordres sameiere å stille på årsmøtet og påfølgende beboermøte der det vil bli en gjennomgang fra både styret, prosjektleder og entreprenør.

### Belegg på vinduer

Styret har jobbet med å finne årsak til belegg på vinduer, og det er nå klart at dette er kalk etter laborietester. Kilden til dette er dessverre fremdeles ukjent, da det er flere elementer på fasaden som kan skille ut kalkbelegg. Ifm fasadeprosjektet nå vil hele fasaden vaskes, og fuger på fibersementkasser vil fornyes der disse mangler i håp om at dette vil hjelpe noe mot utskilling av kalk på vinduer.

Samtidig startet styret arbeidet i fjor med å finne et firma som har kompetanse til å fjerne kalkbelegget hos beboere som har dette. 2 forskjellige firmaer ble kontaktet og begge fikk gjennomføre en testvask. Etter valg av firma og igangsetting viste det seg at denne jobben var mer krevende enn forventet, og vanskelighetsgraden varierte mye fra leilighet til leilighet. Dessverre ble vedkommende som gjorde den beste jobben langtidssykemeldt løpet av sommeren i fjor, og dermed måtte arbeidene med vindusvask settes på



pause til i år. Styret planlegger å gjennomføre en ny runde med vindusvask hos beboere som meldte inn behov i fjord, men ikke fikk vinduene sine vasket tilfredsstillende.

Samtidig har også styret forsøkt flere vaskemidler selv, og det som virker best er eddikksyre 32%, og mindre mengder belegg er mulig å vaske bort selv med dette. Det påpekes at det må brukes hansker ved bruk av dette, og at søl må unngås for å unngå misfarging på inventar og utvendige aluminiumsprofiler.

Arbeidet med å finne årsaken til belegget vil fortsette dersom det viser seg at fasadevask og utbedring av fuger ikke har ønsket effekt.

#### Sirkulasjonspumper til radiatorer/feil på radiatorer

En av to sirkulasjons pumper sviktet i november, og i forbindelse med dette ble begge 2 byttet og montert for å sikre stabil flow igjennom radiatorer de kommende årene. Styret har også sett en trend at noen radiatorer har gått tette eller sluttet å virke i vinter. Styret sammen med vaktmester ønsker selvfølgelig å utbedre disse så raskt som mulig, særlig på vinteren, men på grunn av hvordan systemet er lagt opp per i dag må hele systemet i sameiet tappes ned dersom en radiator må byttes eller staves, og dermed kan det være noe ventetid for å samle opp flere jobber pga kostnad med rørlegger eller i kuldeperioder da hele sameiet mister varmen i perioden arbeidet pågår. Styret planlegger i sommer å få en oversikt over systemet og sløyfene sammen med rørlegger, for å kartlegge om vi kan dele opp systemet i sløyfer for å lette jobben med å utbedre radiatorer i fremtiden.

Det er viktig at beboere som merker feil på ting sameiet har ansvar for, som radiatorer og calling-systemet varsler oss gjennom Vibbo; som er systemet hvor styret kan bli kontakta. Registrer deg der - både om du er eier eller beboer.



## SCHOUSKVARTALET SAMEIE ORG.NR. 993996599, KLIENTNR. 7111

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 664 651	5 114 328	5 664 000	5 848 000
Andre inntekter	3	53 436	0	50 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 718 087</b>	<b>5 114 328</b>	<b>5 714 000</b>	<b>5 848 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	13	-58 481	-58 481	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 000	-10 250	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-200 765	-191 595	-197 400	-206 283
Konsulenthonorar		-179 411	-59 573	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-1 738 479	-1 166 857	-2 712 000	-2 728 000
Forsikringer		-306 705	-262 832	-315 600	-353 472
Kommunale avgifter	8	-1 328 279	-1 216 563	-1 357 000	-1 357 000
Energi/fyring	9	-1 390 574	-1 422 075	-1 450 000	-1 450 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 703	-231 276	-237 500	-244 625
Andre driftskostnader	10	-742 349	-693 967	-767 840	-782 209
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 478 995</b>	<b>-5 598 719</b>	<b>-7 414 590</b>	<b>-7 499 199</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-760 908</b>	<b>-484 391</b>	<b>-1 700 590</b>	<b>-1 651 199</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	81 291	88 840	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-307	-228	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>80 983</b>	<b>88 612</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-679 925</b>	<b>-395 779</b>	<b>-1 675 590</b>	<b>-1 626 199</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-679 925	-395 779		



### SCHOUSKVARTALET SAMEIE ORG.NR. 993996599, KLIENTNR. 7111

#### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	24 367	82 848
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>24 367</b>	<b>82 848</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 977	6 603
Forskuddsbetalte kostnader		32 521	31 191
Driftskonto OBOS-banken		577 109	815 451
Sparekonto OBOS-banken		1 307 243	1 558 935
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 930 851</b>	<b>2 412 180</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 955 218</b>	<b>2 495 028</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 338 990	2 018 915
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 338 990</b>	<b>2 018 915</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 790	32 337
Leverandørgjeld		523 438	237 904
Annen kortsiktig gjeld	14	12 000	205 873
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>616 228</b>	<b>476 113</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 955 218</b>	<b>2 495 028</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2026

Styret i Schouskvartalet Sameie

Lars Gjemble

Martin Treu Os

Monika Irina Pedersen

Mingming Gao

Lars Grydeland Ersvik



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 932 693
Fiberbredbånd	227 688
Seksjonert lokale	504 270
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 664 651</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Andel søppelrom 2024	53 436
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>53 436</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</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	-250 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-250 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 221



## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 000
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-12 000</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-780 353
Drift/vedlikehold VVS	-266 296
Drift/vedlikehold elektro	-425 752
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 881
Drift/vedlikehold heisanlegg	-149 760
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 063
Egenandel forsikring	-22 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 738 479</b>

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-917 002
Renovasjonsgebyr	-411 277
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 328 279</b>

## NOTE 9

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-158 614
Fjernvarme	-1 231 959
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 390 574</b>

## NOTE 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 500
Container	-11 772
Annet driftsmateriale	-5 859
Lyspærer og sikringer	-5 481
Vaktmestertjenester	-254 533
Vakthold	-201 054
Renhold ved firmaer	-245 486
Andre driftskostnader	-3 815
Trykksaker	-137
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 221
Andre kontorkostnader	-300
Porto	-360
Bank- og kortgebyr	-4 369
Velferdskostnader	-462
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-742 349</b>



**NOTE 11**

**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	27 844
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 220
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 308
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 363
Andre renteinntekter	1 555
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>81 291</b>

**NOTE 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-307
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-307</b>

**NOTE 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelparkering	
Tilgang 2021	292 405
Avskrevet tidligere	-209 557
Avskrevet i år	-58 481
	24 367
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>24 367</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**-58 481**

**NOTE 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt revisjonshonorar	-12 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 000</b>



Til årsmøtet i Schouskvartalet Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schouskvartalet Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 26. mars 2026  
**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26

Selskapsnummer: 7111 Selskapsnavn: SCHOUSKVARTALET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

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

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

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