



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 037  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE  
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: 16.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 975506037

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 764 384	1 765 885
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 764 384</b>	<b>1 765 885</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		128 933	128 933
Annen driftskostnad		1 388 171	1 470 416
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 517 104</b>	<b>1 599 349</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>247 280</b>	<b>166 536</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		186 050	170 115
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>186 050</b>	<b>170 115</b>
Annen finanskostnad			37
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>37</b>
<b>Netto finans</b>		<b>186 050</b>	<b>170 078</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>433 330</b>	<b>336 614</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>433 330</b>	<b>336 614</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>433 330</b>	<b>336 614</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		433 330	336 614
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>433 330</b>	<b>336 614</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		78 775	39 163
Andre fordringer		32 817	25 224
Sum fordringer		111 592	64 387
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 250 002	3 724 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 250 002	3 724 398
Sum omløpsmidler		4 361 594	3 788 785
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 361 594</b>	<b>3 788 785</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		4 052 305	3 618 975
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 052 305</b>	<b>3 618 975</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 052 305</b>	<b>3 618 975</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<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		201 701	104 859
Annen kortsiktig gjeld		107 588	64 951
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>309 289</b>	<b>169 810</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>309 289</b>	<b>169 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 361 594</b>	<b>3 788 785</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349462

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 975 506 037  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE  
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: 16.03.2026

#### 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, 09.04.2026



Organisasjonsnr: 975 506 037  
HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 764 384	1 765 885
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 764 384</b>	<b>1 765 885</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		128 933	128 933
Annen driftskostnad		1 388 171	1 470 416
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 517 104</b>	<b>1 599 349</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>247 280</b>	<b>166 536</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		186 050	170 115
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>186 050</b>	<b>170 115</b>
Annen finanskostnad			37
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>37</b>
<b>Netto finans</b>		<b>186 050</b>	<b>170 078</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>433 330</b>	<b>336 614</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>433 330</b>	<b>336 614</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>433 330</b>	<b>336 614</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		433 330	336 614
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>433 330</b>	<b>336 614</b>



Organisasjonsnr: 975 506 037  
HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<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		78 775	39 163
Andre fordringer		32 817	25 224
Sum fordringer		111 592	64 387
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 250 002	3 724 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 250 002	3 724 398
Sum omløpsmidler		4 361 594	3 788 785
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 361 594</b>	<b>3 788 785</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		4 052 305	3 618 975
Sum opptjent egenkapital		4 052 305	3 618 975



Sum egenkapital	4 052 305	3 618 975
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	201 701	104 859
Annen kortsiktig gjeld	107 588	64 951
Sum kortsiktig gjeld	309 289	169 810
Sum gjeld	309 289	169 810
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 361 594	3 788 785



Organisasjonsnr: 975 506 037  
HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5554

HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE



## Velkommen til årsmøte i HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE

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:

16. mars 2026 kl. 18:00, Styrerommet i Hertug Skules Gate inngang B.

### 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i HERTUG SKULES GATE 15 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

Hanne Kristin Berg er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

### Forslag til vedtak

De stemmeberettigede blir godkjent

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Heidi Kristin Goska foreslått. Protokollvitner blir valgt på årsmøte.



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. Årsregnskap 2025 inkludert revisorsbertning.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 113 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 113 000.

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hanne Kristin Berg

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrid Mohus
- Ole Martin Ødegård Sethne

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

Kandidater velges i møtet



Hertug Skules gt. 15

## Styrets arbeid 2025

Styret har hatt 6 styremøter i perioden, og i tillegg til at vi har hatt jevnlig dialog på mail. Styret har fulgt opp de nødvendige årlige kontroller ifm brann og elektro.

Sameiet har seriekoblet brannalarmanlegg i alle leiligheter, og årets kontroll viste ingen avvik.

**Styret vil oppfordre alle beboere om å sjekke eget brannslukningsutstyr. Sørg for at pulverapparatet snus 1-2 ganger pr. år, og sjekk at det ikke er for gammelt.**

Styret har avtale med Coor Vaktmestertjeneste. Også i år er det brukt mye penger på å fjerne søppel i fellesområdet.  *Dette er ikke bra, og vi henstiller alle til ikke å sette fra seg ting i fellesarealet. Dette vil bli kastet.*

Det er utfordringer med mye isdannelse på taket. Det blir istapper og snø, som kan være farlig for beboere. Styret har vært raske med å bestille fjerning, men det tar likevel litt tid. Vi må henstille til alle å ta hensyn til sperringer og passe seg for dette, som kan være farlig.

Styret har hatt fokus på at bygningen og uteområdene er pene og innbydende.

Det har vært mange forsikringssaker i sameiet de siste årene. Dette øker premien til forsikringsselskapet. Dersom sameiets forsikring skal benyttes må den enkelte beboer dekke egenandelen, for tiden kr.12.000 pr skade.

Sameiet har slitt med kakerlakker og skadedyr i noen av leilighetene. Det er blitt levert ut feller til alle. Rentokil har hatt ansvaret for sanering, og har bekreftet at sameiet har fått bukt med problemet og situasjonen er under kontroll. Det skal ikke være tilfeller av dette nå. Vi ber alle sørge for et godt renhold, som vil hjelpe noe.

Det har vært noen klagesaker i løpet av året. Vi henstiller alle beboere til å ta hensyn til hverandre, og bidra til et godt bomiljø.

Styret besluttet å ikke øke felleskostnadene fra 1.1.2026. Dette fordi sameiets økonomi er god, men vi planlegger for et fremtidig større vedlikehold. Regnskapet viser et resultat på kr. 438.689 mot kr. 336.614 i 2024. Styret mener det er viktig at sameiet bygger seg opp en egenkapital til dekning av økte vedlikeholdskostnader.



Videre har styret gjennomført en kontroll av leilighetsdørene. Det viste seg at 7 stykker hadde ikke forsvarlig dører iht dagens brannkrav. Disse er nå skiftet i samråd med eier, eller det foreligger avtale om utskiftning. Kostnaden på kr. 104.195 er belastet sameiet i 2025. De kommunale avgiftene er økt med 9 % til kr. 476.500, og den posten der økningen har vært størst.

Styret har skiftet renholder til Tang & Jacobsen etter en anbudsprosess, som vi har brukt tidligere. Styret var ikke fornøyd med det forrige firmaet.

Styret har opprettet avtale om Norgespris, noe som skaper trygghet for energikostnadene.

Sameiet har hatt finansinntekter på kr. 186.050, noe som er økning fra kr 120.000 i 2024.

Leilighetene til Klemetsrud Eiendom er nå stiftet som borettslaget Hertug Skulesgt. 15. Det betyr at borettslaget har 21 antall stemmer på årsmøtene fremover, som Klemetsrud hadde tidligere. Vi regner med at endringen medfører betydelig mindre utleievirksomhet i eiendommen.

Det er mye utleieleiligheter i sameiet, og det er viktig at eiere som leier ut registrerer leietakerne i Vibbo. Styret kan ha behov for å gi beskjed til beboere i spesielle situasjoner.

Styret har inngått en rammeavtale med Rørleggerfirma Martinsen og Brodahl AS, tlf. 22194430. Her kan beboere som har behov for rørleggertjenester bestille for egen regning. Dersom sameiet skal dekke fakturaen, er det kun styret som kan bestille. Tilsvarende har styret inngått en rammeavtale med Hako Elektro, tlf. 920 59 443. Dersom sameierne har behov for elektriker kan Hako benyttes for egen regning. Dersom sameiet skal dekke kostnaden, må styret bestille.

Styret har opprettet en egen Facebook-gruppe for beboere og seksjonseiere i Hertug Skulesgt. 15. Her kan beboere utveksle informasjon, bl.a om oppussing, osv. Det er viktig at oppussing meldes til naboer, slik at alle er kjent med mulig støy. Informasjon fra styret vil fortsett sendes på Vibbo.

Styret oppfordrer alle beboere til å ta hensyn til hverandre; ikke røyk foran inngangene eller ved andres vinduer, ikke har for høy musikk, og bruk originalnøkler i ytterdørene.

Sameiets forsikring er Gjensidige Forsikring, polise 88541969.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

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

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 4 052 305.

### Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE ORG.NR. 975506037, KLIENTNR. 5554

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 764 384	1 764 384	1 764 000	1 764 000
Andre inntekter		0	1 501	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 764 384</b>	<b>1 765 885</b>	<b>1 764 000</b>	<b>1 764 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-15 933	-15 933	-16 000	-16 000
Styrehonorar	4	-113 000	-113 000	-113 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-10 214	-7 508	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-117 293	-111 935	-118 000	-123 310
Konsulenthonorar		-5 421	-2 343	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-139 262	-186 902	-249 000	-249 420
Forsikringer		-219 930	-166 190	-198 000	-221 760
Kommunale avgifter	7	-476 842	-437 506	-493 000	-517 570
Energi/fyring	8	-49 258	-54 517	-23 000	-23 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 043	-114 375	-110 000	-113 300
Andre driftskostnader	9	-258 908	-389 141	-346 000	-349 270
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 517 104</b>	<b>-1 599 349</b>	<b>-1 687 000</b>	<b>-1 764 960</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>247 280</b>	<b>166 536</b>	<b>77 000</b>	<b>-960</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	186 050	170 115	120 000	120 000
Finanskostnader		0	-37	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>186 050</b>	<b>170 078</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>433 330</b>	<b>336 614</b>	<b>197 000</b>	<b>119 040</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		433330	336614		





**HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE**  
**ORG.NR. 975506037, KLIENTNR. 5554**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		78 775	39 163
Forskuddsbetalte kostnader		32 817	25 224
Driftskonto OBOS-banken		699 127	338 164
Sparekonto OBOS-banken		3 550 875	414 725
Sparekonto OBOS-banken II		0	2 971 510
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 361 594</b>	<b>3 788 785</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 361 594</b>	<b>3 788 785</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		4 052 305	3 618 975
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 052 305</b>	<b>3 618 975</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 642	27 056
Leverandørgjeld		201 701	104 859
Energiavregning	11	74 946	37 895
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>309 289</b>	<b>169 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 361 594</b>	<b>3 788 785</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026  
Styret i Hertug Skules Gate 15 Sameie

Hanne Kristin Berg                      Per Ole Klemetsrud                      Maria Fredrikke Krogstad  
Ole Martin Ødegård Sethne              Salsabil Saaliti





## 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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 764 384
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 764 384</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 933
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 933</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 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-113 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-113 000</b>

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 214
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-10 214</b>





### NOTE 6

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-125 033
Drift/vedlikehold VVS	-1 514
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 955
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 760
Egenandel forsikring	6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-139 262</b>

### NOTE 7

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-315 373
Renovasjonsgebyr	-161 469
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-476 842</b>

### NOTE 8

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-49 258
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-49 258</b>

### NOTE 9

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-110 653
Renhold ved firmaer	-71 837
Snørydding	-33 914
Andre driftskostnader	-39 450
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-2 924
Øreavrunding	-5
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-258 908</b>

### NOTE 10

#### FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	17 760
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 343
Renter av sparekonto i OBOS-banken	164 640
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	985
Andre renteinntekter	1 322
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>186 050</b>





## NOTE 11

### ENERGIAVREGNING

#### INNETKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-632 520
----------------------------------	----------

<b>SUM INNETKTER</b>	<b>-632 520</b>
----------------------	-----------------

#### KOSTNADER

Administrasjon	14 876
----------------	--------

Fjernvarme	542 698
------------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>557 574</b>
----------------------	----------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-74 946</b>
----------------------------	----------------

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.





Sameiet Hertug Skulesgate 15

## VEDTEKTER

for

Hertug Skules gate 15 sameie org. nr. 975 506 037

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 25.mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 26.04.2007. Endret på årsmøtet 25.mars 2020 og årsmøtet 15.03.2022.*

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hertug Skules gate 15. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.12.1975

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 55 boligseksjoner på eiendommen gnr. 231 bnr. 182 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. «Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1 (2). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

1



Sameiet Hertug Skulesgate 15

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, reklameplakater og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

#### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. I eventuelle unntakstilfeller krever dette forutgående godkjenning fra styret.

### 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

2



Sameiet Hertug Skulesgate 15

## **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) rensing av eventuell sluk på balkonger / verandaer.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.



Sameiet Hertug Skulesgate 15

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).



Sameiet Hertug Skulesgate 15

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

*Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.*

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**



Sameiet Hertug Skulesgate 15

## **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## **8-2 Styremøter**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

## **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Nødvendige planlagte tiltak over 1G skal fremlegges på et ordinært eller ekstraordinært årsmøte. (fjernes).

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



Sameiet Hertug Skulesgate 15

## **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.



Sameiet Hertug Skulesgate 15

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.



Sameiet Hertug Skulesgate 15

## **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene
- h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

## **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.



Sameiet Hertug Skulesgate 15

## 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

## 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

10



Sameiet Hertug Skulesgate 15

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

## 11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



## ORDENSREGLER for

### Sameiet HERTUG SKULESGT. 15

Vedtatt på årsmøte den 14.5.1998. Endret på årsmøtet 15.03.2022.

Ordensreglene gjelder for seksjonseiere og for leietakere i Hertug Skulesgate 15.

1. Gårdsplass, trappeoppgang, trappeavsatser, felles kjeller-og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, bohaver, sportsartikler, barnevogner, sko, poser med søppel o.l. Beboernes gjenstander skal plasseres i bodene tilhørende leilighetene. Forretningsfører er gitt fullmakt til å fjerne alt som står utenfor bodene etter at varsel er hengt opp i oppgangen og sendt ut til eiere som fremleier sin seksjon en uke i forveien.  
Det må ikke settes gjenstander som hindrer passasje på brannbalkongene. Biler må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse fra styret foreligger.
2. Enhver forurensing av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i gården.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass. Uten styrets samtykke må tøy ikke luftes på åpne balkonger eller fra vinduer, risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk. (Se også § 9).
4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Det er forbudt å male vinduer med en annen farge/beistype. Det er forbudt å sette opp skiiter, montre, automater, flaggstenger, antenner etc. eller sette opp skiit eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.
5. Inngangsdør, kjellerdører, etc skal alltid stå låst.
6. Fellesrom som vaskeri, tørkerom og tørkeloft benyttes av beboerne i tur og orden etter styrets nærmere bestemmelser. På loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt på loft og i kjeller. (Se også § 9).
7. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpen om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen eller i kjeller, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Det er forbudt å luften gjennom entrédør. Enhver beboer har meldeplikt om skader på gården, sentralvarmeanlegg, vann- og avløpsrør (lekkasjer), elektrisk anlegg, etc. straks skaden er skjedd eller når en skade er påregnelig. En beboer kan gjøres økonomisk ansvarlig for ikke å gi melding om forhold han burde ha vært klar over. Melding kan gis til forretningsfører, styret, vaktmester eller eier av leiligheten.
8. Mellom kl. 23 og kl. 6 skal det være absolutt nattero i leilighetene. Ferdslut og inn av leilighetene mellom kl 23 og kl 6 må skje med absolutt stillhet. Skal det ved spesielle anledninger være selskapelighet i en leilighet utover kl 23 skal beboerne i oppgangen varsles





på forhånd. Ved bruk av fjernsyn eller musikknett skal høyttalere alltid innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten sameieforeningens styres skriftlige samtykke. Bruk av musikkinstrument er ikke tillatt i perioden 2100 til 0900.

9. Oppussing kan skje i tidsrommet 9.00-21.00.

Planlagt oppussing som skaper sjenanse for naboene (f.eks. boring, stenting, riving, hamring) skal varsles på forhånd og i god tid. I varselet skal det fremkomme hvilke dager og tidspunkt oppussingen skal foregå, hvor langt frem i tid man forventer at arbeidet pågår, og hvem som er ansvarlig seksjonseier. Varselet skal sendes til styret og i en kanal der alle seksjonseiere har tilgang, f.eks. Vibbo, ettersom oppussing kan skape sjenanse på tvers av oppganger. På denne måten kan berørte naboer planlegge for å unngå oppussingsstøy der dette er mulig."

10. Som husordensregler gjelder også særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, elektrisk vaskeri, fellesantenne e.l.
11. Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, leietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26

Selskapsnummer: 5554 Selskapsnavn: HERTUG SKULES GATE 15 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