



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 087 079
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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 986087079

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 459 288	1 430 690
Sum inntekter		1 459 288	1 430 690
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 202 733	1 429 313
Sum kostnader		1 271 193	1 497 773
Driftsresultat		188 095	-67 083
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 020	35 927
Sum finansinntekter		39 020	35 927
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		39 020	35 927
Resultat før skattekostnad		227 115	-31 156
Årsresultat		227 115	-31 156
Totalresultat		227 115	-31 156
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		227 115	-31 156
Sum overføringer og disponeringer		227 115	-31 156



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	7 320
Andre fordringer		69 810	45 426
Sum fordringer		69 845	52 746
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		868 483	687 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		868 483	687 621
Sum omløpsmidler		938 328	740 367
SUM EIENDELER		938 328	740 367

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		790 196	563 081
Sum opptjent egenkapital		790 196	563 081
Sum egenkapital		790 196	563 081
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 902	142 403
Annen kortsiktig gjeld		64 230	34 883
Sum kortsiktig gjeld		148 132	177 286
Sum gjeld		148 132	177 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		938 328	740 367



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360662

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 986 087 079
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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: 986 087 079
SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 459 288	1 430 690
Sum inntekter		1 459 288	1 430 690
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 202 733	1 429 313
Sum kostnader		1 271 193	1 497 773
Driftsresultat		188 095	-67 083
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 020	35 927
Sum finansinntekter		39 020	35 927
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		39 020	35 927
Resultat før skattekostnad		227 115	-31 156
Årsresultat		227 115	-31 156
Totalresultat		227 115	-31 156
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		227 115	-31 156
Sum overføringer og disponeringer		227 115	-31 156



Organisasjonsnr: 986 087 079
SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	7 320
Andre fordringer		69 810	45 426
Sum fordringer		69 845	52 746
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		868 483	687 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		868 483	687 621
Sum omløpsmidler		938 328	740 367
SUM EIENDELER		938 328	740 367
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		790 196	563 081
Sum opptjent egenkapital		790 196	563 081



Sum egenkapital	790 196	563 081
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	83 902	142 403
Annen kortsiktig gjeld	64 230	34 883
Sum kortsiktig gjeld	148 132	177 286
Sum gjeld	148 132	177 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	938 328	740 367



Organisasjonsnr: 986 087 079
SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4162

SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE

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, CatoSenteret, Kvartsvveien 2, Son.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til årsmøte i Sjøhagen 1 Boligsameie
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning som møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Som fører av protokollen blir Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.



Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4162 Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.



Sak 7

Forslag til årsmøte i Sjøhagen 1 Boligsameie

Forslag fremmet av:

Erik Bråthe, Lars Barg og Knut Berger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til Årsmøte i Sjøhagen 1 Boligsameie.

Med bakgrunn i at sameiet skal ta opp et betydelig lån (kr. 5 500 000,-) med en løpetid på 18 år, og med inngangsrente på 6,5%, ønsker forslagstillerne at det utredes for flere finansielle måter å nedbetale våre forpliktelser på. Det skal i løpetiden av lånet betales mellom 3,3 og 4 mill. NOK i renter avhengig av lånetype. Det vil også i løpet av 18 år kunne oppstå flere større vedlikeholdsprosjekter som vil kunne kreve nye låneopptak.

1. Styret får i oppgave av årsmøtet å lage en fremstilling og økonomisk konsekvens av en IN Ordning for prosjektlånet til maling og oppgradering av sameiets bygningsmasse. En IN Ordning er en individuell frivillig innbetaling av den enkelte sameiers låneforpliktelser.
2. Styret for også i oppgave å utrede alternativ finansiering for nedbetaling av prosjektlånet uten at dette berører eierbrøken i felleskostnadene.
3. Styrets utredninger av pkt. 1 og 2 fremlegges for et ekstraordinært årsmøte innen utgangen av juni 2026 for en avstemming.

Moss 02.02.2026

Styrets innstilling

Først litt praktisk informasjon:

1. Administrasjonsavtale og endring av vedtekter

Det er en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån og det krever vedtektsendring med 2/3 flertall.

I forbindelse med låneopptaket for vedlikeholdsprosjektet i sameiet vårt har det kommet forslaget overfor om blant annet muligheten til å nedbetale sin andel av gjelden, og det er fullt mulig.

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Sjøhagen 1 Boligsameie til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc. Det vil påløpe kostnader for sameiet i å inngå avtalen og etter det en årlig kostnad, se lengre ned for utdrag fra prislisen.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Sjøhagen 1 Boligsameie v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseierne innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag for innbetaling på kr 2 000,- (pr. mars 26) til OBOS. Vil eventuelt komme tilbake med nærmere informasjon om hvordan en skal gå frem.



Dette må derfor behandles på et ekstraordinært for å vedta en ordning om administrasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i våre vedtekter med 2/3 flertall som nytt punkt §6-5:

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes retts etterfølgere, av dette.

Prislisten 2026 til OBOS sier; Individuell nedbetaling av fellesgjeld i sameier - administrasjonsavtale. Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld. Pris kr 25 000,-. I tillegg påløper det en engangskostnad på kr 2 000,- for etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseieren.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret, minimum kr 8 750,- og maksimum kr 17 500,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret.

2. Fordeling etter sameiebrøk

Hovedregelen etter eierseksjonsloven § 6-1 er at felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken uttrykker hver seksjonseiers andel av hele sameiet, og denne brøken bestemmes ofte ut fra størrelse på bruksenheten eller andre relevante forhold. Fordeling etter brøk sikrer at hver seksjonseier betaler en andel av felleskostnadene som står i forhold til deres eierandel.

Styrets innstilling:

Styret fremlegger en utredning av innføring av en administrasjonsavtale som stemmes over på neste årsmøte (2027) når prosjektet P26 (vedlikehold bygningsmassen) er avsluttet. Dette må behandles på et årsmøte/ekstraordinært årsmøte og krever vedtektsendring og 2/3 flertall.

Vedr. finansiering mener styret at det allerede er grundig utredet, og prosjektlån er omsøkt og innvilget.

Forslag til vedtak

1. Styret får i oppgave av årsmøtet å lage en fremstilling og økonomisk konsekvens av en IN Ordning for prosjektlånet til maling og oppgradering av sameiets bygningsmasse. En IN Ordning er en individuell frivillig innbetaling av den enkelte sameiers låneforpliktelser. 2. Styret for også i oppgave å utrede alternativ finansiering for nedbetaling av prosjektlånet uten at dette berører eierbrøken i felleskostnadene. 3. Styrets utredninger av pkt. 1 og 2 fremlegges for et ekstraordinært årsmøte innen utgangen av juni 2026 for en avstemming.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås: 2 år

Navn: Rolv Erik Martinsen, Sjøhagen terrasse 5A

B. Styremedlemmer ikke på valg:

Navn: Aud Tone Breiby, Sjøhagen terrasse 3E

C: Som styremedlemmer foreslås: 2 år

Navn: Morten Bro, Sjøhagen terrasse 7D

D. Som varamedlemmer foreslås: 1 år

Navn: Kathrine Bakke-Friedland, Sjøhagen terrasse 9D

Dato 29/1-2026

valgkomiteen for Sjøhagen 1 Boligsameie

Knut Harald Hellum og Bente Bergholt Bråthe

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rolv Erik Martinsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Bro

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kathrine Bakke-Friedland

Sak 9

Valg av valgkomite

Som valgkomité

foreslås:-

Knut

Harald Hellum, Sjøhagen terrasse 7F

Valgkomiteens medlem som ikke er på valg:
terrasse 9 E

Bente Bråthe, Sjøhagen

Roller og kandidater



Valg av 1 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Knut Harald Hellum



Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2025

- Det er avholdt 5 styremøter
- Det er publisert 46 meldinger på VIBBO
- Årsmøte avholdt 6. mars 2025
- Prosjekt 26 – full rehabilitering, vask og maling av bygningsmasse i sameiet. Inngått avtale med Aktiva Takst as ang prosjekt 2026
- Valg av konsulentpartner Aktiva Takst AS
- Etablert prosjektgruppe bestående av Christian Haug (Styreleder Sameie 2), Rolv Erik Martinsen (Styreleder Sameie 1), og Bygningsteknisk konsulent Torstein Rørby (Aktiva Takst AS)
- Etablert styringsgrupper for P26; hhv. Styrene i Sameie 1 og 2
- Utarbeidet kravspesifikasjon for prosjektet
- Utarbeidet og sendt ut tilbudsforespørsler til 4 stk. entreprenører
- Avholdt 12 prosjektmøter, befaringer, osv.
- Reparert kantstein ved bygg nr. 9
- Utført ytterligere tiltak mot måkeplager (fugleskremmerbånd på tak i nr. 1,3, og 5) utført den 5. mars 2025
- Vårfeing utført den 19.03.2025
- Avholdt vårdugnad den 12. april
- Avholdt høstdugnad 11. oktober
- Støpt betong mellom brostein i trappenedganger (styret)
- Dyprens og vask av fellesområder med belegningsrein utført 24-29 mars
- Rens og spyling av takrenne nedløp på bygg 3 og 5 i uke30
- Reparert vippehuske og sandkasse på lekeplass
- Spylt og renset takrennenedløp i uke 30, bygg 3 og 5
- Beskjæring av fellesområder utført uke 33
- Dreenskummer på parkeringsområder spylt og renset av firma Power Clean as i uke 38
- Avholdt budsjettmøte 21.10.2025
- Publisert informasjon til beboere ad. Prosjekt 26 på VIBBO og i postkasser den 22/23 oktober 2025
- Reforhandlet avtale med Telenor (TV/Bredbånd)
- Algebehandling/vedlikehold av belegningsstein og kantstein utført 7.11.25
- Reparasjon av sikringsskap på garasjebygg ved nr. 9 den 14.11.25
- Utbedring av vannlekkasje over inngangsparti 5F. Byttet kledningsbord og blikkbeslag
- Byttet råtne stokker i portal ved innkjøring til Sjøhagen



- Grunnet vannlekkasjer er det utbedret utettheter i lufteventiler på tak i 5F, lift og tetting 22.12.2025
- Pårørende til beboer i 9A har den 28. desember meldt inn sak om observasjon av skjeggkre i leiligheten. Saken er meldt inn og håndtert av VIS Forsikring (tidligere Norsk Hussopp Forsikring).



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.

Vesentlig avvik

Når det gjelder driftskostnadene er de lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre kostnader til forsikringer, drift og vedlikehold til bygninger og VVS, og andre driftskostnader som vaktmester. Samtidig var det høyere kostnader enn budsjettert til kommunale avgifter og energi/fyring.

Resultat

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

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 790 196.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og vedlikehold av sameiet. Det er også budsjettert med kr 5 500 000 til større vedlikehold som omfatter utgifter i forbindelse med prosjektet "Rehabilitering, vask og maling av bygninger" som starter våren 2026.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 30% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sjøhagen 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøhagen 1 Boligsameie 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 er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise 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.

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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986087079, KLIENTNR. 4162

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 392 912	1 326 456	1 392 300	1 810 000
Ladeinntekter elbil		66 376	59 214	20 000	70 000
Andre inntekter		0	45 020	50 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 459 288	1 430 690	1 462 300	1 880 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-8 813	-8 313	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-73 210	-70 395	-70 000	-73 150
Konsulenthonorar		-16 978	-10 661	-10 000	-160 000
Drift og vedlikehold	6	-408 435	-486 151	-515 000	-5 860 000
Forsikringer		-177 361	-168 148	-195 500	-200 000
Kommunale avgifter	7	-217 014	-380 358	-200 000	-315 000
Energi/fyring	8	-68 046	-53 576	-40 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-153 804	-141 680	-151 000	-200 000
Andre driftskostnader	9	-79 073	-110 032	-200 000	-91 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 271 193	-1 497 773	-1 459 500	-7 047 150
DRIFTSRESULTAT		188 095	-67 083	2 800	-5 167 150
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	39 020	35 927	30 000	59 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		39 020	35 927	30 000	59 000
ÅRSRESULTAT		227 115	-31 156	32 800	-5 108 150
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-31 156		
Til opptjent egenkapital:		227 115	0		



SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986087079, KLIENTNR. 4162

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	7 320
Forskuddsbetalte kostnader		59 248	36 792
Andre kortsiktige fordringer	11	10 562	8 634
Driftskonto OBOS-banken		242 414	211 639
Sparekonto OBOS-banken		626 069	475 982
SUM OMLØPSMIDLER		938 328	740 367
<hr/>			
SUM EIENDELER		938 328	740 367
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		790 196	563 081
SUM EGENKAPITAL		790 196	563 081
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 230	34 883
Leverandørgjeld		83 902	142 403
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 132	177 286
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		938 328	740 367
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 20.02.2026
Styret i Sjøhagen 1 Boligsameie

Rolv Erik Martinsen /s/

Morten Bro /s/

Aud-Tone Breiby /s/

**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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 390 368
Garasje	2 544
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 392 912

NOTE 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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	-60 000
SUM STYREHONORAR	-60 000

NOTE 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-8 813
SUM REVISJONSHONORAR	-8 813

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

Drift/vedlikehold bygninger	-227 694
Drift/vedlikehold VVS	-12 847
Drift/vedlikehold elektro	-8 390
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 050
Kostnader dugnader	-6 453
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-408 435

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-94 270
Renovasjonsgebyr	-122 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-217 014

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-68 046
SUM ENERGI / FYRING	-68 046

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 075
Container	-5 792
Annet driftsmateriale	-1 411
Snørydding	-44 085
Andre driftskostnader	-3 634
Trykksaker	-86
Andre kontorkostnader	-3 240
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 834
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-12 718
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-79 073

NOTE 10**FINANSINNEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	18 322
Renter av driftskonto i OBOS-banken	611
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 087
SUM FINANSINNEKTER	39 020

NOTE 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering ladestrøm - fakturert i 2026	10 562
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 562



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26

Selskapsnummer: 4162 Selskapsnavn: SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
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