



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 373 470
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1
Forretningsadresse: 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: 28.03.2026

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, 25.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 986373470

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		3 648 956	3 543 933
Sum inntekter		3 648 956	3 543 933
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 092	11 090
Annen driftskostnad		2 825 388	4 418 426
Sum kostnader		2 984 809	4 543 616
Driftsresultat		664 147	-999 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 581	78 397
Sum finansinntekter		74 581	78 397
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		74 581	78 397
Resultat før skattekostnad		738 728	-921 286
Årsresultat		738 728	-921 286
Totalresultat		738 728	-921 286
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		738 728	-921 286
Sum overføringer og disponeringer		738 728	-921 286



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		510 379	252 296
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 091	22 183
Sum varige driftsmidler		521 471	274 479
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		521 471	274 479
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		570	23 110
Andre fordringer		152 196	125 962
Sum fordringer		152 766	149 072
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 754 558	1 207 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 754 558	1 207 861
Sum omløpsmidler		1 907 324	1 356 933
SUM EIENDELER		2 428 795	1 631 412



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 306 701	1 567 973
Sum opptjent egenkapital		2 306 701	1 567 973
Sum egenkapital		2 306 701	1 567 973
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		35 122	22 748
Annen kortsiktig gjeld		86 972	40 691
Sum kortsiktig gjeld		122 094	63 439
Sum gjeld		122 094	63 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 428 795	1 631 412



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 365715

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 986 373 470
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1
Forretningsadresse: 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: 28.03.2026

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, 23.04.2026



Organisasjonsnr: 986 373 470
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 648 956	3 543 933
Sum inntekter		3 648 956	3 543 933
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 092	11 090
Annen driftskostnad		2 825 388	4 418 426
Sum kostnader		2 984 809	4 543 616
Driftsresultat		664 147	-999 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 581	78 397
Sum finansinntekter		74 581	78 397
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		74 581	78 397
Resultat før skattekostnad		738 728	-921 286
Årsresultat		738 728	-921 286
Totalresultat		738 728	-921 286
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		738 728	-921 286
Sum overføringer og disponeringer		738 728	-921 286



Organisasjonsnr: 986 373 470
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		510 379	252 296
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 091	22 183
Sum varige driftsmidler		521 471	274 479
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		521 471	274 479
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		570	23 110
Andre fordringer		152 196	125 962
Sum fordringer		152 766	149 072
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 754 558	1 207 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 754 558	1 207 861
Sum omløpsmidler		1 907 324	1 356 933
SUM EIENDELER		2 428 795	1 631 412

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 306 701	1 567 973
Sum opptjent egenkapital	2 306 701	1 567 973
Sum egenkapital	2 306 701	1 567 973
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	35 122	22 748
Annen kortsiktig gjeld	86 972	40 691
Sum kortsiktig gjeld	122 094	63 439
Sum gjeld	122 094	63 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 428 795	1 631 412



Organisasjonsnr: 986 373 470
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1

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. 5525

SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5525>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bredbånd og TV-avtale
7. Støtte til overdekning av sykkelparkering
8. Presisering av husordensreglene knyttet til oppussingsarbeider og støy
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sverre Andreas Campbell Kittelsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Catherine Chantal Grini og Rune Iversen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 24



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsmelding og Årsregnskap 2025 SS1.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret fra forrige periode til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000 pr år.

Sak 6

Bredbånd og TV-avtale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at fremtidig avtale om bredbånd fra 01.01.2027 ikke omfatter TV-avtale. I praksis er det svært mange beboere som ikke benytter seg av TV-avtalen og NRK er fortsatt tilgjengelig for alle. Den enkelte boenhet som ønsker det vil kunne tegne egen TV-avtale. Dette vil redusere kostnadene til bredbånd og TV betydelig, anslagsvis over 50%. I dagens avtale med Telia utgjør TV 358 kr pr boenhet pr måned og bredbånd utgjør kr 208. Styret tar sikte på å redusere felleskostnadene med et beløp i samme størrelsesorden.

Styrets innstilling

Styret kan inngå avtale om bredbånd uten TV fra 01.01.2027.

Forslag til vedtak

Styret kan inngå avtale om bredbånd uten TV fra 01.01.2027.



Sak 7

Støtte til overdekning av sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Georgina Ruth Adeline Pedersen Askeland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt forslag fra Georgina Askeland om overdekning av sykkelparkering. Ettersom sykkelparkeringen er på fellesområdene som forvaltes av Schultzehaugen vel vil hun fremme forslag til vellets årsmøte. Hun foreslår derfor at årsmøtet i Sameie 1 vedtar følgende støtteresolusjon:

"Årsmøtet i Sameie 1 stiller seg positive til etablering av en enkel takløsning over eksisterende sykkelstativer i bakgården, og ber styret om å videreformidle denne støtten til Schultzehaugen Vel.

Bakgrunnen for forslaget er at syklene i dag står ubeskyttet mot vær og vind, noe som medfører økt slitasje og vedlikeholdsbehov. En overdekning vil bidra til å beskytte beboernes eiendeler, forlenge levetiden på syklene og gjøre sykkelparkeringen mer hensiktsmessig.

Årsmøtet oppfordrer til at Schultzehaugen Vel vurderer både enkle og mer permanente løsninger innenfor praktiske og økonomiske rammer."

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas og oversendes til vellet.

Sak 8

Presisering av husordensreglene knyttet til oppussingsarbeider og støy

Forslag fremmet av:

Christopher Bryske Juhl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt følgende forslag og begrunnelse fra Christopher Bryske Juhl:

"I forbindelse med at sameiets bygningsmasse nå har nådd en alder hvor flere seksjonseiere naturlig vil gjennomføre oppgraderinger, modernisering og vedlikehold av egne leiligheter, ønsker jeg å fremme en sak til behandling på ordinært årsmøte 2026 vedrørende presisering av husordensreglene knyttet til oppussingsarbeider og støy.

Hensikten med forslaget er å skape tydeligere og mer forutsigbare rammer både for seksjonseiere som pusser opp og for øvrige beboere. Klare retningslinjer kan gjøre det enklere å gjennomføre arbeider på en hensynsfull måte, samtidig som beboere får bedre forutsigbarhet med hensyn til når støy kan forventes og når det skal være ro i bygget.



Forslaget er ment som en praktisk presisering av eksisterende forventninger, med mål om å forebygge misforståelser og bidra til et fortsatt godt bomiljø i sameiet.

Forslag til tillegg i husordensreglene (§ 2):

"Arbeider som medfører støy og oppussing

For å sikre forutsigbarhet og hensyn til øvrige beboere skal arbeider som medfører støy gjennomføres innenfor fastsatte tidsrammer.

Støyende arbeider, herunder bruk av elektrisk eller strømdrevet verktøy, boring, pigging, sliping eller tilsvarende aktivitet, er kun tillatt i følgende tidsrom:

Mandag til fredag kl. 08.00 til 18.00

Lørdag kl. 10.00 til 16.00

Søndag og helligdager skal det være ro i henhold til gjeldende lovgivning, og støyende arbeider er ikke tillatt.

Alle oppussingsprosjekter og arbeider som kan medføre støy skal varsles via sameiets kommunikasjonsplattform (Vibbo) minimum én dag før arbeidene påbegynnes. Varslingen skal angi forventet varighet og type arbeid.

Styret kan kreve at arbeider stanses dersom varsling ikke er gjennomført i henhold til bestemmelsene, eller dersom arbeidene medfører urimelig belastning for øvrige beboere.

Mindre reparasjoner som medfører bruk av strømdrevet verktøy skal også utføres innenfor de samme tidsrammer."

Styrets innstilling

Husordensreglens §2 har overskriften "Hensynet til øvrige beboere". Sameiets årsmøte i 2023 vedtok følgende tillegg til husordensreglens §2:

"Seksjonseiere som skal utføre større oppussingsprosjekter eller arbeider som medfører støy, plikter å informere styret, naboer, gjenboere og eventuelt Vellet i god tid før oppstart."

Forslaget fra Christopher Bryske Juhl er en betydelig presisering men med samme intensjon som den gjeldende formuleringen. Styret vil ved mottak av meldinger om arbeid veilede beboerne om hvordan arbeidet kan gjennomføres og varsles. Styret mener den gjeldende formuleringen er tilstrekkelig presis og innstiller derfor på at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtar å innføre ovennevnte presisering som tillegg til husordensreglens § 2 – Hensynet til øvrige beboere.

Forslag til vedtak 2

Husordensreglens §2 forblir uendret. Styret plikter å veilede beboere som melder om støyende arbeider om forventninger til tidsplaner og videre varsling.

Vedlegg

2. 5525 Husordensregler_2023.pdf



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling til styre

Valgkomiteen foreslår (vedlagt) gjenvalg av Rune Iversen som styremedlem (2 år) og Catherine Grini som styremedlem (1 år).

Styreleder Sverre Kittelsen, styremedlemmene Guro Lien og Henrik Kay, samt varamedlem Stig Seljeseth er valgt for 2 år i 2025 og er ikke på valg nå.

Innstilling til valgkomite

Styret innstiller på gjenvalg av Marit Lillesveen og Christian Mykland som medlemmer av valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Rune Iversen

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Catherine Grini

Valg av 2 valgkomiteemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteemedlem:

- Christian Mykland
- Marit Lillesveen

Vedlegg

1. Valgkomiteen instilling 2026.pdf



ÅRSMELDING FOR SCHULTZEHAUGEN SAMEIE 1 FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sverre A.C. Kittelsen	Hauchs Gate 9 T
Styremedlem	Catherine Grini	Hauchs Gate 9 L
Styremedlem	Rune Iversen	Hauchs Gate 9 K
Styremedlem	Guro Lien	Hauchs Gate 7
Styremedlem	Henrik Kay	Hauchs Gate 7
Varamedlem	Stig Seljeseth	Hauchs Gate 9 Q

Valgkomiteen

Christian Mykland	Hauchs Gate 7
Marit Lillesveen	Hauchs Gate 9 T

Generelle opplysninger om Schultzehaugen Sameie 1

Sameiet består av 63 seksjoner.

Schultzehaugen 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986373470, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

218 230

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Selskapet eier 32,12 % av Schultzehaugen Vel som forvalter uteområdene og fjernvarmeanlegget. Styrets leder Sverre Kittelsen har vært sameiets representant i velstyret.

Schultzehaugen 1 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i 2025 hatt 4 fysiske møter i tillegg til løpende elektronisk kontakt.

Styrets arbeid har utover dette bl.a. bestått i

- Oppfølging brannvarsling/alarmer.
- Installasjon av ny porttelefon
- Nøkkelbestillinger
- Avtale ny vaktmester
- Reforhandling og innhenting av tilbud ny bredbåndsavtale
- HMS oppfølging
- Oppfølging av overvåkingsbilder av sykkeltyverier
- Installasjon av forbedret kameraovervåking i kjelleren og programvareoppdatering etter tyverier
- Utskifting av låser og beslag til bodkjellerdører etter tyverier
- Oppfølging av klager på hundestøy
- Oppfølging av vannlekkasjer
- Utarbeidet vedlikeholdsplan
- Fortløpende vedlikehold
- Vedtatt retningslinjer for styrearbeidet
- Budsjettering og kostnadskontroll
- Informasjon til nye eiere og leietakere
- Informasjon til beboerne på Vibbo og Facebook-gruppe.

Styret vil i 2026/27 særlig arbeide med ny internetavtale, utbedring av vinduer mot syd og øvrige vedlikeholdsbehov.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Porttelefon	Ny appstyrt porttelefon
2023 - 2024	Heis	Montering av ny heis
2023 - 2024	Brannsikring	Utbedring nødlys og sensorer
2016	Brannsikring	Brannvarslingsanlegg og nødlys
2016	Ledningsnett	Sameiermøtet skiftet ut ledningsnett og tak-/vegglamper i trappeoppgang/ korridorer.
2013	Maling av oppganger	
2013	Maling av vinduer og treverk utendørs	
2013	Diverse	Automatisk døråpner med nøkkelsensor til hovedinngangen, samt på dør mellom garasjen og sameiet.
		Oppgradering av brannvarslingsanlegget, inkludert installasjon av nødlys i bodområdet innen en kostnadsramme på kr 500 000,-. Dersom det blir dyrere skal det innkalt til ekstraordinært sameiermøte.

Utskifting av lamper i trappeoppgang.

Montert støydempende folia eller matte, under aluminiumsrenna som er på hver altan

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumenttrækker: S6WE1-VCC6T-UKOC7-XB5QF-ZAP3-4-CWOSH



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader i Schultzehaugen Vel, under posten Kostnader sameie.

Kostnadene til Drift og vedlikehold er også lavere enn budsjettert fordi maling av vinduer mot sør er utsatt til 2026.

TV og bredbånd er noe dyrere enn budsjettert pga en betydelig ekstra prisøkning fra Telia. Denne er frafalt og vil bli tilbakebetalt.

Resultat

Årets resultat på kr 728 728,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 785 230.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Budsjettet er basert på estimerte tall og det er tatt høyde for prisøkninger.

Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift. I tillegg er det budsjettetert med ca kr 70 000 til å male vinduer mot sør.

TV og bredbånd

Budsjettet er satt opp med en intensjon om å inngå avtale med ny bredbåndslleverandør uten TV-avtale. Det ville i så fall være opp til den enkelte beboer å tegne egen TV-avtale. For å kompensere for bortfall av TV-avtale var det styrets hensikt å redusere felleskostnadene tilsvarende.

Imidlertid var Telia ikke villig til å avslutte avtalen før 31.12.2026, men har signalisert at de vil fjerne den ekstraordinære prisøkningen. Styret vil derfor likevel ikke endre felleskostnadene, men heller ikke øke denne i tråd med prisstigningen. Nettoeffekten av disse endringene er at budsjettet svekkes med ca kr 60 000.

Lån

Schultzehaugen Sameie 1 har ingen lån.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. I lys av de planlagte endringene av TV og bredbåndsavtalen endres ikke felleskostnadene i 2026, men venter med endringer til 2027.

Budsjettet er derfor basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SCHULTZEHAUGEN 1 SAMEIE ORG.NR. 986373470, KLIENTNR. 5525

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 643 956	3 543 933	3 664 932	3 574 000
Andre inntekter	3	5 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 648 956	3 543 933	3 664 932	3 574 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-14 100	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-130 000	-100 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	11	-11 092	-11 090	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 011	-7 968	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-133 653	-127 545	-131 000	-136 895
Konsulenthonorar		-765	-1 738	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-296 403	-1 738 275	-350 000	-423 750
Forsikringer		-289 548	-267 958	-310 000	-347 200
Kostnader sameie	12	-799 326	-938 753	-957 000	-957 000
Energi/fyring	8	-624 382	-681 144	-627 000	-627 000
TV-anlegg/bredbånd		-455 033	-404 853	-416 000	-276 000
Andre driftskostnader	9	-210 266	-250 192	-215 000	-218 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 984 809	-4 543 616	-3 170 000	-3 150 745
DRIFTSRESULTAT		664 147	-999 683	494 932	423 255
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	74 581	78 397	35 000	35 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		74 581	78 397	35 000	35 000
ÅRSRESULTAT		738 728	-921 286	529 932	458 255
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-921 286		
Til opptjent egenkapital:		738 728	0		





SCHULTZEHAUGEN 1 SAMEIE ORG.NR. 986373470, KLIENTNR. 5525

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	510 379	252 296
Andre varige driftsmidler	11	11 091	22 183
SUM ANLEGGSMIDLER		521 471	274 479
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		570	23 110
Forskuddsbetalte kostnader		152 196	125 962
Driftskonto OBOS-banken		490 657	482 346
Sparekonto OBOS-banken		1 263 901	725 515
SUM OMLØPSMIDLER		1 907 324	1 356 933
SUM EIENDELER		2 428 795	1 631 412
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 306 701	1 567 973
SUM EGENKAPITAL		2 306 701	1 567 973
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		86 972	40 691
Leverandørgjeld		35 122	22 748
SUM KORTSIKTIG GJELD		122 094	63 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 428 795	1 631 412
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	342 143	744 740

Oslo, 09.03.2026

Styret i Schultzehaugen 1 Sameie

Sverre Andreas Campbell Kittelsen /s/ Rune Iversen /s/

Catherine Chantal Grini /s/

Guro Lien /s/

Henrik Kay /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fjernvarme	721 932
Felleskostnader	2 922 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 643 956

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Gebyr for falsk brannalarm	5 000
SUM ANDRE INNETEKTER	5 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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	-130 000
---	----------





SUM STYREHONORAR	-130 000
-------------------------	-----------------

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 011
----------	---------

SUM REVISJONSHONORAR	-16 011
-----------------------------	----------------

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-157 776
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-8 699
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-720
-----------------------------------	------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 118
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-95 090
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-12 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-296 403
---------------------------------	-----------------

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-624 382
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-624 382
----------------------------	-----------------

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 676
-----------------------------	---------

Vaktmestertjenester	-85 313
---------------------	---------

Vakthold	-17 305
----------	---------

Renhold ved firmaer	-69 765
---------------------	---------

Andre driftskostnader	-1 455
-----------------------	--------

Trykksaker	-192
------------	------

Andre kontorkostnader	-1 335
-----------------------	--------

Porto	-100
-------	------

Bank- og kortgebyr	-3 250
--------------------	--------

Øreavrunding	0
--------------	---

Velferdskostnader	-1 875
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-210 266
----------------------------------	-----------------

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	29 768
-------------------------	--------

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 777
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 386
------------------------------------	--------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	379
---	-----

Andre renteinntekter	4 271
----------------------	-------

SUM FINANSINNTEKTER	74 581
----------------------------	---------------

NOTE 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

Høtrykkspyler	
---------------	--

Tilgang 2023	33 273
--------------	--------





Avskrevet tidligere	-11 090	
Avskrevet i år	-11 090	11 093
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		11 093
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-11 090

NOTE 12

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 32,12 % av Schultzehaugen Vel.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Schultzehaugen Vel. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Schultzehaugen Vel og utgjør kr 342 143.

Selskapets andel i Schultzehaugen Vel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Schultzehaugen Vel er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.





HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameiermøte 26.04.2004
Revidert på sameiermøte 18.10.2018 og 24.04.2023

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet Schultzehaugen 1.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Seksjonseiere som skal utføre større oppussingsprosjekter eller arbeider som medfører støy, plikter å informere styret, naboer, gjenboere og eventuelt Vellet i god tid før oppstart.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i gangerområder, trapper eller avsats. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henses i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Ved bruk av avfallssekker beregnet for utplassering og henting, skal styret informeres. Avfallssekkene skal settes ut mot Hauchs gate, så langt ifra husveggen som mulig. Sekker skal aldri settes på gangveier eller foran porter/inngangsdører. Bestilling av henting skal gjøres samme dag som utplassering av sekkene.

§ 5. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.



Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 6. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørgeres pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 7. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

§ 8. Energisparing

For å holde sameiet energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes til enhver tid minst en godkjent brannslukningsinnretning (enten brannslukningsapparat eller brannslange) i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning. Brudd på avfallshåndteringsregler (§ 4) som fører til ekstraordinære kostnader for avfallsinnhenting eller avfallslevering til egnet mottak kan føre til viderefakturering fra styret til den enkelte seksjonseieren.

§ 11. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.



**Valgkomiteens innstilling til valg 2026
i Schultzehaugen Sameie 1.**

Valg av 1 styremedlem for 2 år
Rune Iversen

Gjenvalg av 1 styremedlem for 1 år
Følgende styremedlem står på valg:
Styremedlem Cathrine Grini Hauchs gate 9L

Valgkomiteen 2026
Oslo 30.01.2026


Marit Lillesveen


Christian Mykland



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.03.26

Selskapsnummer: 5525 Selskapsnavn: SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sverre Andreas Campbell Kittelsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Catherine Chantal Grini og Rune Iversen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 130 000 pr år.

- For
 Mot

Sak 6 Bredbånd og TV-avtale

Styret kan inngå avtale om bredbånd uten TV fra 01.01.2027.

- For
 Mot

Sak 7 Støtte til overdekning av sykkelparkering

Forslaget vedtas og oversendes til vellet.

- For
 Mot

Sak 8 Presisering av husordensreglene knyttet til oppussingsarbeider og støy

Hvilket forslag stemmer du for?

- Årsmøtet vedtar å innføre ovennevnte presisering som tillegg til husordensreglenes § 2 – Hensynet til øvrige beboere.
- Husordensreglenes §2 forblir uendret. Styret plikter å veilede beboere som melder om støyende arbeider om forventninger til tidsplaner og videre varsling.



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)

Rune Iversen

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Catherine Grini

Valgkomitemedlem (kun 2 skal velges)

Christian Mykland

Marit Lillesveen



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