



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 934 626
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 04.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 10.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 986934626

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 976 780	5 597 937
Sum inntekter		5 976 780	5 597 937
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	228 200
Annen driftskostnad		5 287 914	9 514 492
Sum kostnader		5 573 164	9 742 692
Driftsresultat		403 616	-4 144 755
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 171	107 562
Sum finansinntekter		62 171	107 562
Annen finanskostnad		264	5 449
Sum finanskostnader		264	5 449
Netto finans		61 907	102 113
Resultat før skattekostnad		465 524	-4 042 642
Årsresultat		465 524	-4 042 642
Totalresultat		465 524	-4 042 642
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		465 524	-4 042 642
Sum overføringer og disponeringer		465 524	-4 042 642



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		425 813	64 586
Sum varige driftsmidler		425 813	64 586
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		425 813	64 586
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		83 212	8 065
Andre fordringer		325 249	303 196
Sum fordringer		408 461	311 261
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 858 666	2 169 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 858 666	2 169 592
Sum omløpsmidler		2 267 127	2 480 853
SUM EIENDELER		2 692 940	2 545 439

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 234 633	1 769 110
Sum opptjent egenkapital		2 234 633	1 769 110
Sum egenkapital		2 234 633	1 769 110
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		374 647	718 664
Annen kortsiktig gjeld		83 660	57 665
Sum kortsiktig gjeld		458 307	776 329
Sum gjeld		458 307	776 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 692 940	2 545 439



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542973

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 934 626
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 04.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 986 934 626
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 976 780	5 597 937
Sum inntekter		5 976 780	5 597 937
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	228 200
Annen driftskostnad		5 287 914	9 514 492
Sum kostnader		5 573 164	9 742 692
Driftsresultat		403 616	-4 144 755
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 171	107 562
Sum finansinntekter		62 171	107 562
Annen finanskostnad		264	5 449
Sum finanskostnader		264	5 449
Netto finans		61 907	102 113
Resultat før skattekostnad		465 524	-4 042 642
Årsresultat		465 524	-4 042 642
Totalresultat		465 524	-4 042 642
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		465 524	-4 042 642
Sum overføringer og disponeringer		465 524	-4 042 642



Organisasjonsnr: 986 934 626
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler		425 813	64 586
-------------------------	--	---------	--------

		425 813	64 586
--	--	---------	--------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

		0	0
--	--	---	---

Sum anleggsmidler		425 813	64 586
-------------------	--	---------	--------

		425 813	64 586
--	--	---------	--------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

		0	0
--	--	---	---

Fordringer

Kundefordringer

Andre fordringer

Sum fordringer

		83 212	8 065
--	--	--------	-------

		325 249	303 196
--	--	---------	---------

		408 461	311 261
--	--	---------	---------

		408 461	311 261
--	--	---------	---------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

		1 858 666	2 169 592
--	--	-----------	-----------

		1 858 666	2 169 592
--	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		2 267 127	2 480 853
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 692 940	2 545 439
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

		0	0
--	--	---	---

		0	0
--	--	---	---



Annen egenkapital	2 234 633	1 769 110
Sum opptjent egenkapital	2 234 633	1 769 110
Sum egenkapital	2 234 633	1 769 110
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	374 647	718 664
Annen kortsiktig gjeld	83 660	57 665
Sum kortsiktig gjeld	458 307	776 329
Sum gjeld	458 307	776 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 692 940	2 545 439



Organisasjonsnr: 986 934 626
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5526

SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

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:

4. juni 2025 kl. 18:00, Goethe-Institut, Maridalsveien 33P.

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. Endring av vedtekter; begrense kommersiell fremleie
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5



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

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er foreslått som møteleder

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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble (Navn) foreslått.



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 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 225.000



Sak 7

Endring av vedtekter; begrense kommersiell fremleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret bruker uforholdsmessig mye tid hvert år på å følge opp saker der utleie foregår via en kommersiell aktør. Eier og kommersiell leietaker kommuniserer ikke godt nok om hvem som ansvar for hva, og styret mister kontrollen med for eksempel mengde korttidsutleie, og hvem faktisk disponerer leiligheten.

Dette er vesentlig informasjon å ha i fall det er avdekket brudd ordensregler, eller om andre prekære situasjoner oppstår. Det er derfor i sameiets interesse å begrense slik fremleie. Andre sameier har allerede lignende bestemmelser i sine vedtekter.

Vedtektenes § 3, Rettslig disposisjonsrett lyder i dag slik:

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 218 bnr 116. Eiendommen er fellesareal med sameiene på gnr/bnr 218/229, 218/230, 218/231 og 218/232 og forvaltes av en velforening ("vellet") der sameierne har rett og plikt til medlemskap.

Vedtektenes § 3, Rettslig disposisjonsrett foreslås endret til:

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i sin ordinære næringsvirksomhet.

Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 218 bnr 116. Eiendommen er fellesareal med sameiene på gnr/bnr 218/229, 218/230, 218/231 og 218/232 og forvaltes av en velforening ("vellet") der sameierne har rett og plikt til medlemskap.

Forslag til vedtak

Endring i vedtektenes punkt 3 godkjennes.

Vedlegg

2. 5526 Sameiet Schultzehaugen 5.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte



Vi har behov for to styremedlemmer og en styreleder

Innstilling

Årsmøtet har ikke valgt noen valgkomite. Styret ønsker at årsmøtet skal velge nye styremedlemmer uten styrets innstilling. Sittende styreleder, Johan Lothe og styremedlem Dag Henning Jensen har sagt seg villig til gjenvalg om årsmøtet ikke finner andre kandidater

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stian Johnsrud

Kandidaten har utført mange oppgaver for styret. Han er en ressurs for oss. Kandidaten har sagt at han er villig til å stille til valg som styremedlem

Sak 9

Valgkomite

Sameiet mangler en valgkomite

Innstilling

Styret ønsker at det skal velges en valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem av valgkomiteen Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameietstillitsvalgte vært:

Styret

Leder Johan Lothe 2023-2025

Styremedlem Lisa Borhaug Hansen 2023-2025

Styremedlem Dag Henning Jensen 2023-2025

Styremedlem Astrid Nordhagen 2024-2026

Styremedlem Hildegunn D Hermansen 2024-2026

Varamedlem Åshild Herredsvela 2024-2026

Varamedlem Anne-Cecilie Fagerlie 2024-2026

Varamedlem Stian Johnsrud 2024-2026

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Schultzehaugen 5

Sameiet består av 129 seksjoner. Sameiet Schultzehaugen 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 986934626, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Maridalsveien 33 L-M

Gårds- og bruksnummer: 218 228

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Schultzehaugen 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Vi har avholdt seks styremøter i perioden. Mellom styremøtene kommuniserer vi på telefon og e-post. Det er et godt samarbeid i styret og styremedlemmene fordeler oppgavene mellom seg. I motsetning til fjoråret hvor vi vedlikeholdt vår fasade, har styret hatt noe mindre arbeid i perioden som har gått.

Utflytting



Vi opplever en større aktivitet når det gjelder kjøp og salg av leiligheter i sameiet. Det samme gjelder bytte av leietakere. Inn og utflytting medfører større slitasje på bygget og vi henstiller alle om å rydde opp etter seg. Alt for mange setter igjen møbler og annet skrot som vi må betale for å få bortkjørt. Det er gjenbruksbutikker i området som er bedre egnet til dette.

Vedlikehold

Vi har byttet til LED taklamper i bodområdene. Teknisk feil gjorde at det var utfordrende med lys. Resten av lampene blir byttet snarlig. Vi er da ferdig med bytte til LED lamper i hele bygget.

Brannvern

Brannvern er viktig for oss. Vi er i ferd med å tilknytte oss automatisk varsling opp mot Oslo Brannvesen. Dette arbeidet ble dessverre forsinket, men skal gjennomføres i løpet av kort tid.

Heis

Heisene fungerer godt. I løpet av året ble alarmsystemet i begge heisen oppgradert til 4G.

Renhold

Vi fikk mange klager på vår forrige leverandør av renholdstjenester. Vi endret leverandør fra 1. april, og er så langt fornøyd med endringen

Merking av postkasser og leilighetsdører

Et H-nummer, også kalt bruksenhetsnummer eller bolignummer, er en unik identifikasjon for en leilighet i et bygg, og er en del av den offisielle adressen. Det brukes for å spesifisere hvilken leilighet du bor i, spesielt i blokker og borettslag.

På adressemerkene skal det stå vegadresse (vegnavn og –nummer) og bruksenhetsnummer, og dette merket skal klebes fast på, eller ved siden av leilighetens inngangsdør. Bruksenhetsnummeret er som nevnt tidligere en unik adresse på leiligheten, og er en del av beboerens offisielle adresse.

Det er spesielt viktig å oppgi korrekt og fullstendig adresse når helsepersonell tilkalles, da kan det noen ganger stå om liv. Bredbåndinstallatører krever opplysninger om bruksenhetsnummeret, og ved flytting krever folkeregisteret også denne opplysningen. I tillegg er det mange som bestiller varer på Internett, og dette skal ofte leveres på døra.

Styret vil merke de respektive dørene

Kommunikasjon

Styret kommuniserer med våre seksjonseiere og leietakere på:

E-post og på våre nettsider <https://schultzehaugen5.no/>. Det er egen informasjonsskjermer i begge oppganger. Styret nås på e-post styreleder@schultzehaugen5.no

Vedlikeholdsoppgaver

Styret forholder seg til vedlikeholdsrapport laget av Opak i 2018. Noen av vedlikeholdsoppgavene beskrevet i fjorårets årsrapport er overført 2025. Grunnet store utgifter med fasaden, ønsket vi å trygge likviditeten. De fleste oppgaver vil bli utført i inneværende år

Tak

Takbelegg må antagelig byttes i løpet av 5 år

Nøkkelsystem



Vi er misfornøyd med måten våre seksjonseiere og beboere må bestille nøkler på. Systemet er tungvint, dyrt og tregt. Det krever et eventuelt bytte av låser og styret vurderer kontinuerlig kost/nytte ved et eventuelt bytte. Vi er også usikre på om det er enkelte nøkler på avveie

Maling av korridorer og boning av gulv

Noen av beboerkorridorene begynner å få behov for et nytt malingsstrøk

FASTE AVTALER

Vi har service- og samarbeidsavtaler med:

- Telia (internett og TV)
- Schneider Electric (brannvarsling)
- XYLEM Services (grunnvansspumper)
- Kone (heiser)
- Dorma Koba (nøkler og låser)

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5 ORG.NR. 986 934 626, KUNDENR. 5526

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 976 780	5 597 652	5 977 000	5 976 780
Andre inntekter		0	285	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 976 780	5 597 937	5 977 000	5 976 780
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 250	-28 200	-28 200	-28 000
Styrehonorar	4	-250 000	-200 000	-200 000	-250 000
Revisjonshonorar	5	-14 302	-16 313	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-189 363	-180 083	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	6	-49 507	-54 526	-75 000	-75 000
Drift og vedlikehold	7	-478 372	-4 490 559	-1 245 000	-251 000
Forsikringer		-556 202	-469 320	-514 000	-617 000
Kostnader sameie	12	-1 871 833	-3 017 612	-1 940 000	-1 940 000
Energi/fyring	8	-862 218	0	-1 152 000	-1 152 000
TV-anlegg/bredbånd		-822 559	-836 429	-820 000	-853 000
Andre driftskostnader	9	-443 559	-449 651	-490 200	-508 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 573 164	-9 742 692	-6 660 400	-5 880 000
DRIFTSRESULTAT		403 616	-4 144 755	-683 400	96 780
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	62 171	107 562	0	0
Finanskostnader	11	-264	-5 449	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		61 907	102 113	0	0
ÅRSRESULTAT		465 524	-4 042 642	-683 400	96 780
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		465 524	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-4 042 642		



SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5 ORG.NR. 986 934 626, KUNDENR. 5526

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	425 813	64 586
SUM ANLEGGSMIDLER		425 813	64 586
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		83 212	8 065
Forskuddsbetalte kostnader		325 249	303 196
Driftskonto OBOS-banken		325 828	98 477
Sparekonto OBOS-banken		1 532 838	2 071 115
SUM OMLØPSMIDLER		2 267 127	2 480 853
SUM EIENDELER		2 692 940	2 545 439
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 234 633	1 769 110
SUM EGENKAPITAL		2 234 633	1 769 110
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 660	57 665
Leverandørgjeld		374 647	718 664
SUM KORTSIKTIG GJELD		458 307	776 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 692 940	2 545 439
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	744 740	730 709

Oslo, _____.2025

Styret i Sameiet Schultzehaugen 5

Johan Christian Lothe

Hildegunn D Hermansen

Lisa Borhaug Hansen

Dag Henning Jensen

Astrid Nordhagen

**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**

Felleskostnader	5 794 992
Forretningslokale	181 788
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 976 780

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 302.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 684
Boalliansen forvaltning AS	-38 823
SUM KONSULENTHONORAR	-49 507

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-87 565
Drift/vedlikehold VVS	-14 466
Drift/vedlikehold elektro	-69 395
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-140 094
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-98 579
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 773
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-478 372

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-862 218
SUM ENERGI / FYRING	-862 218

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-144 663
Vakthold	-24 189
Renhold ved firmaer	-234 701
Andre fremmede tjenester	-31 547
Kontingenter	-3 400
Bank- og kortgebyr	-5 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-443 559

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	55 742
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	636
Andre renteinntekter	5 794
SUM FINANSINNTEKTER	62 171

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-264
SUM FINANSKOSTNADER	-264



NOTE: 12

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 54,23 % av s.5528 Schultzehagen Vel.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Schultzehagen Vel. Garantiansvaret den samlede gjelden i Schultzehagen Vel og utgjør kr 744 740.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Schultzehagen Vel er inntatt i 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.



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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre kostnader på drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 465 524 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets 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 1 808 820.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert 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 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5**

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31.
Endret ved konstituerende sameiermøte 11.03.2004.
Endret ved sameiermøte 28.03.07.
Endret ved sameiermøtet 26.03.2009
Endret ved sameiermøte 16.04.13.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 218 bnr 228 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 128 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal eksklusive balkonger/terrasser.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 218 bnr 116. Eiendommen er fellesareal med sameiene på gnr/bnr 218/229, 218/230, 218/231 og 218/232 og forvaltes av en velforening ("vellet") der sameierne har rett og plikt til medlemskap.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Seksjonen og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



Husdyrhold er tillatt.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til eiendommen og vellet nevnt i § 3 annet ledd og fellesfunksjoner med sameiene på gnr/bnr 218/229, 218/230, 218/231 og 218/232.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, inklusive tilleggsarealer slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette inkluderer balkonger og terrasser som omfattes av seksjonens hoveddel eller tilleggsareal. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor.

- 1. Advarsel.** Hvis en sameier *misligholder* sine forpliktelser skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.



- 2. Pålegg om salg.** Hvis sameieren *vesentlig misligholder* etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.
- 3. Tvangssalg.** Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26.
- 4. Fravikelse.** Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg etter pkt. 2.
- 5. Fravikelse av leietaker.** Hvis en leietaker misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet kan styret kreve fravikelse etter samme regler. Styret må samtidig gi pålegg om salg etter pkt. 2, til sameieren.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt inntil to varamedlemmer.

Som styremedlem velges fysiske personer.

Styret tjenestegjør for en periode opp til 2 år, og kan gjenvelges.

Styret velger i sin midte en representant til styret i vellet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- budsjettet legges frem til orientering



I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 14. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonene, og sameiere plikter å gi melding til forretningsfører.

§ 15. KAMERAOVERVÅKNING

Kameraovervåkning av sameiets fellesområder er tillatt, for å hindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 5526 Selskapsnavn: SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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