



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 373 470
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1
Forretningsadresse: 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: 23.04.2025

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, 25.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 543 933	3 467 700
Sum inntekter		3 543 933	3 467 700
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 090	
Annen driftskostnad		4 418 426	3 913 940
Sum kostnader		4 543 616	4 028 040
Driftsresultat		-999 683	-560 340
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78 397	93 051
Sum finansinntekter		78 397	93 051
Annen finanskostnad			137
Sum finanskostnader		0	137
Netto finans		78 397	92 913
Resultat før skattekostnad		-921 286	-467 426
Årsresultat		-921 286	-467 426
Totalresultat		-921 286	-467 426
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-921 286	-467 426
Sum overføringer og disponeringer		-921 286	-467 426



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		252 296	38 268
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 183	33 273
Sum varige driftsmidler		274 479	71 541
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		274 479	71 541
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 110	225
Andre fordringer		125 962	104 258
Sum fordringer		149 072	104 483
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 207 861	2 357 775
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 207 861	2 357 775
Sum omløpsmidler		1 356 933	2 462 258
SUM EIENDELER		1 631 412	2 533 799



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 567 973	2 489 260
Sum opptjent egenkapital		1 567 973	2 489 260
Sum egenkapital		1 567 973	2 489 260
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		22 748	6 401
Annen kortsiktig gjeld		40 691	38 138
Sum kortsiktig gjeld		63 439	44 539
Sum gjeld		63 439	44 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 631 412	2 533 799



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 435362

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 373 470
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1
Forretningsadresse: 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: 23.04.2025

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, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 986 373 470
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 543 933	3 467 700
Sum inntekter		3 543 933	3 467 700
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 090	
Annen driftskostnad		4 418 426	3 913 940
Sum kostnader		4 543 616	4 028 040
Driftsresultat		-999 683	-560 340
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78 397	93 051
Sum finansinntekter		78 397	93 051
Annen finanskostnad			137
Sum finanskostnader		0	137
Netto finans		78 397	92 913
Resultat før skattekostnad		-921 286	-467 426
Årsresultat		-921 286	-467 426
Totalresultat		-921 286	-467 426
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-921 286	-467 426
Sum overføringer og disponeringer		-921 286	-467 426



Organisasjonsnr: 986 373 470
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1

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		252 296	38 268
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 183	33 273
Sum varige driftsmidler		274 479	71 541
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		274 479	71 541
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 110	225
Andre fordringer		125 962	104 258
Sum fordringer		149 072	104 483
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 207 861	2 357 775
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 207 861	2 357 775
Sum omløpsmidler		1 356 933	2 462 258
SUM EIENDELER		1 631 412	2 533 799

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 567 973	2 489 260
Sum opptjent egenkapital	1 567 973	2 489 260
Sum egenkapital	1 567 973	2 489 260
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	22 748	6 401
Annen kortsiktig gjeld	40 691	38 138
Sum kortsiktig gjeld	63 439	44 539
Sum gjeld	63 439	44 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 631 412	2 533 799



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

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



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 26. april 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 avgj 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. Vedtektsendring om seksjonseiers ansvar ved falsk brannalarm
7. 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

Styreleder Sverre Kittelsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Catherine Grini og Rune Iversen.

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 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. Regnskap 2024 - 1.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000. Godtgjørelsen har vært kr 100 000 siden 2016. I samme tidsrom har konsumprisindeksen steget med 34%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse økes til 130 000 pr år.

Sak 6

Vedtektssendring om seksjonseiers ansvar ved falsk brannalarm

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Eier har ansvar for at leieboer kjenner til brannvarslersystemet. Falske brannalarmer er en stor belastning for samtlige beboere i sameiet som må avbryte gjøremål og forlate bygningen.

Styrets innstilling

Styret vil foreslå en vedtektssendring der brannalarm utløser et gebyr fra eier på kr 5000, indeksregulert, pluss brannvesenets sitt gebyr.

Forslag til vedtak

Sameieets vedtekter får et nytt punkt "5.5 SEKSJONSEIERENS ANSVAR VED FALSK BRANNALARM Den enkelte seksjonseier hefter for brannvesenets gebyr ved falsk brannalarm og betaler i tillegg et gebyr til sameiet på kr 5000,-."



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmene Adrian Wolff Nesse og Grete Johnsen trekker seg fra styret fordi de har flyttet/skal flytte.

Valgkomiteen foreslår (vedlagt) gjenvalg av Sverre Kittelsen som styreleder (2 år), Guro Lien og Henrik Kay som styremedlemmer (2 år), Catherine Grini som styremedlem (1 år) og Stig Seljeseth som varamedlem (2 år). Styremedlem Rune Iversen er valgt fo 2 år i 2024 og er ikke på valg nå.

Innstilling

Valgkomiteemedlem Kristin Hestad stiller ikke til gjenvalg fordi hun skal flytte. Styret innstiller på gjenvalg av Marit Lillesveen til valgkomiteen og på Christian Mykland som nytt medlem av valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sverre Kittelsen

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Guro Lien
- Henrik Kay

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Catherine Grini

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stig Seljeseth

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Christian Mykland
- Marit Lillesveen

Vedlegg

1. Valgomiteens innstilling 2025.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sverre A.C. Kittelsen	Hauchs Gate 9 T
Styremedlem	Espen Hagen	Hauchs Gate 7
Styremedlem	Rune Iversen	Hauchs Gate 9 K
Styremedlem	Adrian Wolff Nesse	Hauchs Gate 7
Styremedlem	Grete Johnsen	Hauchs Gate 7
Varamedlem	Catherine Grini	Hauchs Gate 9 L

Valgkomiteen

Kristin Hestad	Hauchs Gate 9 F
Marit Lillesveen	Hauchs Gate 9 T

Generelle opplysninger om Schultzehaugen 1 Sameie

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.

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 2024/25 særlig arbeidet ferdigstilling av ny heis som viste seg nødvendig etter mange feil og stans for den gamle heisen.

Styrets arbeid har utover dette bl.a. bestått i

- Oppfølging brannvarsling/alarmer.
- Reparasjon av dørtelefon
- Fasadevask
- Nøkkelbestillinger
- HMS oppfølging
- Oppfølging av overvåkingsbilder av sykkeltyverier
- Oppfølging av klager på hundestøy
- Oppfølging av vannlekkasjer
- Budsjettering og kostnadskontroll
- Informasjon til nye eiere og leietakere
- Informasjon til beboerne på Vibbo og Facebook-gruppe.

Styret vil i 2025/26 særlig arbeide med utskifting av porttelefon, utbedring av vinduer mot syd og øvrige vedlikeholdsbehov.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Heis	Montering av ny heis
2023 - 2024	Brannsikring	Utbedring nødlis og sensorer
2016 - 2016	Brannsikring	Brannvaslingsanlegg og nødlis
2016 - 2016	Ledningsnett	Sameiermøtet skiftet ut ledningsnett og tak-/vegglamper i trappeoppgang/korridorer.
2013 - 2013	Maling av oppganger	
2013 - 2013	Maling av vinduer og treverk utendørs	
2013 - 2013	Diverse	Automatisk døråpner med nøkkelsensor til hovedinngangen, samt på dør mellom garasjen og sameiet.
		Oppgradering av brannvarslingsanlegget, inkludert installasjon av nødlis i bodområdet innen en kostnadsramme på kr 500 000,-. Dersom det blir dyrere skal blir det innkalt til ekstraordinært sameiermøte.
		Utskifting av lamper i trappeoppgang.
		Montere støydempende folia eller matte, under aluminiumsrenna som er på hver altan. Vedtatt på årsmøtet 8.4.2014 (26.6.2014 L.V.)

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1.

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 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 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)

Penneo Dokumentnøkkel: G38GU-CUNWP-TBTNV-IWVEH-ZH6ZS-1ET7N



SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1
ORG.NR. 986 373 470, KUNDENR. 5525

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 543 933	3 467 700	3 558 000	3 664 932
SUM DRIFTSINNEKTER		3 543 933	3 467 700	3 558 000	3 664 932
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-18 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-130 000
Avskrivninger	12	-11 090	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 968	-9 485	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-127 545	-121 293	-125 000	-131 000
Konsulenthonorar	6	-1 738	-5 156	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-1 738 275	-1 163 647	-1 775 000	-350 000
Forsikringer		-267 958	-252 272	-278 000	-310 000
Kostnader sameie	11	-938 753	-1 106 763	-1 177 000	-957 000
Energi/fyring	8	-681 144	-681 144	-684 000	-627 000
TV-anlegg/bredbånd		-404 853	-385 862	-400 000	-416 000
Andre driftskostnader	9	-250 192	-188 317	-203 000	-215 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 543 616	-4 028 040	-4 772 100	-3 170 000
DRIFTSRESULTAT		-999 683	-560 340	-1 214 100	494 932
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	78 397	93 051	35 000	35 000
Finanskostnader		0	-137	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		78 397	92 913	35 000	35 000
ÅRSRESULTAT		-921 286	-467 426	-1 179 100	529 932
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-921 286	-467 426		



SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1
ORG.NR. 986 373 470, KUNDENR. 5525

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	252 296	38 268
Andre varige driftsmidler	12	22 183	33 273
SUM ANLEGGSMIDLER		274 479	71 541
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 110	225
Forskuddsbetalte kostnader		125 962	104 258
Driftskonto OBOS-banken		482 346	276 675
Sparekonto OBOS-banken		725 515	2 081 100
SUM OMLØPSMIDLER		1 356 933	2 462 258
SUM EIENDELER		1 631 412	2 533 799
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 567 973	2 489 260
SUM EGENKAPITAL		1 567 973	2 489 260
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 691	38 138
Leverandørgjeld		22 748	6 401
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 439	44 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 631 412	2 533 799
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	744 740	730 709

Oslo, 24.03.2025
Styret i Sameiet Schultzehaugen 1

Sverre A.C. Kittelsen

Adrian Wolff Nesse

Espen Hagen

Grete Johnsen

Rune Iversen

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 822 001
Fjernvarme	721 932
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 543 933

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 968.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 738
SUM KONSULENTHONORAR	-1 738

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-36 552
Drift/vedlikehold VVS	-12 208
Drift/vedlikehold elektro	-5 576
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 541 863
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 077
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 738 275

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Fjernvarme	-681 144
SUM ENERGI / FYRING	-681 144

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 874
Annen leiekostnad	-6 400
Annet driftsmateriale	-3 194
Vaktmestertjenester	-129 425
Vakthold	-4 063
Renhold ved firmaer	-73 021
Andre fremmede tjenester	-2 980
Andre kontorkostnader	-931
Bank- og kortgebyr	-3 475
Velferdskostnader	-1 330
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-250 192

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter bank	46 699
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	297
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 968
Andre renteinntekter	3 433
SUM FINANSINTEKTER	78 397

**NOTE: 11****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 744 740.

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, fjoråret.

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Høtrykkspyler		
Tilgang 2023	33 273	
Avskrevet i år	-11 090	
		22 183
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		22 183
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-11 090



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiet 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 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader i Schultzehaugen Vel.

Resultat

Årets resultat på kr -921 286,- vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Innkjøp av ny heis var budsjettet og av heisinvesteringen er ca. kr 1 420 000 (66%) betalt i 2024. Uten ny heis hadde resultat ligget på ca. 500 000.

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

Sameiets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 293 494.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert 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 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025, som tilsvarer prisveksten målt ved konsumprisindeksen i september 2024.

Styret ser det som vesentlig å bygge opp reserver til fremtidig vedlikehold og budsjett for 2025 er derfor satt opp med sikte på om lag samme resultat som for 2024 uten heisinvesteringen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**Valgkomiteen foreslår denne innstillingen til valg 2025
i Schultzehaugen Sameiet 1.**

Gjenvalg av leder for 2 år

Følgende leder står på valg
Leder Sverre A.C. Kittelsen

Hauchs Gate 9T

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Følgende styremedlemmer står på valg

Styremedlem Guro Lien

Hauchsgate 7

Styremedlem Henrik Kay

Hauchsgate 7

Gjenvalg av 1 styremedlemmer for 1 år

Følgende styremedlem står på valg

Styremedlem Catherine Grini

Hauchsgate 9L

Valg av 1 varamedlem for 2 år

Følgende varamedlem står på valg

Varamedlem Stig Seljeseth

Hauchsgate 9Q

Til informasjon går disse styremedlemmer ut av styret fordi de har/skal flytte.

Styremedlem Adrian Wolff Nesse

Hauchsgate 7


Styremedlem Grete Johnsen

Hauchsgate 7

Valg komiteen i år 2025

Oslo 29.03.2025


Marit Lillesveen


Kristin Hestad



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 23.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.25

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>Styreleder Sverre 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 Grini og Rune Iversen.</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 mot egenkapitalen.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse økes til 130 000 pr år.

- For
 Mot

Sak 6 Vedtektsendring om seksjonseiers ansvar ved falsk brannalarm

Sameiets vedtekter får et nytt punkt "5.5 SEKSJONSEIERENS ANSVAR VED FALSK BRANNALARM
Den enkelte seksjonseier hefter for brannvesenets gebyr ved falsk brannalarm og betaler i tillegg et gebyr til sameiet på kr 5000,-"

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Sverre Kittelsen

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

- Guro Lien

- Henrik Kay

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

- Catherine Grini

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Stig Seljeseth

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Christian Mykland

- Marit Lillesveen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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