



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 489 574
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 703 306	2 599 786
Sum inntekter		2 703 306	2 599 786
Kostnader			
Lønnskostnad		251 020	251 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			6 929
Annen driftskostnad		1 739 896	1 263 630
Sum kostnader		1 990 916	1 521 579
Driftsresultat		712 390	1 078 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 745	28 507
Sum finansinntekter		5 745	28 507
Annen finanskostnad		136 307	129 012
Sum finanskostnader		136 307	129 012
Netto finans		-130 562	-100 505
Ordinært resultat før skattekostnad		581 828	977 702
Ordinært resultat etter skattekostnad		581 828	977 702
Årsresultat		581 828	977 702
Totalresultat		581 828	977 702
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		581 828	977 702
Sum overføringer og disponeringer		581 828	977 702



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 519	
Andre fordringer		376 720	165 298
Sum fordringer		378 239	165 298
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		826 862	986 193
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		826 862	986 193
Sum omløpsmidler		1 205 101	1 151 491
SUM EIENDELER		1 205 102	1 151 492

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 159 880	2 741 708
Sum opptjent egenkapital		-2 159 880	-2 741 708
Sum egenkapital		-2 159 880	-2 741 708
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 929 116	3 482 371
Sum annen langsiktig gjeld		2 929 116	3 482 371
Sum langsiktig gjeld		2 929 116	3 482 371
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 646	68 902
Leverandørgjeld		233 875	197 859
Skyldige offentlige avgifter		17 092	43 280
Annen kortsiktig gjeld		109 253	100 788
Sum kortsiktig gjeld		435 866	410 829
Sum gjeld		3 364 982	3 893 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 205 102	1 151 492



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502826

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 489 574
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 975 489 574
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 703 306	2 599 786
Sum inntekter		2 703 306	2 599 786
Kostnader			
Lønnskostnad		251 020	251 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			6 929
Annen driftskostnad		1 739 896	1 263 630
Sum kostnader		1 990 916	1 521 579
Driftsresultat		712 390	1 078 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 745	28 507
Sum finansinntekter		5 745	28 507
Annen finanskostnad		136 307	129 012
Sum finanskostnader		136 307	129 012
Netto finans		-130 562	-100 505
Ordinært resultat før skattekostnad		581 828	977 702
Ordinært resultat etter skattekostnad		581 828	977 702
Årsresultat		581 828	977 702
Totalresultat		581 828	977 702
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		581 828	977 702
Sum overføringer og disponeringer		581 828	977 702



Organisasjonsnr: 975 489 574
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 519	
Andre fordringer		376 720	165 298
Sum fordringer		378 239	165 298
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		826 862	986 193
Sum omløpsmidler		1 205 101	1 151 491
SUM EIENDELER		1 205 102	1 151 492
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 159 880	2 741 708
Sum opptjent egenkapital	-2 159 880	-2 741 708
Sum egenkapital	-2 159 880	-2 741 708
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 929 116	3 482 371
Sum annen langsiktig gjeld	2 929 116	3 482 371
Sum langsiktig gjeld	2 929 116	3 482 371
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	75 646	68 902
Leverandørgjeld	233 875	197 859
Skyldige offentlige avgifter	17 092	43 280
Annen kortsiktig gjeld	109 253	100 788
Sum kortsiktig gjeld	435 866	410 829
Sum gjeld	3 364 982	3 893 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 205 102	1 151 492



Organisasjonsnr: 975 489 574
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18

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



Til seksjonseierne i Olaf Schous. 12-18 sameie

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2023

For Sameiet Olaf Schous vei 12-18

Dato: Onsdag 31. mai 2023 kl 18:00.

Sted: Norsk Esperanto-Forbunds lokaler i Olaf Schous vei nr 18.



Møt opp: kl 17.30 for registrering



Velkommen til årsmøte, onsdag 31. mai 2023 kl. 18:00 i Esperantos lokaler i Olaf Schous vei 18.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Olaf Schous Vei 12-18 den kommende perioden.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Olaf Schous Vei 12-18 avholdes onsdag 31. mai 2023 kl 18:00.
Sted: Norsk Esperanto-Forbunds lokaler i Olaf Schous vei nr 18.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
2. STYRETS ÅRSBERETNING for 2022-23
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022
4. BUDSJETT FOR 2023
5. INNKOMNE FORSLAG
 - 5.1. Maling av oppgangene
 - 5.2. Velge komité for å vurdere utnyttelsen av rommet etter nedlagt vaskeri m.m.
6. GODTGJØRELSE TIL STYRET
7. VALG AV TILLITSVALGTE
 - A) Valg av alle 3 styremedlemmer for 2 år, herunder valg av styreleder
 - B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 9. mai 2023

Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

Alf-Erik Vollen/s Eva Solberg/s Marthine Skogfelt/s

SAK 1. KONSTITUERING

Valg av møteleder
Godkjenning av de stemmeberettigede
Valg av en til å føre protokoll og minst én seksjonseier som protokollvitne
Godkjenning av møteinnkallingen

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING for 2022-23

Årsberetningen er en oppsummering av sameiets *økonomiske* drift for regnskapsåret 2022. Dette betyr at økonomiske disposisjoner/regnskapet omfatter både det tidligere styrets og det sittende styrets arbeid innenfor kalenderåret 2022. Men *årsberetningen* er en oppsummering av det sittende styrets arbeid for perioden fra årsmøtet 2022 til beretningen for årsmøtet i 2023 ble signert.

2.1. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18

Sameiet er et kombinert sameie, som består av ett bygg med i alt 61 seksjoner hvorav 59 boligseksjoner og to næringsseksjoner. Boligene består av en blanding av ettroms, toroms og tverroms leiligheter.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og sameiets vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.



Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975 489 574, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med adresse:
Olaf Schous vei 12-18, gårdsnummer 83, bruksnummer 179.
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

2.1.1 Stiftet – Historie

Eiendommen ble stiftet som eierseksjonssameie ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring 21.3.1975. Bygget er reist på 1930-tallet.

2.1.2 Juridiske andelseiere

Selskapet har ved årsskiftet 5 boligseksjoner som er eid av juridiske andelseiere (i motsetning til private eiere). Oslo kommune eier én av disse. I tillegg har vi to næringsseksjoner.

2.1.3. Utleie

Styret har ikke et troverdig register av boligutleieforhold fordi eierne ikke har fulgt opp sameiets bestemmelser om registrering av leieforhold. Det er nok riktig å si at en vesentlig del av boligene er leid ut (ikke bebodd av eieren). Vi ber om at eiere som leier ut varsler styret på Vibbo om navn og kontaktinfo for leieboere. Det gjør det enklere for alle parter å sikre god kommunikasjon og eier kan stole på at leieboer og styret har nødvendig kontakt.

2.1.4. 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.

2.1.5. Arbeidsgiveransvar

Sameiet har ingen ansatte.

2.1.6. Vaktmester -

Vaktmesteroppgavene er satt bort til Aktiv Vaktmesterdrift AS (tidl: *Smart Vaktmerservice AS*) som også har ansvaret for renholdsrutinene, snømåking og plenklipping.

2.1.7. Forsikring

Sameiets eiendom er i dag fullverdiforsikret i **If Skadeforsikring**. (35704) Avtalenummer: SP578621. (7257).

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Skader meldes til styret som igjen melder skaden til forsikringsselskapet via Obos. Selv om sameiets forsikring brukes, skal seksjonseier belastes egenandelen dersom forsikringsforholdet har sin årsak i forhold innenfor seksjonseiers ansvarsområde.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

2.1.8. Lås-system

Sameiet innførte i 2022 et nytt nøkkelsystem for *fellesdørene* som er et brikkebasert nøkkelsystem (SALTO) fra R. Bergersen. Etablering av nytt nøkkelsystem henger også sammen med et større fokus på sikkerhet. Alle seksjonseierne må sette seg inn i det nye systemet. Informasjon ligger på Vibbo.

2.1.9. Parkering

Sameiet disponerer i alt 18 utendørs parkeringsplasser for bil og én til MC til utleie for seksjonseierne/beboere *som bor* i sameiet. Ønsker man å leie en parkeringsplass, må man



henvende seg til olafschousvei12-18@styrommet.no Dersom det ikke er ledige plasser, må man registrere seg på venteliste hos styret. Det er for tiden ledige plasser.

Avtaler om leie av parkeringsplass kan bare inngås med eier av seksjoner, - som også må stå som betaler. Eier som leier ut parkeringsplass til en leieboer, må selv avtale dette med leieboer.

Seksjonseierne som selv bor i sameiet har første prioritet på ventelisten. Utleie til leieboere har andre prioritet på ventelisten. Bruken av parkeringsplassene faktureres sammen med fellesutgiftene, men på egen spesifisert linje.

2.1.10 Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers eget ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må seksjonseieren selv skaffe nytt. Sameiet ved styret har ansvar for brannsikkerheten og slukkeutstyr i fellesarealer.

2.1.11. HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og skal se til at alle rømningsveier er frie for ting og tang som kan redusere fremkommeligheten ved brann. Styret ber alle som ferdes i bygget om å varsle styret dersom man ser forhold som kan gi skade på folk eller bygg, eller forsinke en evakuering i tilfelle brann.

2.1.12. Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. Ansvar for dette hviler på den enkelte seksjonseier. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

2.1.13. Kontakt med styret og informasjon om sameiet

Sameiet har lagt ned sin hjemmeside til fordel for «VIBBO» (vibbo.no), et Obos produkt. Vibbo er bare åpent for seksjonseiere og ev. leieboere. Vi anbefaler alle eiere og leieboere om å registrere seg på Vibbo.

Man kan kontakte styret via «Oppslag» på Vibbo eller ved E-post til styret skal sendes til vår nye e-postadresse: olafschousvei12-18@styrommet.no.

2.2. STYRETS ARBEID 2022-2023

2.2.1. Tillitsvalgte

Etter ordinært årsmøte 2022 har disse utgjort sameiets tillitsvalgte:

Styret

Leder	Alf-Erik Vollen	Sørengkaia 95
Styremedlem	Marthine Skogfelt	Olaf Schous Vei 12
Styremedlem	Eva Solberg	Bølersvingen 14 A
Varamedlem	Dalibor Dumancic	Olaf Schous Vei 14
Varamedlem	Gunn Brith Solberg Larsen	Innspurten 10 B

Valgkomiteen

Ole Nylund Hagen	Olaf Schous Vei 14
Maria Stetzer Oldervik	Olaf Schous Vei 18



2.2.2. Styremøter

Styret har i perioden etter forrige årsmøte avholdt 13 styremøter og behandlet i alt 119 saker. Sameiets økonomi og HMS er fast tema i alle møter.

2.2.3. Sameiets økonomi – låneforhold

Sameiet har i perioden hatt to lån:

- Ett felles lån for drift/vedlikehold, saldo pr 01.01.2023 var kr 1 816 520. Innfris 28.2. 2026. Dette lånet nedbetales av alle eierne fordelt etter eierbrøken.
- Ett lån for utvidelse av balkonger, saldo pr 01.01.2023 var kr 1 155 915. Innfris 1.10.2043. Dette lånet ble tatt opp i sameiets navn, men nedbetales av noen av seksjonseierne. De trekkes månedlig. Andre seksjonseiere innfridde sin del av lånet ved låneopptak.

Vi viser ellers til regnskapet mht sameiets lån, rente- og avdragsbetaling.

2.2.4. Økning av fellesutgiftene - Sameiets likviditet.

Sameiets likviditet har vært stram i flere år og er fortsatt stram tross en viss økning av fellesutgiftene de siste årene. Dette skyldes at fellesutgiftene over mange år før 2019 ikke hadde økt. Fellesutgiftene økte marginalt fra 1. april 2023 pga økning av TV-bredbåndskostnadene.

2.2.5. Energikostnader

Den største energikostnaden i sameiet er leveransen av fjernvarme. Den avregnes direkte mot seksjonseierne og ordnes slik: Alle betaler en akonto pr mnd basert på boligens areal. Leverandøren; Brunata, har en ordning som går ut på årsavslutningen pr 30.6. hvert år. Da avregnes kostnadene vurdert på grunnlag av målerne som er plassert i hver bolig. Noen får da penger tilbake og andre må betale inn mer fordi akonto er satt for lavt. Styret gjorde i 2022 en vurdering av denne ordningen og fant at noen av brukerne forbrukte betydelig mer fjernvarme enn de betalte for i akonto. En slik løsning medfører at sameiet forskutterer kostnader for enkelte eiere. Der hvor noen betalte mer enn kr 3 000 for lite pr år, valgte styret å øke akonto innbetaling for disse seksjonene. Dette betyr likevel at alle betaler kun for sitt eget forbruk.

Målerne har en forventet levetid på ca 10 år. Det betyr at vi bør legge opp til en fornyelse av disse målerne i løpet av et par års tid. Det betyr igjen at vi i 2023/24 bør starte arbeidet med kartlegging målere og av alternative leverandører slik at vi kan forberede for nye målere.

2.2.6. Det nedlagte Fellesvaskeriet og ryddet fyrrom – hva skal ledige rom/arealer brukes til?

Fellesvaskeriet ble mindre brukt og gikk med underskudd. Det ble derfor lagt ned pr 31.12.2020. Rommet som fellesvaskeriet hadde, kan og bør gjøres om til felles bruk. Styret foreslår at det nedsettes en komite som får i oppdrag å lage en innstilling til styret om den fremtidige bruken.

2.2.7. Betongskadene i fyrrommet er nå utbedret.

Etter at de gamle fyringsmaskinene og røranlegget ble demontert er det betydelig plass ledig også i fyrrommet. Styret foreslår at nevnte komite også fremmer forslag til hva denne plassen bør benyttes til.

2.2.8. Sykkellagring.

Styret har i 2022 kastet en del sykler som var forlatt av eierne i sykkelboden. Vi vil i 2023 sette opp noen sykkelstativer i sykkelboden for å få en bedre utnyttelse av plassen. Sykler kan som tidligere nevnt muligens også lagres i det nedlagte vaskeriet og/eller fyrrommet.



2.2.9. Dugnader

Styret har avholdt 2 dugnader i 2022 ved at folk har meldt seg og kvittert for å ha utført dugnad. Disse har fått betalt for å ha deltatt (økonomisk kompensasjon tilbake). Styret har for 2023 bestilt hekkplanter og andre grønne busker for å få til en oppgradering av området rundt bygningen.

2.2.10. Tilskudd fra Obos.

Sameiet har søkt om og fått innvilget en støtte fra Obos på kr 30 500 til beplantning/forskjønnelse av området. Tilskuddet forutsetter at sameiet binder seg til Obos som forretningsfører i tre år fremover.

2.2.11. Rehabilitering/større vedlikehold i 2022/2023.

Vi har i 2022 fått demontert og kjørt bort alt gammelt maskineri og rørlegg, herunder også en stor oljetank som var tilknyttet det tidligere fyringsanlegget. Maskinene er fjernet og kraterne etter maskinfundamentene er støpt igjen. Betongskadene i fyrrommet ble reparert vinteren 2023.

Vi har også innført et nytt låssystem for sameiet. Det har medført en betydelig bedring av sikkerheten i bygget.

2.2.12. Problemer med varmen til radiatorer

I etterkant av arbeidet som ble utført i fyrrommet fikk enkelte problemer med å få varme i radiatorer. Årsaken var ufullstendig lufting av varmeanlegget etter at anlegget var tømt (og fylt opp). Det ble derfor en del etterarbeid av vår rørlegger. Ett av manometrene viser ikke korrekt trykk og vil bli skiftet i 2023. Rørlegger opplyser at selve påfyllingsarrangementet er tilfredsstillende.

2.2.13. Serviceavtaler

Vi har i 2022 inngått serviceavtale vedr. VVS /rørleggerarbeid (Rørhjelp AS) samt det nye dørlåssystemet (R. Bergersen AS)

2.2.14. Fremtidig Vedlikehold

Styret har en oversikt over prioritert vedlikehold i henhold til sameiets vedlikeholdsplan:

(Tidspunkt for gjennomføring er kun anslag. Gjennomføring og tidspunkt er helt avhengig av at det ordnes med finansiering for de ulike tiltak.)

1. Betongrehabilitering i fyrrom og vaskeri: *Utført i 2023.*
2. Busker/hekk og grøntareal (*vedtatt 2023*) *Antatt kostnad 100 000*
3. Male trappeoppganger (foreslått 2023). *Antatt kostnad kr 225 000*
4. Reparere dreneringskum i bakgården (som har sunket i terrenget (2023).
5. Utrede behovet for å skifte energimålerne i hver seksjon og hva det koster (2023)
6. Gjøre i stand gammelt vaskerom og styrerommet (2023/24) *Antydning kostnad kr 150 000.*
7. Trappeoppganger: LED belysning med sensor (2024) *prisantydning kr 150 000*
8. Nye lamper i andre fellesareal kjeller (2024) *antydning kr 100 000*
9. Utskifting av energimålerne (2024)
10. Tilstandsvurdering av grunn og fundamenter (2024)
11. Drenering (2025 om vurderingen viser at det er nødvendig) *pris ukjent – ikke innhentet*
12. Skifte/ vedlikehold av soilrør kjøkken (Det er to soilrør til kjøkken i hver oppgang over 5 etg) (2025 år) *pris ukjent – ikke innhentet*
13. Sykkelstativ utvendig – vurdere behov (År?) (*antatt kostnad kr 260 000*)
14. Ny membran på tak, må vurderes (2024) og gjennomføres om nødvendig i 2025-2030.



2.2.15. Telia fornyet avtale

Sameiet inngikk 13.10.2021 ny avtale med Telia om leveranse av TV/Bredbånd. Avtalen løper i 5 år, dvs til 13.10.2026.

2.2.16. Hensatt avfall og sperring av rømningsveier

Det er et fortsatt et problem at enkelte eiere eller leieboere sperrer rømningsveier ved å sette fra seg ting og tang i fellesarealene. Dette er en sikkerhetsfare og dessuten en ekstra kostnad for sameiet. Den som ikke får kastet sitt søppel under vårdagnaden, må selv frakte bort eget avfall/gamle møbler/malingsspann etc til en gjenbruksstasjon.

2.2.17. Omsetning av boliger i 2022.

I 2022 ble det omsatt 7 seksjoner i sameiet, eller ca 15 % av antallet seksjoner. Her følger en oversikt som viser omsetningstallene.

Prisstetikk					
Selskaps	Andels- / seksjonsnr.	Overtakelsesdato	Areal	Antall rom	Kjøpssum
7257	1	15.04.2022	86,2	3	kr 4 950 000,00
7257	19	15.04.2022	63,2	2	kr 4 050 000,00
7257	35	03.01.2022	63,2	2	kr 3 910 000,00
7257	40	22.02.2022	63,2	2	kr 4 200 000,00
7257	43	28.02.2022	63,2	2	kr 3 940 000,00
7257	49	15.11.2022	90	3	kr 5 550 000,00
7257	55	25.09.2022	63,2	2	kr 4 380 000,00
Gjennomsnittspris		kr 4 425 714	70,31		
Høyeste pris		kr 5 550 000	90		
Antall boliger solgt i perioden 01.01.22-31.12.2			7		

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet tar styrets årsberetning til orientering.

SAK 3: ÅRSREGNSKAPET 2022

3.1. KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. De vesentligste kostnader i 2022 var utgiftene til å demontere det gamle fyringsanlegget som ble erstattet for mer enn 10 år siden med fjernvarme: Kostnad ca kr 245 000. Samtidige ble det gjort diverse rørleggerarbeider for å tette lekkasjer mm. Den andre store kostnaden var utskifting av dørcallinganlegget: ca kr 260 000.

Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.



Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat på kr 581 828 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 769 235

3.2. KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Budsjettet er satt opp med et driftsoverskudd på kr 525 797. Dette inkluderer rentekostnader, men ikke avdrag. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Olaf Schous Vei 12-18. Styret har som målsetning å innhente konkurrerende tilbud på forsikring.

Lån

Sameiet Olaf Schous Vei 12-18 har to lån i Handelsbanken. Lånekostnadene har økt betydelig det siste året. Rentesats pr mai 2023 er på 6,23 % p.a. og ytterligere økning av renten kan forventes i 2023. Budsjettet er dog satt opp med grunnlag i renten pr mars 2023. Etter dette vil avdrag som skal betales i 2023 utgjøre kr 553 798.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet samt vedlegg til innkallingen.

Investeringer i 2023:

I 2023 gjennomføres reparasjonen av betongskadene i fyrrommet samt reparasjoner av betonggulv i fyrrom og i det nedlagte vaskeriet etter at maskinfundamentene ble fjernet. Pris ca kr 140 000. Av andre vesentlige kostnader planlegges maling av oppgangene; ca kr 215 000 og beplantning av hekker og busker: ca kr 155 000.



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023. Felleskostnadene fikk en mindre økning fra 1.4.2023 pga økt pris fra Telia vedr TV/Bredbånd.

Dersom kostnadene for maling av oppganger viser seg å bli dyrere enn budsjettet, kan det komme en økning av felleskostnadene senere i 2023.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Olaf Schous Vei 12-18.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L.P25M-8V5FY-WWOCN-QY31D-T4AHS-TESZ2



**SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18
ORG.NR. 975 489 574, KUNDENR. 7257**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 679 620	2 576 657	2 761 000	2 891 000
Andre inntekter	3	23 686	23 129	25 000	23 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 703 306	2 599 786	2 786 000	2 914 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-31 020	-31 000	-31 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	13	0	-6 929	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 903	-9 779	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-108 198	-105 148	-108 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-13 384	-14 087	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-541 310	-122 069	-500 000	-615 000
Forsikringer		-209 774	-196 633	-210 000	-224 203
Kommunale avgifter	9	-337 388	-323 821	-332 000	-400 000
Energi/fyring		-18 083	-18 923	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-284 687	-263 447	-283 000	-335 000
Andre driftskostnader	10	-218 169	-209 724	-212 000	-238 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 990 916	-1 521 579	-1 947 000	-2 228 203
DRIFTSRESULTAT		712 390	1 078 207	839 000	685 797
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 745	28 507	0	0
Finanskostnader	12	-136 307	-129 012	-104 000	-160 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-130 562	-100 505	-104 000	-160 000
ÅRSRESULTAT		581 828	977 702	735 000	525 797
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		581 828	977 702		



**SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18
ORG.NR. 975 489 574, KUNDENR. 7257**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		55 430	27 281
Kundefordringer		1 519	0
Forskuddsbetalte kostnader		321 290	0
Energiavregning	17	0	138 017
Driftskonto OBOS-banken		492 087	635 419
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 332	32 000
Sparekonto OBOS-banken		321 443	318 774
SUM OMLØPSMIDLER		1 205 101	1 151 491
SUM EIENDELER		1 205 102	1 151 492
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 159 880	-2 741 708
SUM EGENKAPITAL		-2 159 880	-2 741 708
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		2 929 116	3 482 371
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 929 116	3 482 371
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 488	96 772
Leverandørgjeld		233 875	197 859
Skyldige offentlige avgifter	16	17 092	43 280
Påløpte renter		24 260	16 303
Påløpte avdrag		51 386	52 599
Energiavregning	17	60 765	0
Annen kortsiktig gjeld		0	4 016
SUM KORTSIKTIG GJELD		435 866	410 829



SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 205 102	1 151 492
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 09.05. 2023
Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

Alf-Erik Vollen/s/

Eva Solberg/s/

Marthine Skogfelt/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 KLASIFISERING 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	1 452 768
Lån	677 772
Kabel-tv	275 884
Parkering	110 676
Dugnadsinnbetaling	109 650

15



Balkonglån	82 548
Næringslokale	44 532
Bodleie	12 400
A konto oppvarming	-3 184
Refusjon Dugnad	-60 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 702 296

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-22 676
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 679 620

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Inn- & utflyttingsgebyr	2 330
ViaOBOS	20 238
Innbetaling fra andelshaver 13	1 118
SUM ANDRE INNTEKTER	23 686

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 020

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 2021/2022, og er på kr 220 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 903.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 384
SUM KONSULENTHONORAR	-13 384

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-281 132
Drift/vedlikehold VVS	-265 669
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-4 509



SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-541 310
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-200 825
Renovasjonsavgift	-136 563
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-337 388

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-14 661
Vaktmestertjenester	-57 881
Renhold ved firmaer	-99 000
Snørydding	-15 375
Gressklipping	-17 438
Andre fremmede tjenester	-5 827
Trykksaker	-1 087
Andre kontorkostnader	-477
Porto	-240
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-3 295
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-218 169

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	859
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 669
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 217
SUM FINANSINTEKTER	5 745

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-49 488
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-86 729
Andre rentekostnader	-90
SUM FINANSKOSTNADER	-136 307

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin	
Tilgang 2012	69 273
Avskrevet tidligere	-69 272
Avskrevet i år	0



	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,79 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2006	-8 136 230	
Nedbetalt tidligere	5 846 083	
Nedbetalt i år	516 946	
		-1 773 201

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,79 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 007 776	
Nedbetalt i år	36 309	
		-1 155 915

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 929 116
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 332
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 760
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-17 092



NOTE: 17

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -393 408

SUM INNETEKTER -393 408

KOSTNADER

Fjernvarme 332 644

SUM KOSTNADER 332 644

Uoppgjorte avregninger 0

SUM ENERGIAVREGNING -60 765

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2022. Resultatet overføres til balansen.

SAK 6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honoraret for årsmøteperioden 2022-2023 utbetales med kr 220 000 slik det ble vedtatt som en avtale i 2022. Styrets leder, som er ekstern profesjonell har fått sitt honorar utbetalt fordelt på like stort beløp pr måned. Det øvrige utbetales til resten av styrets medlemmer etter årsmøtet. Honoraret for 2023-2024 vil kanskje måtte justeres ettersom om styrets leder også for neste periode vil være en ekstern profesjonell eller ikke. Dersom det velges ekstern styreleder med advokatkompetanse, foreslår styret at styrehonoraret forblir uendret.

Forslagsstiller; styret:

Forslag til vedtak:

Honoraret til styrets leder er avtalt til kr 160 000 for perioden frem t.o.m. neste årsmøte i 2024 og utbetales månedlig. I tillegg utbetales etter årsmøtet 2024 kr 60 000 som fordeles mellom øvrige styremedlemmer etter vedtak i styret. Styrets samlede honorar for arbeidsperioden 2023-2024 vedtas med kr 220 000. Dette vedtaket skal anses som en avtale.



SAK 7. VALG

Styret:

Eva Solberg, styremedlem og Alf-Erik Vollen, styreleder, er på valg. Valgene gjelder for to år. Marthine Skogfelt skal flytte til sommeren og ber seg fritatt for neste periode. Hele styret er dermed på valg.

Varamedlemmer:

1. varamedlem Gunn Solberg Larsen
2. varamedlem Dalibor Dumancic

Varamedlemmer er valgt for ett år og begge står derfor på valg.

Gunn Solberg Larsen har varslet at hun selger frisørsalongen og tar derfor ikke gjenvalg.

Forslag: Valgkomiteen forventes å legge frem sitt forslag til valg på årsmøtet.

Valgkomite

Valgkomiteen ble valgt i 2022 for en periode på to år og det skal derfor ikke foretas nytt valg av valgkomite før i 2024. Valgkomiteen består av:

Ole Nylund Hagen
Maria Stetzer Oldervik

Olaf Schous Vei 14
Olaf Schous Vei 18

Vedlegg:

Annonse fra OBOS

Nedbetalingsplan for lån i Handelsbanken

ETTER DETTE ER DET INTET MER TIL BEHANDLING I ÅRSMØTET

INFORMASJON:

Større vedlikehold og rehabilitering de senere år:

2006 **Etablert fjernvarmeanlegg**

2006 **Oppussing av bad med soilrør.**

2017 - 2019 **Balkongutbygging – nye balkonger.**

Balkonger på østsiden

2019 Balkongene var i dårlig stand, lekkasjer, synlige armeringsjern, rust og løs innfesting av gelender. Det ble i 2019 kartlagt at det var fare for at deler av bygningen kunne løsne og falle ned eller at personskade kunne oppstå pga den tekniske tilstanden.

2019 **Fasaderehabilitering**

En tilstandsvurdering av fasaden viste at denne flere steder var løsnet fra bygget



og sto i fare for å ramle ned. Løs fasadestein ble fjernet murt opp på nytt og malt. Alle vinduer og dører til kjeller samt 122 vinduer på kortsidene og langsida mot Olaf Schous vei ble malt.

- 2019 **Trappeoppganger Ytterdører og seksjonsdører**
Oppstramming av dører til hver seksjon. Sliping og lakk av inngangsdører
- 2019 **Kjellerdører**
Utvendig maling
- 2019 **Ventilasjon**
Rens av ventilasjonskanaler
- 2022 **Fjernet maskiner fra vaskeri og tørkerom**
Rommene kan nå benyttes til annet formål
- 2022 **Fjernet gamle fyrkjeler og rør fra fyrrommet**
Det er gjort plass til lagring av utstyr mm
Gjort betongreparasjoner i fyrrom og nedlagt vaskeri
- 2023 **Søyle og vegger med betydelige betongskader** ble reparert og malt
Krater i betonggulv ble utbedret
- 2023 **Plantet hekk- og andre grønplanter**



Saksnr.: 81
7257
Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

Olaf Schous vei 12-18
0572 Oslo

Att: Eva Solberg
Mail: olafschousvei12-18@styreverrommet.no

13 desember 2021

Tilsagn om bevilgning fra «OBOS tar grønt ansvar og gir tilbake»

Vi viser til deres søknad om støtte til Oppgradering av utearealer og har gleden av å kunne meddele at tiltaket faller inn under kriteriene for støtte fra «OBOS tar grønt ansvar og gir tilbake».

Vi har således bevilget kr 30500,- til Oppgradering av utearealer.

Merk at dersom søknaden inneholdt flere planlagte tiltak, er det kun bevilget støtte til delen(e) av prosjektet som er nevnt ovenfor.

Vi stiller følgende betingelser for bevilgningen:

- Prosjektet må gjennomføres i samsvar med søknaden.
- Stønadsbeløpet vil bli utbetalt etter ferdigstillelse, mot innsendelse av fakturakopier som gjelder dette prosjektet, og med henvisning til dette brevet. Fakturaer og signert svarbrev sendes samlet til deres rådgiver som sender dette videre til behandling i OBOS-systemet (vedlegg av utlegg gjennom vipps godkjennes ikke).
- OBOS kan kun støtte inntil 50% av kostnaden på tiltaket det er bevilget støtte til. Dersom totalkostnaden på tiltaket beløper seg til mindre enn det dobbelte av bevilgningen, vil bevilgningssummen avkortes.
- Tiltaket må gjennomføres innen 12 måneder fra man mottar svarbrev (regnet ut ifra datoen på dette brevet). Vi betaler ut fakturaer for gjennomført arbeid inntil 15 måneder etter dato for utstedelse av dette brevet. Etter den datoen bortfaller støtten uten advarsel.
- Borettslaget må opprettholde sin forretningsførerkontrakt med OBOS i 3år fra utbetalingstidspunktet. Dersom borettslaget sier opp sin forretningsføreravtale før tidens utløp, må beløpet tilbakebetales i sin helhet.
- Dernest vil vi rykke inn en annonse for våre tjenester i borettslagets årsberetningshefte i den samme perioden.
- Vi må motta signert bekreftelse fra styret med aksept av vilkårene i dette brevet. Dette gjøres ved å returnere en kopi av dette brevet i undertegnet stand.
- Vi ber om at bevilgningen fra OBOS omtales i borettslagets årsberetning og om mulig vil tiltaket bli omtalt i bladet Bolig og Miljø.



Vi håper bevilgningen vil bidra til et vellykket prosjekt og ønsker lykke til i det videre miljøarbeidet.

Med vennlig hilsen
OBOS

Birgitte Molstad

Direktør miljø

X 3/4-2 3 *Mathine Skogfutt*
Dato og Signatur styreleder

Kopi:

Side 2 av 2



S.030275, A.015138, 1/4, K.010627, B.0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Oslo Nord,
Nydalsveien 30 B, 0405 OSLO

Dato 26.04.2023

Sidenr. 1

00975489574

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397560

Sameiet Olaf Schous Vei 12-18
Postboks 6668 St Olavs plass
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
0129 OSLO



00010627

X237X00B - 069976



Vedrørende lån nr. : 9492.70.02536

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 11.05.23. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:

Nominell rente : 6,040 % p.a.

Effektiv rente : 6,220 % p.a.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

60001065901066061707Z - 671410 - ZT0218096010638010000

UL421



S.030277, A.015139, 2/4, K.010627, B.0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Oslo Nord,
Nydalsveien 30 B, 0405 OSLO

9057

Sameiet Olaf Schous Vei 12-18
Postboks 6668 St Olavs plass
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
0129 OSLO

Dato 26.04.2023

Sidenr. 1

00975489574

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397560

X237X00B - 060976



NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9492.70.02536

LÅNEVILKÅR



Lånebeløp	kr 1.687.530,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,790 %
Ny rente fra 11.05.2023	6,040 %
Ny eff. rente 11.05.2023	6,220 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	2 år og 11 mnd
Innfrielsesdato	28.02.2026
Første forfall	30.05.2023
Terminlengde	3 mnd
Terminbeløp	kr 154.240 frem til 11.05.2023
Terminomkostninger	kr 90
Utbetalingsdato	30.06.2006

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

KV006

Handelsbanken NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.



S.030278, A.015199, 2/4, K.010627, B.0000

Dato: 26.04.2023 Sidenr. 2 00975489574

Sameiet Olaf Schous Vei 12-18, Postboks 6668 St Olavs plass, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, 0129 OSLO

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.

Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
11.05.2023	NY ORDINÆR RENTESATS			: 6,040 %		
11.05.2023	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			154.733	(RENTER OG AVDRAG)	
30.05.2023	154.823	24.580	90		130.153	1.557.377
30.08.2023	154.823	23.709	90		131.024	1.426.353
30.11.2023	154.823	21.715	90		133.018	1.293.335
SUM 2023	464.469	70.004	270		394.195	1.293.335
29.02.2024	154.823	19.442	90		135.291	1.158.044
30.05.2024	154.823	17.391	90		137.342	1.020.702
30.08.2024	154.823	15.496	90		139.237	881.465
30.11.2024	154.823	13.383	90		141.350	740.115
SUM 2024	619.292	65.712	360		553.220	740.115
SUM 2025	619.292	31.463	360		587.469	152.646
SUM 2026	155.009	2.273	90		152.646	0
TOTAL	1.858.062	169.452	1.080		1.687.530	0

KV006



S.039279, A.015140, 3/4, K.010627, B.0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Oslo Nord,
Nydalsveien 30 B, 0405 OSLO

9057

Sameiet Olaf Schous Vei 12-18
Postboks 6668 St Olavs plass
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
0129 OSLO

Dato 26.04.2023

Sidenr. 1

00975489574

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397560

X237X00B - 360976



Vedrørende lån nr. : 9492.70.30920

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 11.05.23. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:

Nominell rente : 6,040 % p.a.

Effektiv rente : 6,230 % p.a.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

015151 - 47021805901063983030007

UI.421



S:030281, A:015141, 4/4, K:010627, B:0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Oslo Nord,
Nydalsveien 30 B, 0405 OSLO

Dato 26.04.2023

Sidenr. 1

00975489574

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397560

Sameiet Olaf Schous Vei 12-18
Postboks 6688 St Olavs plass
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
0129 OSLO

X237X008 - 060976



NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9492.70.30920

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 1.148.228,35
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,790 %
Ny rente fra 11.05.2023	6,040 %
Ny eff. rente 11.05.2023	6,230 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	20 år og 6 mnd
Innfrielsesdato	01.10.2043
Første forfall	01.07.2023
Terminlengde	3 mnd
Terminbeløp	kr 24.015 frem til 11.05.2023
Terminomkostninger	kr 90
Utbetalingsdato	05.12.2018

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

KV006

Handelsbanken NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.



S.030282, A.015141, 4/4, K.010627, B.0000

Dato: 26.04.2023 Sidenr. 2 00975489574

Sameiet Olaf Schous Vei 12-18, Postboks 6668 St Olavs plass, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, 0129 OSLO

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.

Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
11.05.2023	NY ORDINÆR RENTESATS			: 6,040 %		
11.05.2023	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			24.504	(RENTER OG AVDRAG)	
01.07.2023	24.594	16.976	90		7.528	1.140.700
01.10.2023	24.594	17.367	90		7.137	1.133.563
SUM 2023	49.188	34.343	180		14.665	1.133.563
01.01.2024	24.594	17.257	90		7.247	1.126.316
01.04.2024	24.594	16.915	90		7.589	1.118.727
01.07.2024	24.594	16.800	90		7.704	1.111.023
01.10.2024	24.594	16.868	90		7.636	1.103.387
SUM 2024	98.376	67.840	360		30.176	1.103.387
SUM 2025	98.376	65.877	360		32.139	1.071.248
SUM 2026	98.376	63.939	360		34.077	1.037.171
SUM 2027	98.376	61.834	360		36.182	1.000.989
SUM 2028	98.376	59.644	360		38.372	962.617
SUM 2029	98.376	57.186	360		40.830	921.787
SUM 2030	98.376	54.705	360		43.311	878.476
SUM 2031	98.376	52.030	360		45.986	832.490
SUM 2032	98.376	49.226	360		48.790	783.700
SUM 2033	98.376	46.140	360		51.876	731.824
SUM 2034	98.376	42.969	360		55.047	676.777
SUM 2035	98.376	39.569	360		58.447	618.330
SUM 2036	98.376	35.986	360		62.030	556.300
SUM 2037	98.376	32.100	360		65.916	490.384
SUM 2038	98.376	28.053	360		69.963	420.421
SUM 2039	98.376	23.729	360		74.287	346.134
SUM 2040	98.376	19.158	360		78.858	267.276
SUM 2041	98.376	14.257	360		83.759	183.517
SUM 2042	98.376	9.093	360		88.923	94.594
SUM 2043	98.554	3.600	360		94.594	0
TOTAL	2.016.886	861.278	7.380		1.148.228	0

KV006





7257 Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

**REGISTRERINGSBLANKETT
FOR ÅRSMØTEDELTAKERE**

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av denne retten, **må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :**

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

Innkalling til ordinært årsmøte 2023 Sameiet Olaf Schous vei 12-18