



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 996 599
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SCHOUSKVARTALET SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 978 803	4 149 792
Sum inntekter		3 978 803	4 149 792
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	220 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 114	1
Annen driftskostnad		4 790 205	3 877 648
Sum kostnader		5 052 519	4 097 849
Driftsresultat		-1 073 716	51 943
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 004	28 017
Sum finansinntekter		22 004	28 017
Annen finanskostnad		34	
Sum finanskostnader		34	0
Netto finans		21 970	28 017
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 051 746	79 960
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 051 746	79 960
Årsresultat		-1 051 746	79 960
Totalresultat		-1 051 746	79 960
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 051 746	79 960
Sum overføringer og disponeringer		-1 051 746	79 960



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		258 291	
Sum varige driftsmidler		258 291	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		258 291	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 432	13 396
Sum fordringer		41 432	13 396
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 985 081	3 224 565
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 985 081	3 224 565
Sum omløpsmidler		2 026 512	3 237 961
SUM EIENDELER		2 284 804	3 237 961

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 780 343	2 832 089
Sum opptjent egenkapital		1 780 343	2 832 089
Sum egenkapital		1 780 343	2 832 089
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		445 905	264 497
Annen kortsiktig gjeld		58 555	141 375
Sum kortsiktig gjeld		504 460	405 872
Sum gjeld		504 460	405 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 284 804	3 237 961



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251705

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 996 599
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SCHOUSKVARTALET SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 993 996 599
SCHOUSKVARTALET SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 978 803	4 149 792
Sum inntekter		3 978 803	4 149 792
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	220 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 114	1
Annen driftskostnad		4 790 205	3 877 648
Sum kostnader		5 052 519	4 097 849
Driftsresultat		-1 073 716	51 943
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 004	28 017
Sum finansinntekter		22 004	28 017
Annen finanskostnad		34	
Sum finanskostnader		34	0
Netto finans		21 970	28 017
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 051 746	79 960
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 051 746	79 960
Årsresultat		-1 051 746	79 960
Totalresultat		-1 051 746	79 960
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 051 746	79 960
Sum overføringer og disponeringer		-1 051 746	79 960



Organisasjonsnr: 993 996 599
SCHOUSKVARTALET SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		258 291	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		258 291	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		41 432	13 396
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 985 081	3 224 565
Sum omløpsmidler		2 026 512	3 237 961
SUM EIENDELER		2 284 804	3 237 961
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 780 343	2 832 089
Sum opptjent egenkapital	1 780 343	2 832 089
Sum egenkapital	1 780 343	2 832 089
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	445 905	264 497
Annen kortsiktig gjeld	58 555	141 375
Sum kortsiktig gjeld	504 460	405 872
Sum gjeld	504 460	405 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 284 804	3 237 961



Organisasjonsnr: 993 996 599
SCHOUSKVARTALET SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7111 Schouskvartalet Sameie





Til seksjonseierne i Schouskvartalet Sameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 24. mars 2022 kl. 18:00 i Grünerløkka Bydelshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Schouskvartalet Sameie det kommende året.

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 en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Schouskvartalet Sameie
avholdes torsdag 24. mars 2022 kl. 18:00 i Grünerløkka Bydelshus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Revidering av vedtekter iht. ny eierseksjonslov
- B) Endring av punkt i vedtektene om styrets sammensetning
- C) Solcellepaneler
- D) Vannmåler per leilighet
- E) Kontakt med andre beboere uten sensurering fra styret

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 03.03.2022
Styret i Schouskvartalet Sameie

Lars Gjemble Didrik Bell Sten Vidar Ernestussen Oliver Ziller

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Gjemble	Trondheimsveien 2 E
Styremedlem	Didrik Bell	Trondheimsveien 2 G
Styremedlem	Sten Vidar Ernestussen	Trondheimsveien 2 E
Styremedlem	Oliver Ziller	Trondheimsveien 2 F
Varamedlem	Marie Schlytter	Trondheimsveien 2 G

Valgkomiteen

Jonas Manvik Gürriich	Trondheimsveien 2 F
Sofie Elisabeth Johnsen	Trondheimsveien 2 F

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Schouskvartalet Sameie

Sameiet består av 107 seksjoner.

Schouskvartalet Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993996599, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Trondheimsveien 2 D
Trondheimsveien 2 E
Trondheimsveien 2 F
Trondheimsveien 2 G

Gårds- og bruksnummer:

228 655

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

Schouskvartalet Sameie 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 PWC.

Styrets arbeid

Også i arbeidsåret 2021 medførte pandemien at det meste av styrearbeidet foregikk digitalt. Styret har i 2021 gjennomført og avsluttet en rekke prosjekter. Vi har montert nye kameraer som dekker hovedinngangene/postkassene i tillegg til trappene mellom 2F og 2G. Systemet gir mulighet for toveis kommunikasjon dersom uønskede oppholder seg hos oss. Dette har fungert og blitt brukt en rekke ganger. Økt belysning av området har også bidratt til færre uvedkommende hos oss. Vi har tett et takvindu til SATS.

Vi har oppgradert sameiet med topp moderne døråpnere, nytt video porttelefonsystem og sykkelparkering i to høyder. Vi søkte og mottok støtte fra Oslo kommune på sykkelromprosjektet. Styret fikk ikke gode nok tilbud på avtrekksvifter til kjøkkenet, så styret fortsetter med dette arbeidet for å forsikre oss om at vi får tilbud som både har god nok kvalitet og riktig pris. Foreløpig har vi ikke klart å vurdere disse to elementene bra nok, og vi ønsker derfor enda flere tilbud før vi foreslår en løsning seksjonseierne kan betale for (rabattert pga. volum). Vi planlegger å informere mer på beboermøte etter årsmøtet. Styret har bedt om ekstern bistand til å utarbeide en fremtidig vedlikeholdsplan for bygningsmassen slik at vi er trygge på at det er samsvar mellom våre budsjetter og kostnader som vil påløpe framover de neste årene. Dette vil være en av hovedsakene vi jobber med i 2022.

Økonomi

Styret har gjennomført planlagte oppgraderingsprosjekter i 2021. Sameiet har god økonomi og har i 2021 hatt et betydelig planlagt underskudd. I november og desember var strømregningene mye høyere enn forventet, noe som påvirker resultatet.

Strøm

Strømprisene steg voldsomt gjennom 2021 og satte flere rekorder i Sør-Norge. Prisene er svært utfordrende å forutse og budsjettere. Sameiet får varme i radiatorene og varmtvann fra Fortum Oslo Varme. Prisen vi betalte i desember 2021 var 2,4 ganger høyere enn året før til tross for kompensasjon i desember. Belysning i fellesarealer og uteområder er gjennom OBOS avtalen med Entelios. Styret fulgte prisene tett gjennom 2021 og økte husleien med 15% for bolig og næring fra 1. november. Beboerne ble også bedt om å iverksette strømsparende tiltak. November og desember var kalde og forbruket var ca. 20% høyere enn 2020, men ikke vesentlig forskjell fra tidligere kalde år.

Sameiet får tilsvarende kompensasjon som strømkundene. Strømstøtteordningen er økt fra 55 (desember 2021) til 80 prosent i perioden januar – mars 2022. Ordningen gjelder for den delen av strømprisen som er høyere enn 70 øre uten mva.

Med fortsatt høye strømpriser i starten av 2022 og stor usikkerhet i verden som påvirker prisen, har styret besluttet å sette budsjettet for 2022 for strøm lik kostnaden for 2021. Styret vil følge prisene tett gjennom 2022 og vurdere endring av husleien dersom det skjer vesentlige endringer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 978 803.

Dette er 152 803 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader. Andre inntekter er tilskudd fra Oslo Kommune til sykkelparkering og fremkommer av note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 052 519.

Dette er 562 681 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vesentlig høyere kostnader til energi/fyring enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 051 746 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 522 052.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Styret planlegger ikke større vedlikeholdsprosjekter i 2022. Strøm er sameiets største usikkerhet og styret har besluttet å ikke endre husleien, men vil følge utviklingen og budsjettet tett.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 885 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på 10%. Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Schouskvartalet Sameie.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022, da felleskostnadene ble oppjustert med 15% fra 01.11.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Schouskvartalet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Schouskvartalet Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Schouskvartalet Sameie

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 24. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SCHOUSKVARTALET SAMEIE ORG.NR. 993 996 599, KUNDENR. 7111

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 920 322	4 149 757	3 826 000	4 678 000
Andre inntekter	3	58 481	35	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 978 803	4 149 792	3 826 000	4 678 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-20 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-34 114	-1	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 420	-6 469	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-170 235	-165 518	-170 000	-175 000
Konsulenthonorar	7	-11 925	-12 167	-20 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-1 041 070	-1 027 459	-1 103 659	-610 000
Forsikringer		-186 246	-150 134	-186 246	-205 000
Kommunale avgifter	9	-786 273	-806 535	-851 000	-845 600
Energi/fyring	10	-1 620 826	-683 760	-950 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-341 014	-486 636	-334 231	-265 000
Andre driftskostnader	11	-625 195	-538 971	-640 502	-652 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 052 519	-4 097 849	-4 489 838	-4 662 800
DRIFTSRESULTAT		-1 073 716	51 943	-663 838	15 175
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 004	28 017	0	0
Finanskostnader	13	-34	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 970	28 017	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 051 746	79 960	-663 838	15 175
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	79 960		
Fra opptjent egenkapital		-1 051 746	0		



SCHOUSKVARTALET SAMEIE
ORG.NR. 993 996 599, KUNDENR. 7111

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	258 291	0
SUM ANLEGGSMIDLER		258 291	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 646	70
Forskuddsbetalte kostnader		36 786	13 326
Driftskonto OBOS-banken		488 307	1 031 573
Sparekonto OBOS-banken		1 496 774	2 192 991
SUM OMLØPSMIDLER		2 026 512	3 237 961
SUM EIENDELER		2 284 804	3 237 961
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	1 780 343	2 832 089
SUM EGENKAPITAL		1 780 343	2 832 089
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 555	19 318
Leverandørgjeld		445 905	264 497
Annen kortsiktig gjeld		0	122 057
SUM KORTSIKTIG GJELD		504 460	405 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 284 804	3 237 961
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2022

Styret i Schouskvartalet Sameie

Lars Gjemble /s/

Didrik Bell /s/

Sten Vidar Ernestussen /s/

Oliver Ziller /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 485 906
Seksjonert lokale	351 312
Fiberbredbånd	253 128
Avreg.TV og Bredbånd	-170 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 920 322

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd fra Oslo Kommune - sykkelparkering	58 481
SUM ANDRE INNETEKTER	58 481

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 2020/2021, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 925
SUM KONSULENTHONORAR	-11 925

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-798 398
Drift/vedlikehold VVS	-110 381
Drift/vedlikehold elektro	-3 600
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 839
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 853
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 041 070

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-518 155
Renovasjonsavgift	-268 118
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-786 273

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-208 331
Fjernvarme	-1 412 495
SUM ENERGI / FYRING	-1 620 826

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 284
Lyspærer og sikringer	-7 693
Vaktmestertjenester	-221 469
Vakthold	-198 403
Renhold ved firmaer	-163 795
Snørydding	-3 193
Andre fremmede tjenester	-341
Trykksaker	-1 482
Porto	-3 494



Bank- og kortgebyr	-5 042
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-625 195

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 783
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	150
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 071
SUM FINANSINNTEKTER	22 004

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-34
SUM FINANSKOSTNADER	-34

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraovervåkning		
Tilgang 2010	79 294	
Avskrevet tidligere	-79 294	
		0
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2021	292 405	
Avskrevet i år	-34 114	
		258 291
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		258 291

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-34 114
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**OPPTJENT EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital bolig 2020	2 036 483	
Resultat boliger 2021	-942 374	
Opptjent egenkapital bolig 2021	1 094 109	
Opptjent egenkapital næring 2020	795 605	
Resultat næring 2021	-109 372	
Opptjent egenkapital næring 2021	686 233	
		1 780 343
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		1 780 343

INNKOMNE FORSLAG / SAKER

A) Revidering av vedtekter iht. ny eierseksjonslov

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedels flertall (67%) av de avgitte stemmer

Saksbeskrivelse:

Ny lov om eierseksjoner trådte i kraft 01.01.2018. Styret har i samarbeid med OBOS oppdatert våre vedtekter så de er i tråd med gjeldende lovverk og gir flere tydelige svar på ansvar til sameiet og til seksjonseier.

Styret har i samarbeid med OBOS tilpasset vedtektene slik at tidligere særbestemmelser og presiseringer i eksisterende vedtekter er videreført i nytt forslag.

Grunner til at det er utarbeidet nye vedtekter for sameiet:

- Ny oppbygning og struktur som følger den nye eierseksjonslovens utforming, slik at det blir enklere for seksjonseiere å orientere seg i bestemmelser som gjelder deres eierforhold
- Sikre at nye lovbestemmelser ivaretas
- Rydde opp i evt. mangler / utdatert ordbruk i dagens vedtekter
- Vedlikehold – mer detaljerte regler enn dagens vedtekter
- Enklere og klarere språk

Tidligere særbestemmelser og presiseringer i eksisterende vedtekter er markert i grønt i vedlagte utkast for å synliggjøres for årsmøtet.

Styret ønsker videre å fremheve følgende bestemmelser til orientering for årsmøtet:

- *Vedlikeholdsplikten* bygger på eierseksjonsloven § 32 og § 33 som viderefører reglene i gammel eierseksjonslov. For å skape større klarhet har lovens nye bestemmelser et høyere detaljnivå. Styret har videreført detaljnivået i vedtektene pkt. 5, slik at eiere skal kunne orientere seg om sine vedlikeholdsplikter her. Sameiets vedlikeholdsplikt er en «restvedlikeholdsplikt», dvs. at den omfatter alt som ikke uttrykkelig er pålagt seksjonseier iht. pkt. 5-1.
- Vedtektene pkt. 2-1(2) annen setning regulerer en ny bestemmelse om *ervervsbegrensning*, som ble gjeldende i eierseksjonsloven fra 01.01.20. Se også tredje punkt i pkt. 7-2 (2) om pålegg om salg av seksjon som er ervervet i strid med esl. 23.
- Vedtektene pkt. 2-1(3) regulerer en ny bestemmelse om *kortidsutleie* (for eksempel AirBnB e.l.), som ble gjeldende i eierseksjonsloven fra 01.01.20. Denne setter en begrensning for kortidsutleie av hele boligen til maks 90 døgn årlig.
- Vedtektene pkt. 9-8 (2) a) regulerer såkalt «*hyblifisering*», dvs. seksjonseiers adgang til å foreta ombygninger eller tilrettelegge bruksenheten til bolig for flere personer enn det som er vanlig for boliger med tilsvarende størrelse og romløsning. Formålet med lovendringen, som trådte i kraft 01.07.21, er å hindre bomiljøproblemer som følge av intensiv utleievirksomhet av en boligseksjon.

Litt om bestemmelser om enerett til bruk av fellesarealer

Særbestemmelser om enerett til bruk er videreført i pkt. 3-5, og tilpasset ny lov. Eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal som kommer i strid med



trettiårsbegrensningen i § 25 femte og sjette ledd består, men ikke lenger enn tretti år fra lovens ikrafttredelse der eneretten gjelder for én seksjon.

Styrets innstilling

Det er viktig at vedtektene er tilpasset lovverk og forskrifter som uansett gjelder for sameier.

Forslag:

Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de fremkommer i vedlagte dokument.

B) Endring av punkt i vedtektene om styrets sammensetning

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedels flertall (67%) av de avgitte stemmer

Saksbeskrivelse:

Forslag om endring av punktet om antall varamedlemmer.

Styret foreslår å endre bestemmelsen om styrets sammensetning fra:

«Styret skal bestå av en leder og 3-5 medlemmer, samt to varamedlemmer»

til:

«Styret skal bestå av en leder og 3-5 medlemmer, samt 1-3 varamedlemmer».

Forslag:

«Styret skal bestå av en leder og 3-5 medlemmer, samt 1-3 varamedlemmer» inntas i vedtektenes pkt. 8-1(1).



C) Solcellepaneler

Forslagsstiller: Sofie Elisabeth Johnsen

Flertallskrav: Alminnelig flertall (50%) av de avgitte stemmer

Saksbeskrivelse:

Jeg ønsker å komme med et forslag for å gjøre en utredning om solcellepanel (eller solfangere) kan være aktuelt for taket til sameiet vårt. Hvis strømprisene skal holde seg på dette nivået, kan det jo være at det lønner seg. Og det er snakk om at om 5 år så trenger Norge mer energi enn det vi produserer i dag, så det kan være lurt med tanke på beredskap også.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at nytt styre vurderer forslaget nærmere før sameiet tar stilling til dette.

Forslag fra eier:

Gjennomføre en utredning om det kan være aktuelt med solcellepanel/solfangere for sameiet.

D) Vannmåler per leilighet

Forslagsstiller: Peter N. Berge Pedersen

Flertallskrav: Alminnelig flertall (50%) av de avgitte stemmer

Saksbeskrivelse:

Installasjon av vannmåler på leilighetsnivå og overgang til faktura for faktisk varmtvannsforbruk. Kostnader til fjernvarme og varmtvann tas ikke lenger med i felleskostnadene. Med så høye energipriser for tiden vil dette ansvarliggjøre seksjonseiere for fornuftig varmtvannsbruk.

Styrets innstilling:

Styret ønsker at nytt styre vurderer dette nærmere, om mulig, før evt. et årsmøte tar stilling til dette.

Forslag 1 – fra eier:

Installasjon av vannmåler på leilighetsnivå og overgang til faktura for faktisk varmtvannsforbruk. Kostnader til fjernvarme og varmtvann tas ikke lenger med i felleskostnadene, men faktureres direkte til seksjonseier.

Forslag 2 – fra styret:

Årsmøtet ber styret vurdere om mulig å installere vannmålere som ønsket i forslaget.



E) Kontakt med andre beboere uten sensurering fra styre

Forslagsstiller: Yvonne Hansen Fondenes

Flertallskrav: Alminnelig flertall (50%) av de avgitte stemmer

Saksbeskrivelse:

Hei. Jeg forslår at styret enten opphører sensurering av beboeres innlegg på facebookside eller legger til rette for at det opprettes en ny side. I dag sensureres alt styret evt oppfatter som kritisk eller som vurderes som ikke relevant. Dette gjør at vi ikke har et forum til å komme i kontakt med andre beboere. Eg. Hadde vi en situasjon tidligere i år der det er en feil på inngangsdørene våre. Vi ønsket å komme i kontakt med flere i huset som hadde samme problem for å da kunne hente inn en bedre pris for dem det evt gjaldt. Og ikke minst informere om problemet. Dette ble sensurert på facebookside. Dette mener jeg må ta slutt. Vi må ha en mulighet til å kommunisere om stort og smått av utfordringer oss beboere imellom uten at dette skal stanses av styret.

Styrets innstilling:

Hele styret vil stemme mot forslaget og vil redegjøre nærmere for begrunnelsen på årsmøtet. Vi har opplevd søksmål, trakassering og spamming, og det er helt nødvendig å ha moderator på siden.

Forslag 1 – fra eier:

Styret fjerner mulighet til sensur på sameiets Facebook-side, og lar beboere diskutere fritt seg imellom.

Forslag 2 – fra styret:

Styret ønsker at Vibbo (med verifiserte medlemmer) er primærkanal for informasjon til beboere og kontaktpunkt til styret, om det er for å klage eller spørre om ting. Samtidig er det nyttig med en oppslagstavle enten på Facebook eller Vibbo hvor alle beboere får mulighet til å skrive relevante oppslag for andre beboere.



VALG

Valgkomiteen legger frem sin innstilling på årsmøtet.

På valg er styreleder, styremedlem(mer) og varamedlemmer.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Didrik Bell Trondheimsveien 2 G

Oliver Ziller Trondheimsveien 2 F

Varamedlemmer som ikke er på valg:

Marie Schlytter Trondheimsveien 2 G

Valgkomiteen for Schouskvartalet Sameie:

Jonas Manvik Gürriich
Sofie Elisabeth Johnsen



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon (bl.a. vedtekter og tidligere årsmøteprotokoller). I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Styret

Henvendelser direkte til styret: Bruk Vibbo eller send «message» på denne siden:

<https://www.facebook.com/schouskvartalet/>

- Denne bruker du for å få endret ringeklokkelister
- Denne bruker du for å få svar på ting du lurer på
- Denne bruker du for å tipse om behov for vedlikehold i fellesområdene etc
- Vennligst ikke kontakt styremedlemmer direkte – da dette vanskeliggjør logging og oversikt over henvendelser.
- Vaktmester kontaktes kun via styret (eksempelvis for å sjekke radiatorer).
- Lukket gruppe for beboere i sameiet: <https://www.facebook.com/groups/schous/>
- Trøbbel med fjernvarmen? Kontakt styret direkte så vaktmester kan se på.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Schouskvartalet Sameie mottar vaktmestertjenester fra Jan Arve Årskog – men kun styret har kontakt med vaktmester. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man tar kontakt med vaktmester.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Securitas om vakthold. Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på telefon 22 97 10 70, 24 timer i døgnet 52 uker i året. Ring om f.eks. husbråk på nattetid eller uvedkommende inne.

Renhold

Sameiet har avtale med Giedres Renhold om renhold av fellesarealene.

Parkering

Garasjeplasser kan leies i underetasjen både på timesbasis og månedsleie. Ta kontakt med Aimo Schouskvartalet for å høre om ledig kapasitet.

Nøkler/skilt

Nøkler kan ved skriftlig henvendelse per e-post til OBOS Eiendomsforvaltning AS. For endring av ringeklokkelister, send melding på denne siden til styret:

<https://www.facebook.com/schouskvartalet/>

Bestille nøkler ERSTATNINGSBRIKKER/TILLEGGSBRIKKER

Det elektroniske låssystemet er lagt opp slik at nøkler kan slettes dersom de er borte. Dersom dette skjer, skal OBOS umiddelbart kontaktes og nye erstatningsbrikker bestilles i



ønsket antall. De gamle brikkene vil deaktiveres når de nye tas i bruk, og er svært viktig for sikkerheten i bygget vårt.

Dersom du kun er interessert i å kjøpe ekstra nøkkelbrikker, skal tilleggsbrikker bestilles. Obos kontaktes på obos@obos.no der følgende informasjon må oppgis:

- Navn
- Schouskvartalet Sameie
- Leilighetsnummer/ seksjonsnummer
- Type nøkkel
- Leilighetsnøkkel
- Tilleggsbrikker
- Erstatningsbrikker
- Antall
- Leveringsmåte
- Hentes hos Låshuset, Dronningens gate 25 (legitimasjon må fremvises)
- Sendes rekommandert pr post til registret eier.

N.B: Det er kun eier av leilighet som kan bestille nye nøkler

Postkassene

Disse merker du selv. Du selv må også gi beskjed til posten vedr. reklame etc.

Fjernvarme

Schouskvartalet Sameie får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Fiberbredbånd:

Kontakt leverandør HomeNet / RiksTV

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86361645. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



VED BRANNALARM

Påse at alle blir varslet

- Lukk alle dører og vinduer
- Gå deretter raskt ut av bygningen
- Bruk ikke heis (de vil automatisk kjøre til hovedetasje ved alarmaktivering)
- Se eget oppslag for betjening av brannpanelene.

NÅR DET BRENNER:

- **VARSELE**
 - Trykk inn knappen i den manuelle melderer (en i hver etasje) og meld fra til personer som er i umiddelbar fare.
 - Meld fra til Brannvesenet på telefon 110 (adresse: Trondheimsveien 2).
 - Sameiet har et felles automatisk brannvarslingssystem som kopler sammen oppgangene 2E, 2F, 2G og SATS. Anlegget står ikke i kontakt med Oslo Brannvesen. Ved reell brann/røykutvikling må man derfor ringe 110.
- **REDDE**
 - Sørg for at alle kommer ut.
- **SLOKKE**
 - Prøv å slokke med husbrannslange (finnes i første etasje) eller med håndslukkeapparat (påbudt i alle leiligheter)

Rekkefølgen av punktene ovenfor må du avgjøre selv ut fra den aktuelle situasjonen. Du må likevel alltid sørge for å tilkalle hjelp.

Problemer? Usikker på om du føler deg kvalifisert til å betjene brannmannspanelet? Kontakt styret.

Detektor / brannklokken i leiligheten

Detektor i leiligheten (reagerer mest på varme) skal IKKE skrus av ved brannalarm. Hund, barn eller andre som reagerer på alarm/støy er ingen unnskyldning. Leiligheten SKAL evakueres. Og detektoren skal IKKE skrus av. Styret kan bøtelegge med inntil 1000 kr for sabotasje av sameiets branndetektorer som kan få dødelige konsekvenser. Dersom detektor skal skrus av må styret varsles på forhånd (typisk med større byggearbeider). Samtidig skal detektor skrus på så raskt som mulig igjen selv om styret er varslet.

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 lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Viktig informasjon om leilighetene

1. Sett deg inn i vedtektene og husordensreglene før du gjør evt. ombygninger.
2. Viften på kjøkkenet fungerer også som vifte for avtrekk på bad og skal derfor alltid «stå på». Ikke bytt ut med kullfilter eller lignende om du bygger nytt kjøkken! Da vil ikke avtrekk fra bad fungere. Vask filteret i oppvaskmaskin jevnlig. Rens sluk i dusj.
3. Vask parketten med støvsuger og mopp. Ikke for mye vann eller for mye grønnsåpe. White Spirit fjerner flekker.
4. Vegger malt med vannbasert latexmaling NCS S 0502 – Y glans 07. Vinduer og balkongdører malt med NCS S 7502 – Y. Leverandør NorDan.
5. Stoppekran i taket over dusj. Hos noen også på kjøkken.
6. Sikringssskap med hovedsikring er ute i felles gang. Nøkkel til døra (vri nøkkelen helt om) kan kjøpes hos låssmed og kalles for OLU.

Pusse opp på kjøkken? Viktig om kjøkkenviften/ventilatorsystemet i sameietVentilasjon / avtrekk over komfyr / defekte/støyende vifter/ventilatorer

Status: Alle leiligheter må ha egen avtrekksvifte m motor for å sikre ventilasjon i leiligheten og spesielt fra badet for å forhindre fukt. Det viktigste for at avtrekket skal fungere er at alle vasker filter en gang hver mnd. i oppvaskmaskin. Vifter går konstant og vil etter hvert begynne å støye pga. slitte kulelagre og dritt inni motoren som setter seg.

Ved problemer med viften/motoren er det 2 muligheter:

1. Ved bråkete/defekt vifte kan man åpne viften med spesialskrudet og støvsuge – det kan gi en viss effekt
2. Den beste løsningen er å bytte motor - dette er en enkel sak (fire skruer ut v kun motorbytte). Dette kan gjøres av UW Klima (installerte viftene som har levetid på ca 10 år) eller en dyktig håndverker/vaktmester. post@uwklima.no

Fra husordensreglene: 1.7 Lufting og ventilasjonsanlegget:

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er ikke tillatt å lufte gjennom døren til korridoren. Ventil over vinduer må være åpen for å sikre gjennomtrekk. Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugingsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator kobles direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboileiligheter eller forstyrre ventilasjonen der. Kjøkkenventilator skal alltid være tilkoplest strøm. Kun mens man rengjør filteret kan viften slås av med servicebryter. Om viften stoppes kan luft fra garasjen komme opp i leiligheten. Bygger du nytt kjøkken skal du gjenbruke ventilatoren eller benytte fagfolk/blikkenslager for å sikre riktig kopling av en ny kjøkkenventilator med ventilasjonsanlegget i bygget.

Ikke tillatt med kullgrill eller langtidsteking som medfører røykos/lukt på balkongene

Eierseksjonsloven (som regulerer sameier) er tydelig på at bruksenheten og fellesarealene ikke må brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Styret har vurdert hva dette betyr for oss som bor så nært hverandre. I husordensreglene står det fra før tydelig at kullgrill ikke er lov å benytte. Vi har nå besluttet, basert på eierseksjonsloven om unødig sjenanse, at det er heller ikke er lov å



benytte andre typer griller som avgir lukt eller stekeos, eksempelvis fra langtidssteking. Slik grilling medfører dessuten brannfare siden den er uten tilsyn. Slik type grilling er til ulempe for andre beboere. Langtidssteking som medfører røykos/luft forbys derfor med umiddelbar virkning

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Maling av fellesarealer	
2020	Ny lekeplass	
2020	Sykkelparkering	Nytt system for sykkelparkering i to høyder fra Norfax
2020	Oppgradering av oppganger	Automatiske dørpumper og nytt porttelefonanlegg med video.



Vedlegg 1: Eksisterende vedtekter

Vedlegg 2: Forslag til reviderte vedtekter



VEDTEKTER FOR SCHOUSKVARTALET SAMEIE

Vedtekter av 17. april 2009 for Schouskvartalet sameie. Vedtektene er tilpasset full utbygging av eiendommen med i alt 106 leiligheter og 1 næringslokale. I byggets underetasje ligger det et parkeringsanlegg som utgjør en egen eiendom. Schouskvartalet sameie disponerer boder, tekniske rom mv. i parkeringseiendommen i henhold til erklæring om bruksrett. Deler av bodarealet vil bli disponert av gnr 228, bnr 656.

§ 1

Navn, Formål og Eiendommen

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet eller Schouskvartalet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 106 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til planlagt oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 228 bnr. 655 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Nedenfor er snr. 2-107 benevnt boligseksjonene eller boligene, mens næringsseksjon er brukt om snr. 1.

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonen til flere seksjoner kan ikke nektes av eierne av andre seksjoner med annet formål, så lenge resekjoneringen(e) ikke medfører endring i den samlede eierbrøk for hhv. boligseksjonene og næringsseksjonen. Ved eventuell resekjonering skal de rettigheter/forpliktelser som nedenfor er gitt hhv. boligseksjonene og næringsseksjonen vedtektsmessig fordeles også på de enkelte nye næringsseksjoner, slik eieren av hhv. snr. 1 anviser på resekjoneringstidspunktet, og de øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til slik vedtektsendring.

Arealer som ikke omfattes av seksjoner er fellesarealer med mindre de er angitt å være tilleggsareal til en eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen eller annet følger av de bestemmelser som er fastsatt i disse vedtekter.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

2.1 Råderett over seksjon

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon (enerett til bruk av en bruksenhet – bolig/næringsareal med evt. tilleggsareal). Denne bruksrett følger sameieandelen og kan ikke skilles fra denne.

Hver sameier har full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lovgivning.

Boder søkes fordelt som tilleggsareal til den enkelte seksjon, slik det fremgår av oppdelingsbegjæring for eiendommen. 21 seksjoner som utgjøres av seksjon 11, 12, 14, 15, 28, 29, 31, 32, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 63, 64, 65, 66, 67, 82 og 100 vil få bruksrett til bod på gnr 528, bnr 2. Bruksretten er sikret ved tinglyst erklæring.

Balkonger og uteplasser til bruk for boligene i boligseksjonene søkes tillagt hver enkelt boligseksjon som del av seksjonen, subsidiært som tilleggsareal til hver av boligseksjonene.

2.2 Enerett til fellesarealer

Følgende seksjoner har enerett til bruk av de arealer som fremgår av nedenstående tabell. Med enerett



til bruk medfølger også full vedlikeholdsplikt for arealet, jf også § 4 nedenfor. Enkelte av arealene vil bli søkt lagt inn i den angitte seksjon, evt. som tilleggsareal. Eneretten gjelder også om vedkommende areal ikke er innenfor seksjonen eller tilleggsareal, men er fellesareal, da med hjemmel i eierseksjonslovens (ESL) § 19, 5. ledd:

AREAL	SEKSJONER SOM HAR ENERETT	KOSTNADS-FORDELING DRIFT, VEDLIKEHOLD OSV
Trappeoppganger for boligseksjonene med tekniske rom, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, herunder trapperom og tekniske anlegg ned på gnr 528, bnr 2 som skravert med blått på vedlegg 3.	Seksjonene 2-107	Bekostes i sin helhet av seksjonene 2-107.
Heis(er), herunder bl.a. heismaskinrom.	Seksjonene 2-107	Bekostes i sin helhet av seksjonene 2-107.
Tekniske rom for næringsseksjonen.	Seksjon 1	Bekostes i sin helhet av seksjon 1.
Glassfasade til næringsseksjon, med unntak av den delen hvor parkeringseiendommen har bruksrett og vedlikeholdsplikt, skravert med rødt i vedlegg 3.	Seksjon 1	Bekostes i sin helhet av seksjon 1.
Øvrige fasader som ikke tilligger næringsseksjonen jf foran, herunder, men ikke begrenset til, vinduer, verandadører, balkonger mv.	Seksjon 2-107	Bekostes i sin helhet av seksjon 2-107.
Inngangsdører til bruk for næringsseksjonen.	Seksjon 1	Bekostes i sin helhet av seksjon 1.
Inngangsdører til bruk for boligseksjonene.	Seksjon 2-107	Bekostes i sin helhet av seksjon 2-107.
Takterrasse bygg A	Seksjonene tilhørende bygg A	Bekostes i sin helhet av seksjonene tilhørende bygg A (82) seksjoner.
Takterrasse bygg B	Seksjonene tilhørende bygg B	Bekostes i sin helhet av seksjonene tilhørende bygg B (24) seksjoner.

Dersom det skal gjennomføres tiltak som kun vil være av nytte for enten næringsseksjonen eller boligseksjonene, skal det aktuelle tiltaket utelukkende bekostes av henholdsvis næringsseksjonen eller boligseksjonene etter hvem som får nytte av tiltaket.

2.3 Gjensidig avtale om bruk, drift og vedlikehold av "fellesareal".

Det er inngått avtale (vedlegg 1) om felles benyttelse av uteoppholdsareal, lekeplass, gårdsplass mv, mellom eiendommene gnr 228, bnr 653, 654, 655, 656, 657 og 568, og gnr 528, bnr 1, 2 og 3658 i Schouskvartalet. I følge tegningen som følger med denne avtalen fremkommer det at utvendig fellesareal for sameiet Schouskvartalet vil bli en del av "fellesarealet" for hele Schousområdet. Fellesarealet kan benyttes av alle de ovennevnte eiendommer, herunder næringsseksjoner i dem.

Den enkelte sameier og sameiet som sådan er forpliktet av innholdet av den avtalen som er inngått. Avtalen er tinglyst.

2.4 Tinglyste erklæringer

Det er tinglyst to erklæringer vedrørende sameiets forhold til omkringliggende eiendommer i forhold til blant annet vedlikehold av bygningsmasse, grenselinjer, vann- og avløpsanlegg og rømningsveier.



Erklæringene fremkommer av vedlegg 2 til disse vedtekter. Den enkelte sameier og sameiet som sådan er forpliktet av innholdet i erklæringen. Tilsvarende erklæringer som ivaretar sameiets rettigheter vil bli tinglyst på omkringliggende eiendommer.

Det vil bli tinglyst en erklæring om sameiets bruksrett og vedlikeholdsplikt for arealer på gnr 528, bnr 2 som fremkommer av vedlegg 3.

Det vil bli tinglyst en erklæring om bruksrett og vedlikeholdsplikt til boder, søppel- og sykkelrom for gnr 228, bnr 656 på sameiets eiendom jf også § 22. Erklæringen følger som vedlegg 4 til disse vedtekter.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med de unntak som følger av § 2.2 ovenfor i forhold til bruksmessig enerett.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal.

Utgifter til kabel-TV, bredbånd, IP-telefoni m.v. (StarNordic) belastes boligseksjonene med lik sum.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av den enkelte seksjons vedlikeholdsansvar til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, heis og inngangsdører til oppgangene som ikke omfattes av bruksenerett i § 2.2 ovenfor, er sameiets ansvar. For balkonger/terrasser som ved oppdelingsbegjæringen måtte være gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet allikevel ansvar for det ytre vedlikehold med de begrensninger som følger av § 2.2, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar samt ansvar for det vedlikehold som er nødvendig som følge av egen bruk.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 Registrering av sameierne mv.

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.



§ 7 **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 styremedlemmer, samt to varamedlemmer. Antall styremedlemmer og evt. varamedlemmer avgjøres på sameiermøte som skal velge styre. Næringsseksjonen skal ha rett til å være representert i styret med minst 1 medlem til enhver tid. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 **Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og to styremedlemmer til og forplikter sameiet ved sine underskrifter. Styret kan tildele prokura til nærmere angitte personer.

§ 9 **Om styremøte**

Styrelederen skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 **Sameiermøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.



Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Møtets konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styre
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12

Møteledelse og innkalling

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13

Om sameiermøtet

Hver boligseksjon har 1 stemme. Næringsseksjonen har 30 stemmer. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. 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.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.



§ 14

Revisjon og regnskap

Sameiets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel årsoppgjør etter reglene i regnskapsloven.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15

Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette/engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelser/engasjement kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.



Bestemmelsene i 1. ledd gjelder likevel ikke endringer i næringsseksjonen eller dens tilliggende fasade, som ikke krever forutgående styre- og/eller sameiermøtebehandling.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må forelegges for styret samtidig med at slik melding/søknad kan sendes, slik at sameiet kan uttale seg overfor bygningsmyndighetene. Sameiets avgjørelseskompetanse følger av bestemmelsene i 1. ledd.

§ 19

Profilering av næringsseksjonen

Eier av næringsseksjonen har anledning til å skilte og profilere virksomheten på fasaden utenfor næringsseksjonen.

§ 20

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Dette gjelder dog ikke §§ 1, 2, 3, 4, 7, 18, 19 og 20, som ikke kan endres uten samtykke fra næringsseksjonen.

§ 21

Habilitetsregler

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 22

Bestemmelser om bruksrett

Gnr 228, bnr 656 skal ha adkomst- og bruksrett til boder og sykkelrom på sameiets eiendom skravert med oransje på vedlagte tegning. Gnr 228, bnr 656 skal videre ha adkomst- og bruksrett til søppelrom skravert med grønt på vedlagte tegning.

Bruksretten skjer på ellers like vilkår som for seksjonseierne i eierseksjonssameiet Schouskvartalet slik at det skal betales en forholdsmessig andel av utgifter til drift og vedlikehold av disse anleggene.

§ 23

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.



VEOLEGG 1



Dokumentnr. 588524 Inngiøst 17.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GJENSIDIG AVTALE OM BRUK, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV "FELLESAREAL"

AVTALE VEDRØRENDE FØLGENDE EIENDOMMER: gnr. 228, bnr. 568, gnr. 228 bnr. 653, gnr. 228 bnr. 654, bnr. 228 bnr. 655, gnr. 228 bnr. 656, gnr. 228 bnr. 657, gnr. 228 bnr. 658, gnr. 528 bnr. 1, gnr. 528 bnr. 2, gnr. 528 bnr. 3 i Oslo kommune

- FELLESAREAL – FELLES UTEOPPHOLDSAREAL; LEKEPLASS, GÅRDSPLASS**
M.M:
Gnr. 228 bnr. 653, som vist med rosa skravering på bilag 1 skal være til felles bruk som uteoppholdsareal for gnr. 228, bnr. 568 og gnr. 228 bnr. 654, 655, 656, 657 og 658. Arealet vil videre i avtalen betegnes som FELLESAREAL.
- BRUKSRETT TIL AREALER PÅ GNR. 228 BNR. 655**
Det åpne arealet på gnr. 228 bnr. 655 som vist med mørk rosa farge på bilag 1 skal inngå i FELLESAREALET, unntatt en stripe på 3 meter inn mot bygningskroppene som er vist med blått på samme kartbilag. Bruksretten til arealet med mørk rosa skal være som i pkt. 1. Arealet skal driftes og vedlikeholdes på samme måte som i pkt. 3 og 4.
Eier av gnr. 228 bnr. 655 har rett til å disponere nødvendige arealer innenfor egen parsell til sykkelparkering.
- FELLESAREALET SKAL HOLDES UBEBYGD**
FELLESAREALET skal holdes ubebygd med unntak av den bebyggelse som er nevnt i denne avtalen.
- DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALET**
Eier av gnr. 228 bnr. 653 har rett til å stå for drift og vedlikehold av FELLESAREALET. Drift og vedlikeholdet skal være i henhold til de krav som eier av gnr. 228 bnr. 653 til enhver tid måtte definere. Utgiftene til drift og vedlikehold skal dekkes forholdsmessig av gnr. 228, bnr. 568, 654, 655, 656, 657 og 658.
Alt praktisk arbeid og utgifter til etablering, drift og vedlikehold av lekearealet som vist med grønt på bilag 1 skal dekkes av eier av gnr. 228 bnr. 655.
Alt praktisk arbeid og utgifter til etablering, drift og vedlikehold av lekearealet som vist med gult på bilag 1 skal dekkes av eier av gnr. 228 bnr. 656.
- ESTETISKE KRAV TIL FELLESAREALET**
FELLESAREALET skal ha et enhetlig uttrykk. Ingen kan sette ut møbler, skilt, sykkelstativ eller annet uten forhåndssamtykke av eier av gnr. 228 bnr. 653.
Forhåndssamtykke fra eier av gnr. 228 bnr. 653 skal også innhentes ved bruk av eller endring av fasade som vender ut mot FELLESAREALET.
- KJØREATKOMST -RETT TIL VARELEVERING OG KJØRING OVER GNR. 228 BNR. 653**
Gnr. 228, bnr. 568, gnr. 228 bnr. 653, 654, 655, 656, 657 og 658 og gnr. 528 bnr. 1, 2 og 3 skal ha rett til å kjøre over gnr. 228 bnr. 653 ved behov, herunder for vareleveranse, flytting og kjøring i forbindelse med vedlikehold av bygningsmassen. Atkomsten er fra Trondheimsveien, men atkomst til parkeringskjellere er fra Herslebsgate.

Rett kop. kreftes

17/3-09





All kjøring på gnr. 228 bnr. 653 skal skje i henhold til kjøreinstruks fra eier av gnr. 228 bnr. 653.

7. RETT TIL PARKERING

Gnr. 228, bnr. 568, gnr. 228 bnr. 654, 657 og 658 har rett til korttidsparkering av biler på oppmerkede plasser på gnr. 228 bnr. 653, og kjøring over gnr. 228 bnr. 653 i den forbindelse.

8. BRUK AV GRUNN TIL REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD AV BYGNINGSMASSE

Gnr. 228, bnr. 568 og gnr. 228 bnr. 654, 655, 656, 657 og 658 og gnr. 528 bnr. 1, 2 og 3 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 228 bnr. 653 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmassen på gnr. 228, bnr. 568 og gnr. 228 bnr. 654, 655, 656, 657 og 658 og gnr. 528 bnr. 1, 2 og 3.

9. FREMTIDIG UTNYTTING AV GNR. 228 BNR. 653

Gnr. 228, bnr. 568 og gnr. 228 bnr. 654, 655, 656, 657 og 658 og gnr. 528 bnr. 1, 2 og 3 er inneforstått med at det kan bygges kulturpark på gnr. 228 bnr. 653 og at det kan bygges parkeringskjeller under hele gnr. 228 bnr. 653. De nevnte eiendommer er videre inneforstått med og vil ikke hindre omreguleringer eller annet som medfører mindre endringer av fellesarealens størrelse eller utforming, eksempelvis dersom deler av eksisterende bygningsmasser rives og nybygg får en annen plassering enn eksisterende bygg over bakken.

10. SØPPELBODER OG SYKKELPARKERING FOR GNR. 228 BNR. 655 OG 656

Gnr. 228 bnr. 656 har rett til plassering, for egen kostnad, drift og vedlikehold sykkelparkering på gnr. 228 bnr. 653s område som vist med turkis på bilag 1.

Næringsarealer på gnr. 228 bnr. 655 og 656 har rett til plassering, for egen kostnad, drift og vedlikehold av søppelbod på gnr. 228 bnr. 653s område som vist med turkis på bilag 1.

Område for søppelboder og sykkelparkering kan ikke utgjøre mer enn 80 m².

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene gnr. 228, bnr. 568, 653, 654, 655, 656, 657 og 658 og gnr. 528 bnr. 1, 2 og 3

Dette er en gjensidig avtale mellom de nevnte eiendommer. Sletting eller endring av punktene 1-10 kan ikke skje uten samtykke fra grunneiere som er tilgodesett i det respektive punkt.

Underskrifter:

For eiend. gnr. 228 bnr.
653, 654, 655, 656, 657,
658 og 568 og gnr. 528
bnr. 1, 2 og 3

Osle 18.01.2008 *Elina Argegg*

Sted

Dato

Trondheimsv 2 ANS


Fødselsnr./org nr.
953133994

Hjemmelshaver

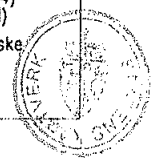
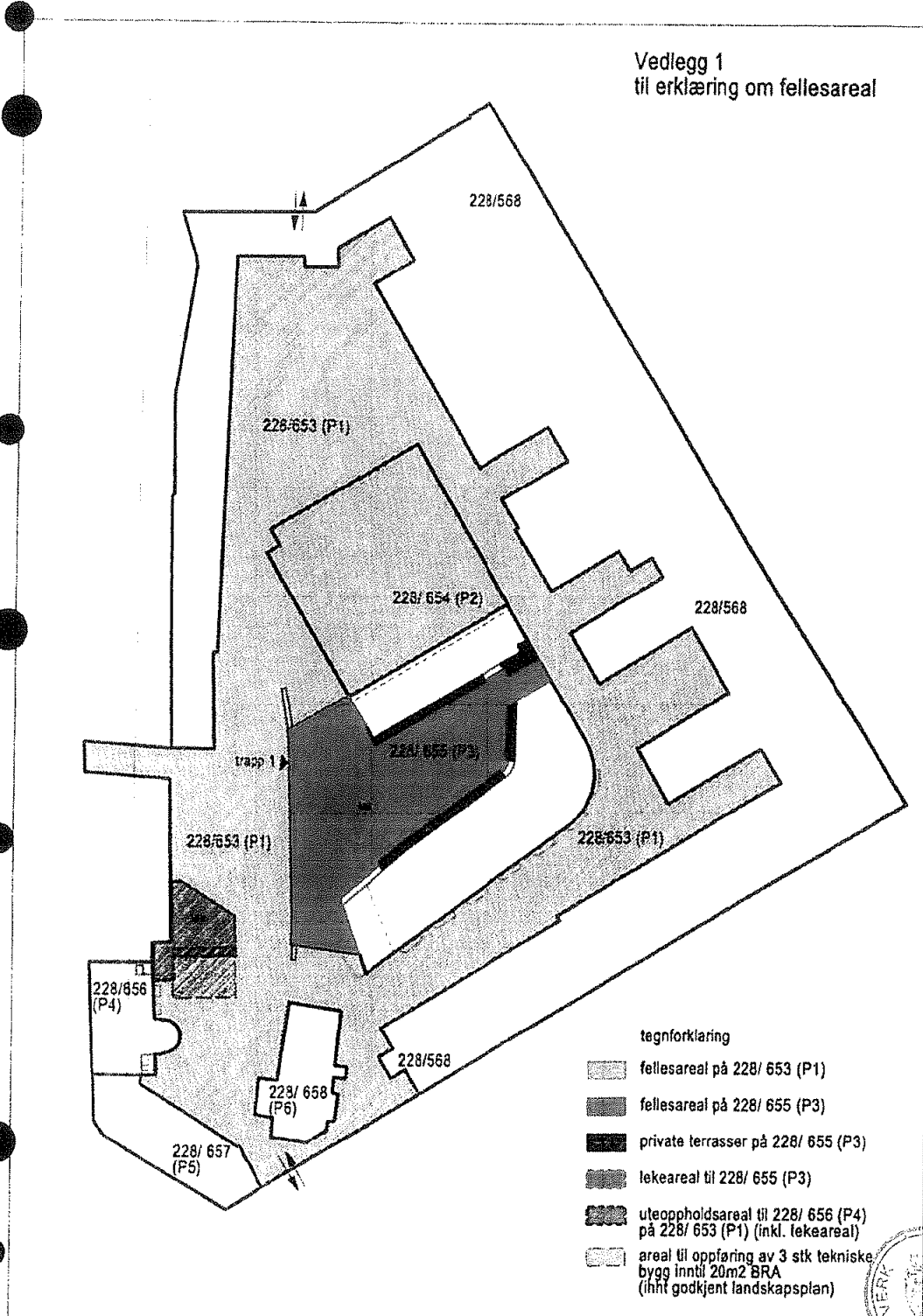




Oslø 18.01.2008 
Sted Dato Trondheimsv 2 ANS Fødselsnr./org.nr.
Hjemmelshaver 955133994

Oslø 18.01.2008 
Sted Dato Trondheimsv 2 ANS Fødselsnr./org.nr.
Hjemmelshaver 955133994





4



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Org.nr.: 971 040 823

TEOLEGG 2

KOP'

Saksnr.: 200700173-7

ERKLÆRING



Doknr 526935 Tinglyst 27.06.2026
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR:

228/568, 653, 654, 655, 656, 657, 658 OG 528/1, 2, 3

- 1. ATKOMSTVEI:**
Gnr. 528 bnr. 1, bnr. 2 og bnr. 3 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstveier fra Herslebs gate over gnr. 228 bnr. 568 som vist med blå farge på kartvedlegg 1.
- 2. ATKOMSTVEI GJENNOM PARKERINGSKJELLER:**
Gnr. 528 bnr. 2 og bnr. 3 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstveier gjennom gnr. 528 bnr. 1.
Gnr. 528 bnr. 3 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstveier gjennom gnr. 528 bnr. 2.
- 3. ATKOMSTVEI:**
Gnr. 228 bnr. 653 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstveier fra Korsgata gjennom eksisterende portrom i bevaringsverdig bebyggelse på gnr. 228 bnr. 568 (felt K i reguleringsplan av 16.11.2005 (S-4191)).
- 4. GANGATKOMST GJENNOM PARKERINGSKJELLER:**
Gnr. 228 bnr. 654 og bnr. 657 skal ha bruksrett til gangatkomst gjennom gnr. 528 bnr. 2 frem til gnr. 528 bnr. 3.
Gnr. 228 bnr. 568 og bnr. 658 skal ha bruksrett til gangatkomst gjennom gnr. 528 bnr. 2 frem til gnr. 528 bnr. 1.
- 5. FELLESAREAL – PARKERINGSANLEGG:**
Gnr. 528 bnr. 1 skal være til felles bruk for gnr. 228 bnr. 568 og bnr. 658.
Gnr. 528 bnr. 2 skal være til felles bruk for gnr. 228 bnr. 655 og bnr. 656.
Gnr. 528 bnr. 3 skal være til felles bruk for gnr. 228 bnr. 654 og bnr. 657.
- 6. FELLESAREAL – UTEOPPHOLDSAREAL:**
Gnr. 228 bnr. 653 skal være til felles bruk for gnr. 228 bnr. 568, bnr. 654, bnr. 655, bnr. 656, bnr. 657 og bnr. 658.
- 7. LEKEPlass:**
Gnr. 228 bnr. 656 skal ha bruksrett til lekeplass på gnr. 228 bnr. 653 som vist med lilla farge på kartvedlegg 1.
- 8. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:**
Gnr. 228 bnr. bnr. 568 skal ha bruksrett til 176 plasser på gnr. 528 bnr. 1.
Gnr. 228 bnr. bnr. 654 skal ha bruksrett til 31 plasser på gnr. 528 bnr. 3.
Gnr. 228 bnr. bnr. 655 skal ha bruksrett til 73 plasser på gnr. 528 bnr. 2, hvorav boligene på eiendommen sikres bruksrett til 66 plasser.
Gnr. 228 bnr. bnr. 656 (boligene på eiendommen) skal ha bruksrett til 11 plasser på gnr. 528 bnr. 2.
Gnr. 228 bnr. bnr. 657 skal ha bruksrett til 4 plasser på gnr. 528 bnr. 3.
Gnr. 228 bnr. bnr. 658 skal ha bruksrett til 4 plasser på gnr. 528 bnr. 1.
- 9. SYKKELPARKERING:**
Gnr. 228 bnr. 568 skal ha bruksrett til 171 plasser på gnr. 228 bnr. 653.
Gnr. 228 bnr. 654 skal ha bruksrett til 22 plasser på gnr. 228 bnr. 653.
Gnr. 228 bnr. 655 skal ha bruksrett til 102 plasser på gnr. 228 bnr. 653.
Gnr. 228 bnr. 656 skal ha bruksrett til 49 plasser på gnr. 228 bnr. 653.
Gnr. 228 bnr. 657 skal ha bruksrett til 8 plasser på gnr. 228 bnr. 653.
Gnr. 228 bnr. 658 skal ha bruksrett til 7 plasser på gnr. 228 bnr. 653.

Rettskopi bekrefte





10. BODER:
Gnr. 228 bnr. 655 skal ha bruksrett til 21 boder på gnr. 528 bnr. 2.
11. BALKONGER OVER NABOGRUNN:
Gnr. 228 bnr. 655 og bnr. 656 skal ha rett til å ha balkonger hengende over gnr. 228 bnr. 653.
12. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr. 228 bnr. 568, bnr. 653, bnr. 654, bnr. 655, bnr. 656, bnr. 657 og bnr. 658 og gnr. 528 bnr. 1, bnr. 2 og bnr. 3 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/parkeringsanlegg.
13. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 228 bnr. 568, bnr. 653, bnr. 654, bnr. 655, bnr. 656, bnr. 657 og bnr. 658 og gnr. 528 bnr. 1, bnr. 2 og bnr. 3 (ledningseiere) gis gjensidig rett til å ha liggende eksisterende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom hverandres grunn, gnr. 228 bnr. 568, bnr. 653, bnr. 654, bnr. 655, bnr. 656, bnr. 657 og bnr. 658 og gnr. 528 bnr. 1, bnr. 2 og bnr. 3 (grunneiere), frem til hovedledninger i Trondheimsveien, Thorvald Meyers gate, Herslebs gate eller Korsgata

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.
14. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 228 bnr. 568, bnr. 654, bnr. 655, bnr. 656, bnr. 657 og bnr. 658 og gnr. 528 bnr. 1, bnr. 2 og bnr. 3 (ledningseiere) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 228 bnr. 653 (grunneier) frem til hovedledninger i Trondheimsveien.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige
15. DISPOSISJONS- OG BRUKSRETT:
Gnr. 228 bnr. 654 har full disposisjons- og bruksrett til arealer på gnr. 228 bnr. 655 som vist med grønn farge på kartvedlegg 2 (med tegningsnummer A-D-13-01) og kartvedlegg 3 (med tegningsnummer A-D-13-02). Gnr. 228 bnr. 655 kan ikke beføye over disse arealene uten samtykke fra gnr. 228 bnr. 654.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
228	568, 653, 654, 655, 656, 657, 658
528	1, 2, 3

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 228/568, 653,
654, 655, 656, 657, 658
og 528/1, 2, 3:

Ellen Langeggen ELLEN LANGEGGEN
Steinar Hanevåg STEINAR HANEVÅG
Hans Sund HANS SUND
18/11-2022
955 133 994

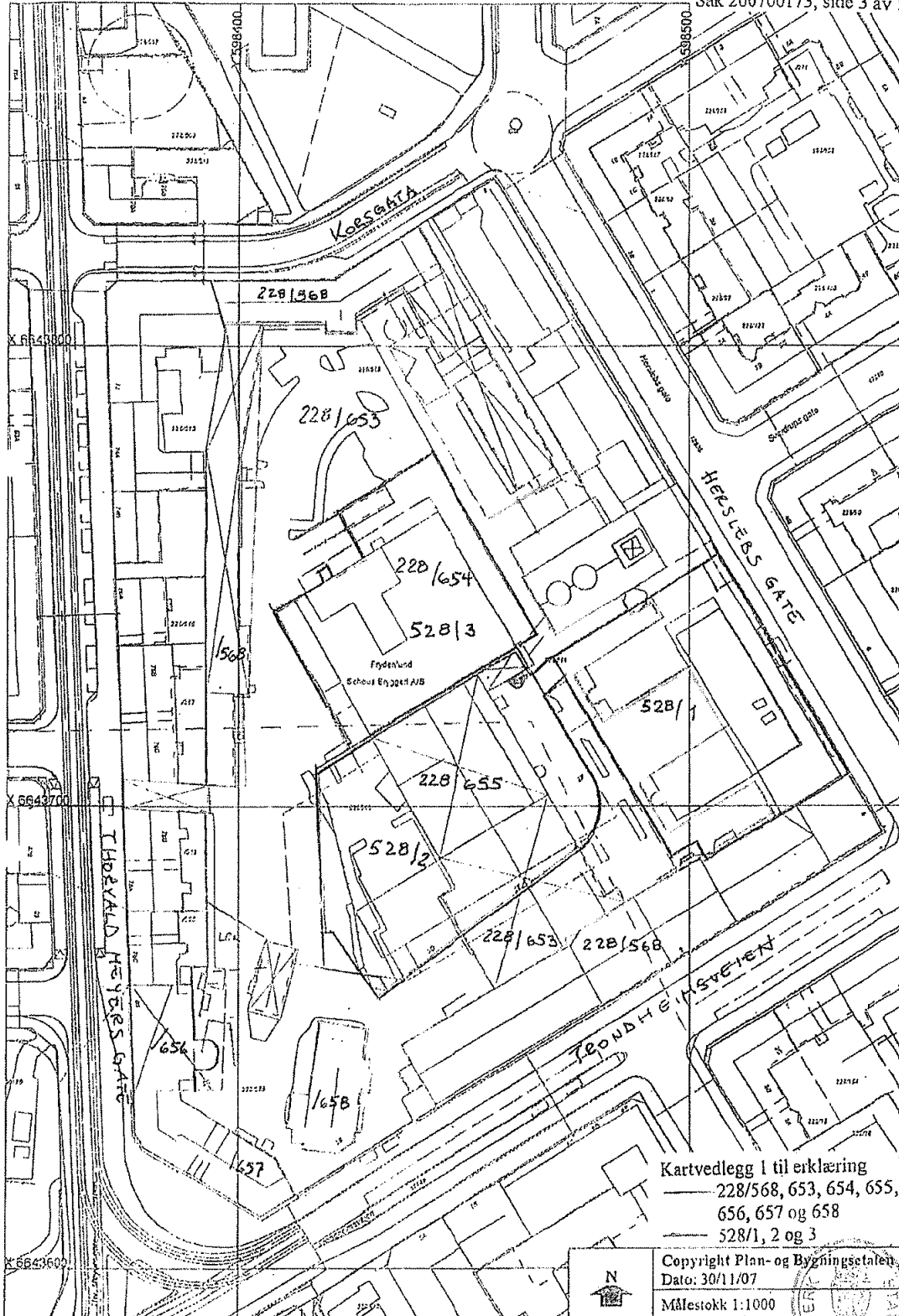
Sted Dato Trondheimsveien 2 ANS
Hjemmelshaver

Org.nr.
9 siffer





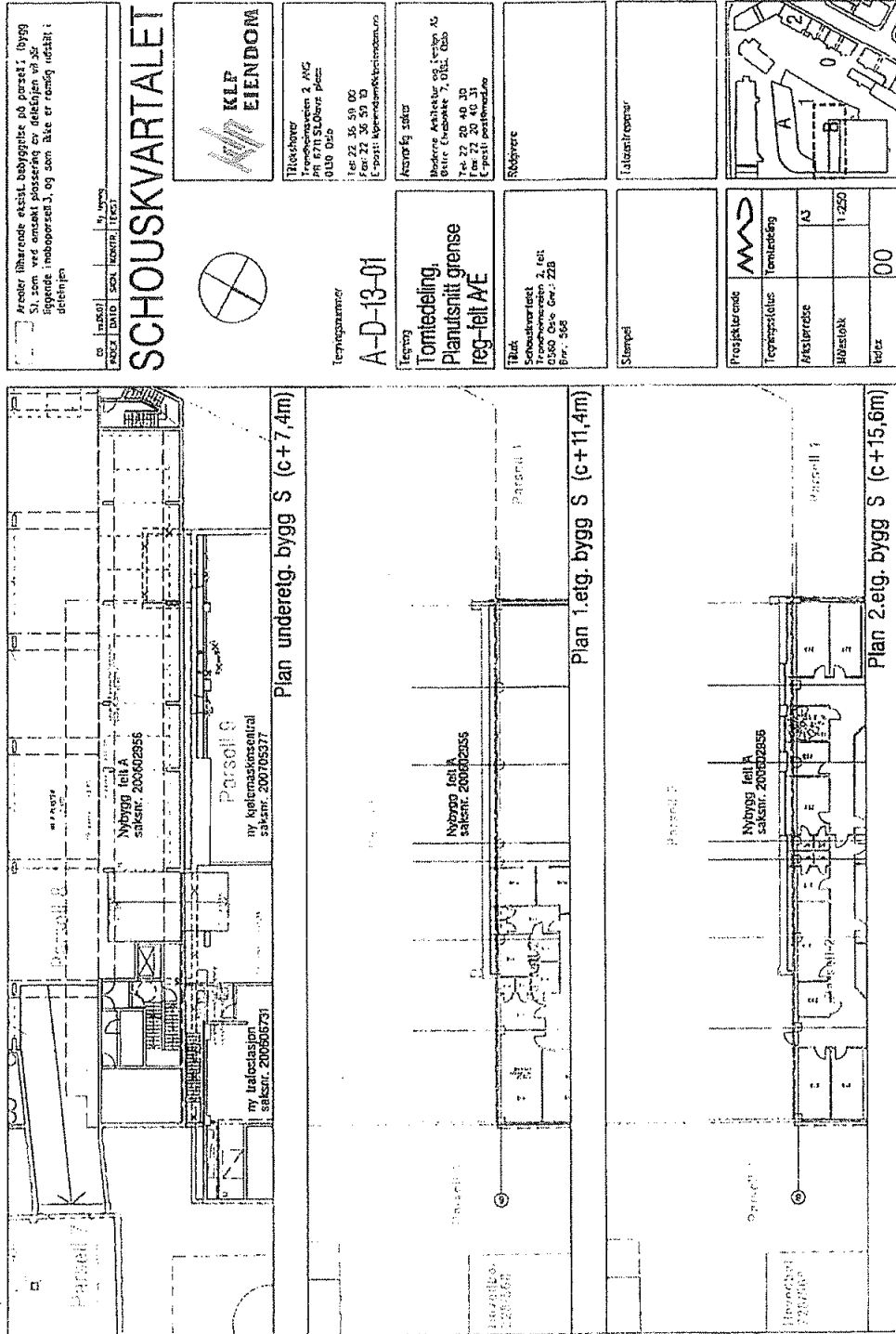
Sak 200700173, side 3 av 5



3



Sak 200700173, side 4 av 5



Kartvedlegg 2 til erklæring






Sak 200700173, side 5 av 5

Arbeid tilberedt etter bestilling på pers. 2. byggetegning. Sj. som ved omsatt plassering av delene i utkastet i saksmappe 200700173, og som ikke er offentlig utkastet i saksmappe.

Byggherrens navn: **SKOEN**
 Byggherrens adresse: **SKOEN**

SCHOUSKVARTALET



Tilbygger:
 Trondheim 2. ANS
 PO 6711 SLODRENS BOKS
 0404 Oslo
 Tlf: 22 36 59 00
 Faks: 22 36 59 10
 E-post: klp@klopp.no

Prosjektleder:
 Inger Arntsen
 Østervang 1, 0157 Oslo
 Tlf: 22 40 40 30
 Faks: 22 40 40 31
 E-post: inar@ostervang.no

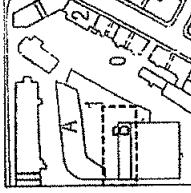
Byggherrens navn:
 KLP Eiendom

Tegningsnummer:
A-D-13-02

Tegning:
Tomtedeling, Planutskutt grense reg-felt A/E

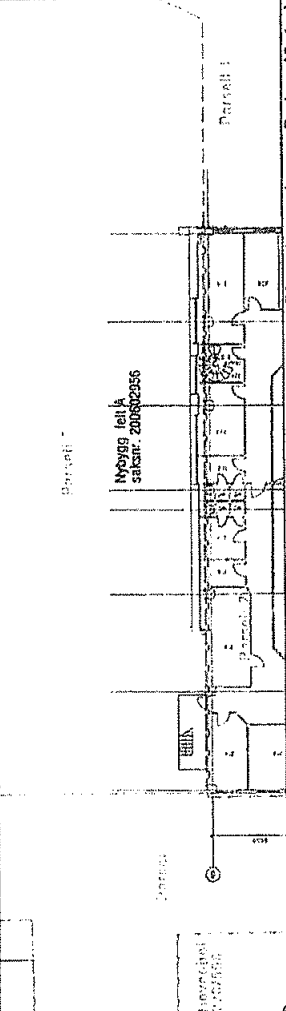
Blatt:
 Schouskvartalet 2. felt
 0260 Oslo Omr.: 228
 Bm.: 568

Stempel:

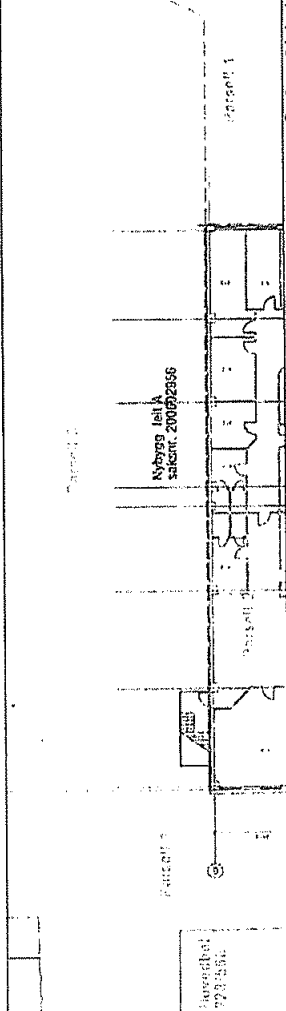


Prosjektleder	MMS
Tegningsnummer	Tomtedeling
Blattnummer	AS
Blattstørrelse	1:250
Blattnummer	00

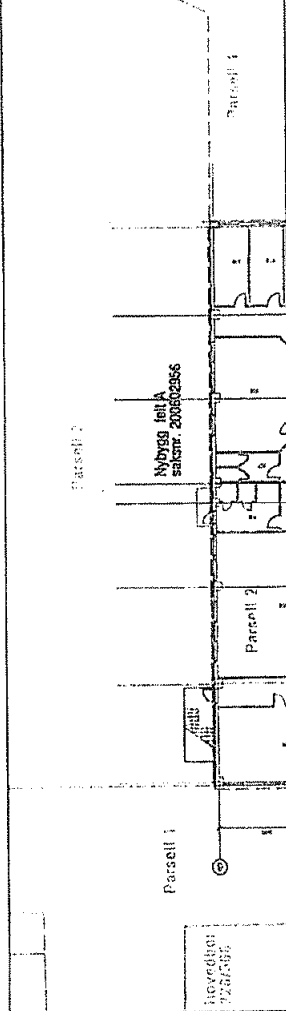
Plan 3. etg. bygg S (c+18,4m)



Plan 4. etg. bygg S (c+21,1m)



Plan 5. etg. bygg S (c+25,5m)



Kartvedlegg 3 til erklæring





Doknr: 589323 Tinglyst: 17.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE EIENDOM: gnr. 228 bnr. 655 i Oslo kommune

- BRUK AV GRUNN TIL NØDVENDIGE BYGGEARBEIDER, REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD AV BYGNINGSMASSE
Gnr. 228 bnr. 654 og 658 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 228 bnr. 655 for byggearbeider, reparasjon og vedlikehold av bygningsmassen på gnr. 228 bnr. 654 og 658, herunder plassering av stillaser, lift eller annet som er nødvendig.

Eiere av gnr. 228 bnr. 654 og 658 skal varsle grunneier i god tid før midlertidige installasjoner utplasseres og arbeid iverksettes.

- ELEKTRISKE OG ANDRE LEDNINGER SAMT KJØLERØR
Gnr. 228, bnr. 568, 654, 656, 657 og 658 og gnr. 528 bnr. 1, 2 og 3 (ledningseier) skal ha rett til, for egen kostnad, drift og vedlikehold, å trekke og ha liggende nødvendige kabler og ledninger for strøm, data, fjernvarme, telefon, kjølerør eller lignende gjennom kjeller i gnr. 228 bnr. 655 (grunneier).

Grunneier gir ledningseier fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

- AVSTAND FRA ANNEN BYGNING:
Bygning på gnr. 228 bnr. 654 kan oppføres helt inntil til grense for gnr. 228 bnr. 655.

- RETT TIL RØMNING FRA PARKERINGSKJELLER I FORBINDELSE MED BRANN
Gnr. 528 bnr. 2 eller alle som oppholder seg i gnr. 528 bnr. 2 eller parkeringskjellere i tilknytning til denne har rett til rømning gjennom trappeløp over gnr. 228 bnr. 655 som vist på vedlagte tegning, bilag 1.

Sletting eller endring av punktene 1-4 kan ikke skje uten samtykke fra grunneiere som er tilgodesett i det respektive punkt.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendom gnr. 228 bnr. 655

Underskrifter:

For eiend. Gnr. 228 bnr. 655

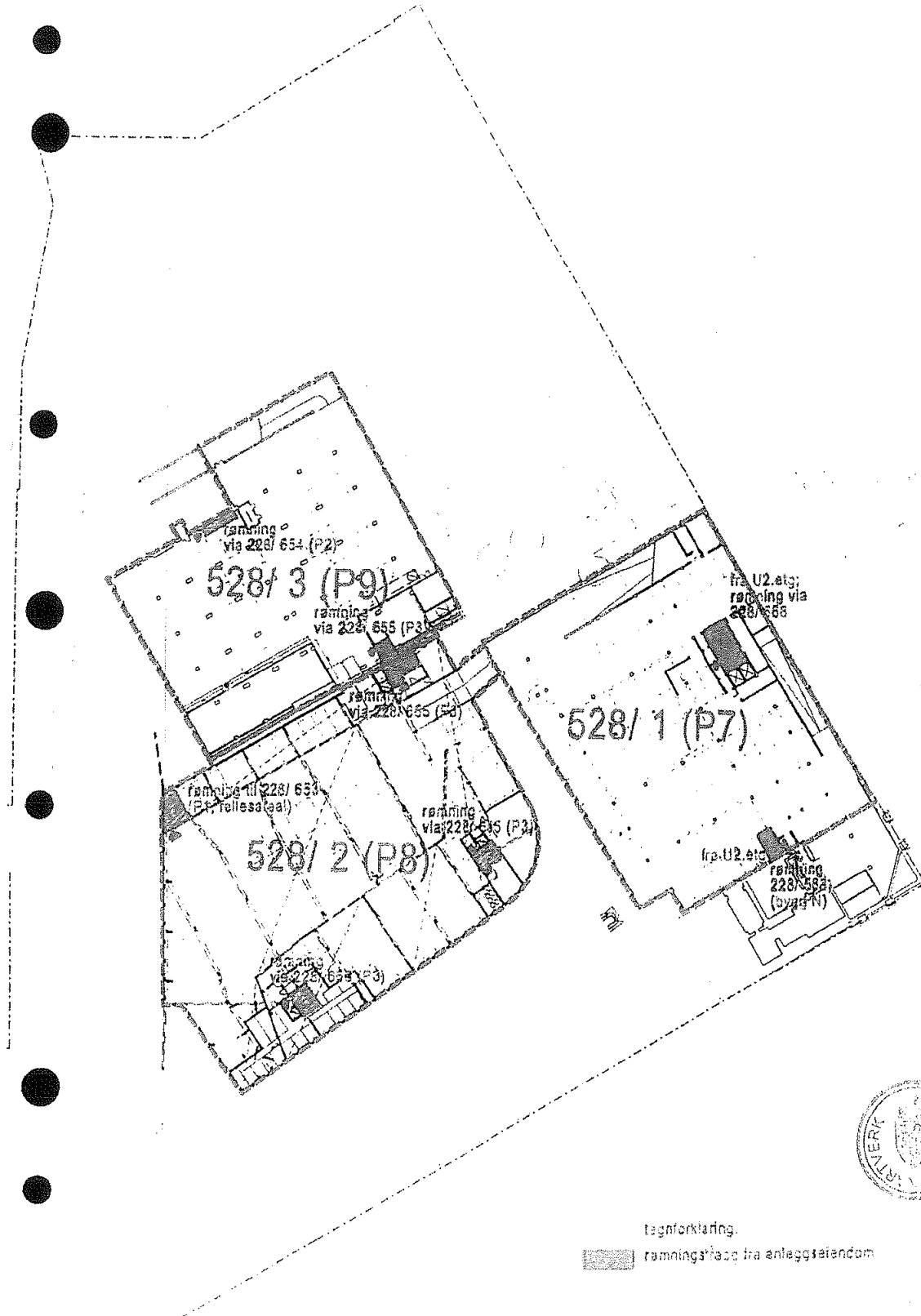
Oslo 18.01.2008 *Fellen Langelegg*
Sted Dato Trondheims 2 ANS Fødselsnr./org nr.
Hjemmelshaver 955133994

Oslo 18.01.2008 *Emil Klauy*
Sted Dato Trondheims 2 ANS Fødselsnr./org nr.
Hjemmelshaver 955133994

Oslo 18.01.2008 *[Signature]*
Sted Dato Trondheims 2 ANS Fødselsnr./org nr.
Hjemmelshaver 955133994

Rett kopi bekreftef
17/3-09 A.O.







VEDLEGG 4

**ERKLÆRING VEDRØRENDE EIENDOMMENE
Gnr 228 Bnr 655 OG Bnr 656 I OSLO KOMMUNE**

1. BRUKSRETT TIL BODER, SYKKEL- OG SØPPELROM
Gnr 228, bnr 656 skal ha bruksrett til boder- og sykkelrom på gnr 228, bnr 655 i henhold til oransje skravert areal på tegningsvedlegg 1.

Gnr 228, bnr 656 skal ha bruksrett til søppelrom på gnr 228, bnr 655 på lik linje med gnr 228, bnr 655 i henhold til grønt skravert areal på tegningsvedlegg 1.
2. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG KOSTNADSFORDELING
Gnr 228, bnr 656 har fullt ansvar for kostnad, drift og vedlikehold av boder og sykkelrom som omtalt i punkt 1.

Gnr 228, bnr 656 har forholdsmessig ansvar for kostnad, drift og vedlikehold av søppelrom sammen med gnr 228, bnr 655 som omtalt i punkt 1.
3. TINGLYSNING
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene gnr 228 bnr 655 og 656.

Se eget vedlegg!

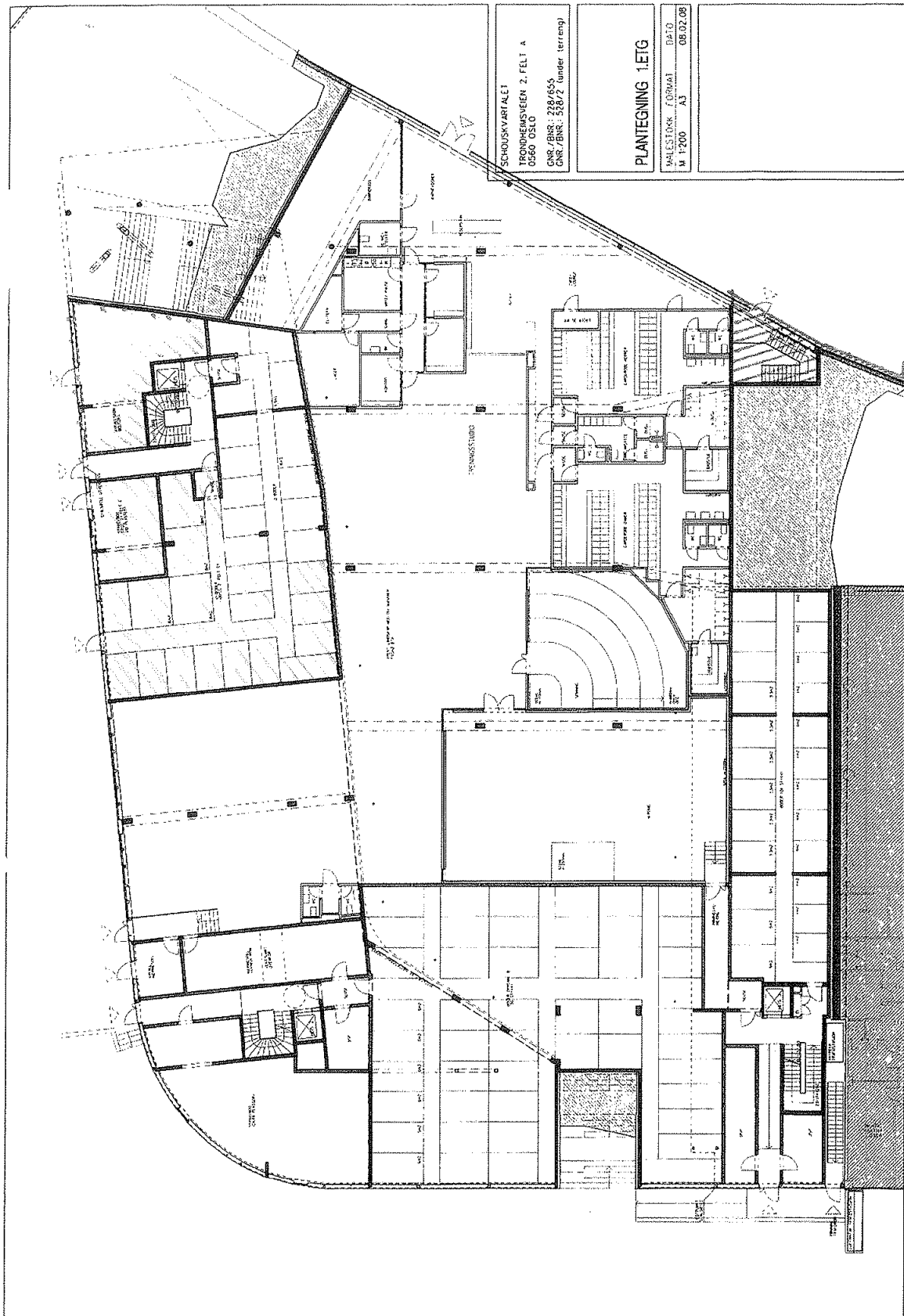
Oslo, ___/___/2009

Som hjemmelsinnehavere av gnr 228 bnr 655
For Trondheimsveien 2 ANS

Espen Pay ihht fullmakt

Som hjemmelsinnehaver av gnr 228, bnr 656
For Trondheimsveien 2 ANS

Espen Pay ihht fullmakt



2



VEDLEGG 3

**ERKLÆRING VEDRØRENDE EIENDOMMENE
Gnr 228 Bnr 655 OG Gnr 528 Bnr 2 I OSLO KOMMUNE**

1. **BRUKSRETT TIL TRAPPEOPPGANGER OG TEKNISKE ROM**
Gnr 228 bnr 655 skal ha eksklusiv bruksrett til trapperom 1, 2 og 3 og heis, samt tekniske rom og boder på gnr 528 bnr 2 som skravert med blått på tegningsvedlegg 1.
2. **VEDLIKEHOLDSPLIKT OG KOSTNADSFORDELING**
Gnr 228, bnr 655 har fullt ansvar for kostnad, drift og vedlikehold av arealet omtalt i punkt 1.
3. **VEDLIKEHOLD AV TRAPPEROM 4 OG FASADE**
Gnr 528, bnr 2 har fullt ansvar for kostnad, drift og vedlikehold av trapperom 4 samt fasade utenfor trapperom som skravert med rødt på tegningsvedlegg 1 og 2. Bruksretten til trapperommet følger av tinglyst erklæring tinglyst 17.07.2008 med dagboknummer 589441.
4. **TINGLYSNING**
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene gnr 228 bnr 655 og gnr 528 bnr 2.

Se eget vedlegg!

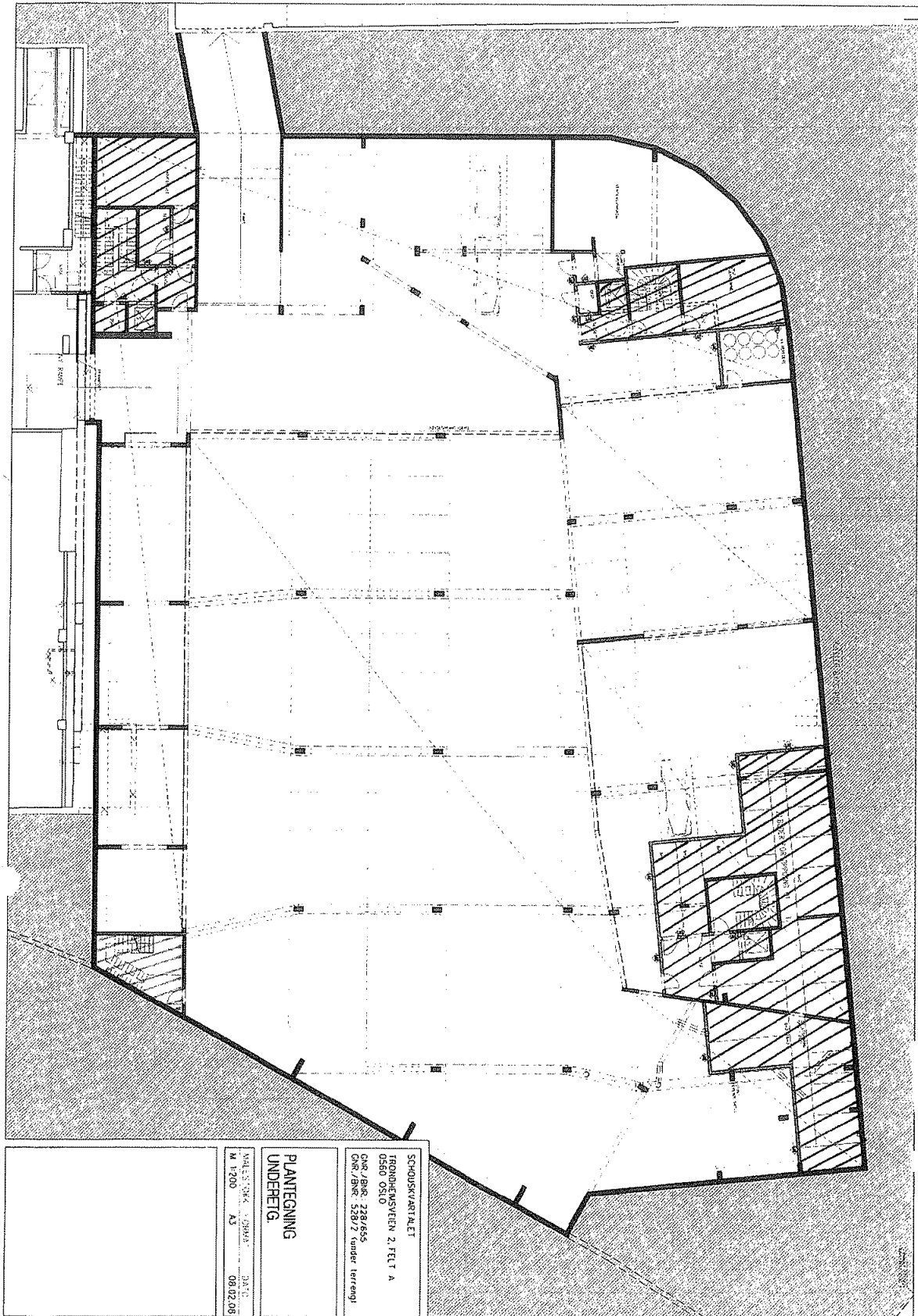
Oslo, ___ / ___ 2009

Som hjemmelsinnehavere av gnr 228 bnr 655
For Trondheimsveien 2 ANS

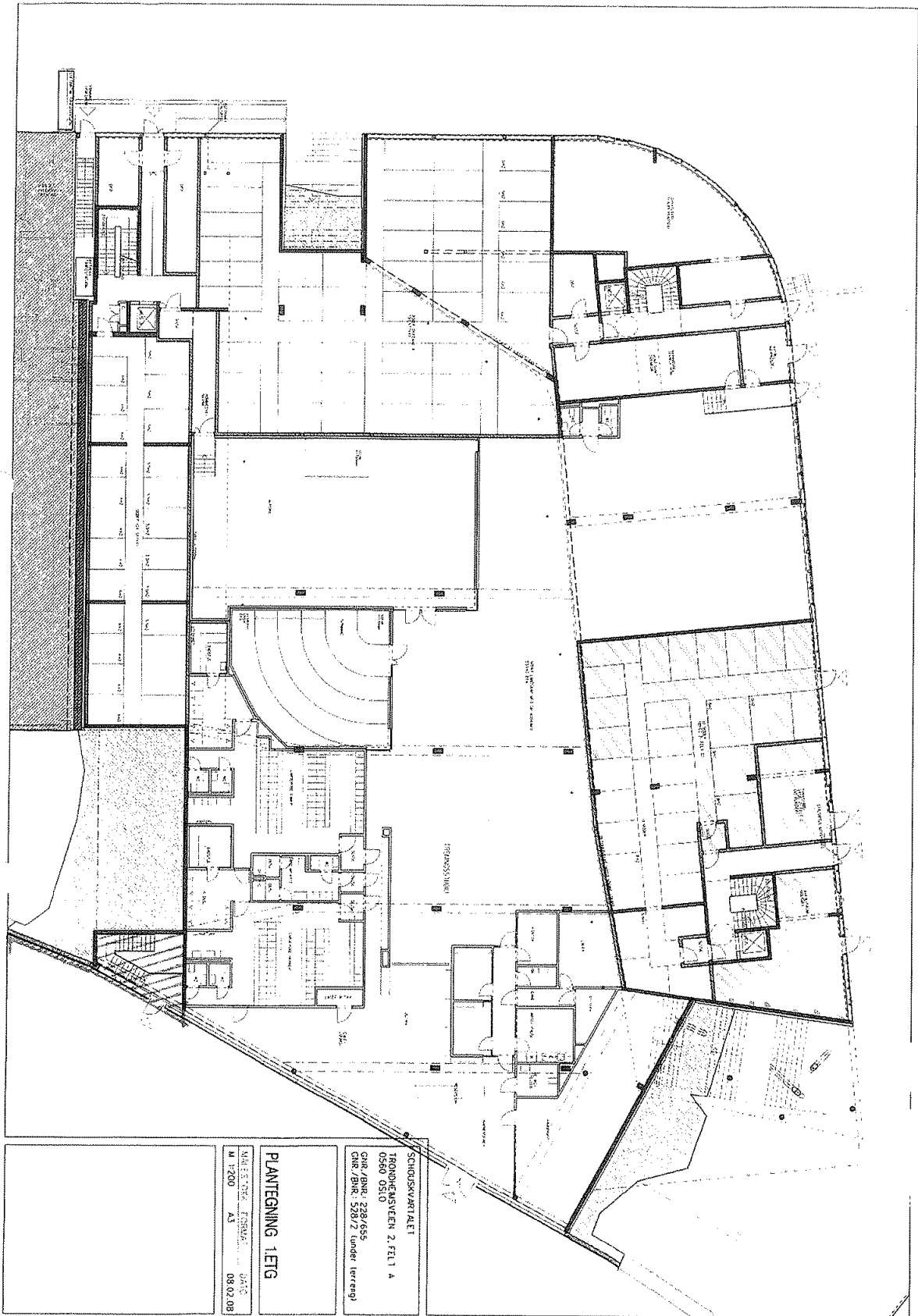
Espen Pay ihht fullmakt

Som hjemmelsinnehaver av gnr 528, bnr 2
For Trondheimsveien 2 ANS

Espen Pay ihht fullmakt



7



2



Forslag til nye vedtekter for Schouskvartalet Sameie

VEDTEKTER for Schouskvartalet Sameie, org. nr. 993 996 599

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 24.03.2022, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 17.04.2009.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Schouskvartalet Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.10.2008.

(2) Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 228 bnr. 655 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 106 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Nedenfor er snr. 2-107 benevnt boligseksjonene eller boligene, mens næringsseksjon er brukt om snr. 1.

(2) I byggets underetasje ligger det et parkeringsanlegg som utgjør en egen eiendom. Schouskvartalet disponerer boder, tekniske rom mv. i parkeringseiendommen i henhold til erklæring om bruksrett. Deler av bodarealer vil bli disponert av gnr. 228, bnr. 656.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- bod
- private utearealer

Boder er fordelt som tilleggsareal til den enkelte seksjon, slik det fremgår av oppdelingsbegjæring for eiendommen. 21 seksjoner som utgjøres av seksjon 11, 12, 14, 15, 28, 29, 31, 32, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 63, 64, 65, 66, 67, 82 og 100 har bruksrett til bod på gnr 528, bnr 2. Bruksretten er sikret ved tinglyst erklæring.

Balkonger og uteplasser til bruk for boligene i boligseksjonene som er tillagt hver enkelt boligseksjon som tilleggsareal fremkommer av seksjoneringsbegjæring.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, med mindre de er angitt å være tilleggsareal til en eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen eller annet følger av de bestemmelser som er fastsatt i disse vedtekter.



Forslag til nye vedtekter for Schouskvartalet Sameie

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken etter seksjoneringsbegjæringen er fastsatt etter seksjonens BRA areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonen til flere seksjoner kan ikke nektes av eierne av andre seksjoner med annet formål, så lenge reseksjoneringen(e) ikke medfører endring i den samlede eierbrøk for hhv. boligseksjonene og næringsseksjonen. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som nedenfor er gitt hhv. boligseksjonene og næringsseksjonen vedtektsmessig fordeles også på de enkelte nye næringsseksjoner, slik eieren av hhv. seksjon 1 anviser på reseksjoneringstidspunktet.



Forslag til nye vedtekter for Schouskvartalet Sameie

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet for avgjørelse.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, markiser/sol- og vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc.

Bestemmelsen i (5) første ledd gjelder likevel ikke endringer i næringsseksjonen eller dens tilliggende fasade, som ikke krever forutgående styre- og/eller årsmøtebehandling. Eier av næringsseksjonen har anledning til å skilte og profilere virksomheten på fasaden utenfor næringsseksjonen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må forelegges for styret samtidig med at slik melding/søknad kan sendes, slik at sameiet kan uttale seg overfor bygningsmyndighetene. Sameiets avgjørelseskompetanse følger av bestemmelsene i 3-1 (5).

3-2 Særskilte bestemmelser om bruksrett

Gnr 228, bnr 656 skal ha adkomst- og bruksrett til boder og sykkelrom på sameiets eiendom skravert med oransje på vedlagte tegning. Gnr 228, bnr 656 skal videre ha adkomst- og bruksrett til søppelrom skravert med grønt på vedlagte tegning.

Bruksretten skjer på ellers like vilkår som for seksjonseierne i eierseksjonssameiet Schouskvartalet, slik at det skal betales en forholdsmessig andel av utgifter til drift og vedlikehold av disse anleggene.

3-3 Gjensidig avtale om bruk, drift og vedlikehold av "fellesareal"

Det er inngått avtale (vedlegg 1) om felles benyttelse av uteoppholdsareal, lekeplass, gårds plass mv, mellom eiendommene gnr. 228, bnr. 653, 654, 655, 656, 657 og 568, og gnr. 528, bnr. 1, 2 og 3658 i Schouskvartalet. Ifølge tegningen som følger med denne avtalen fremkommer det at utvendig fellesareal for sameiet Schouskvartalet vil bli en del av



Forslag til nye vedtekter for Schouskvartalet Sameie

"fellesarealet" for hele Schousområdet. Fellesarealet kan benyttes av alle de ovennevnte eiendommer, herunder næringsseksjoner i dem. Den enkelte sameier og sameiet som sådan er forpliktet av innholdet av den avtalen som er inngått. Avtalen er tinglyst.

3-4 Tinglyste erklæringer

Det er tinglyst to erklæringer vedrørende sameiets forhold til omkringliggende eiendommer, i forhold til blant annet vedlikehold av bygningsmasse, grenselinjer, vann- og avløpsanlegg og rømningsveier.

Erklæringene fremkommer av vedlegg 2 til disse vedtekter. Den enkelte seksjonseier og sameiet som sådan er forpliktet av innholdet i erklæringen. Tilsvarende erklæringer som ivaretar sameiets rettigheter er tinglyst på omkringliggende eiendommer.

Det er tinglyst en erklæring om sameiets bruksrett og vedlikeholdsplikt for arealer på gnr. 528, bnr. 2 som fremkommer av vedlegg 3.

Det er tinglyst en erklæring om bruksrett og vedlikeholdsplikt til boder, søppel- og sykkelrom for gnr. 228, bnr. 656 på sameiets eiendom jf også § 22. Erklæringen følger som vedlegg 4 til disse vedtekter.

3-5 Enerett til bruk av fellesarealer

Følgende seksjoner har sammen enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal, som følger av nedenstående tabell:

AREAL	SEKSJONER SOM HAR ENERETT	KOSTNADSFORDELING DRIFT, VEDLIKEHOLD OSV
Trappeoppganger for boligseksjonene med tekniske rom, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, herunder trapperom og tekniske anlegg ned på gnr 528, bnr 2 som skravert med blått på vedlegg 3.	Seksjonene 2-107	Bekostes i sin helhet av seksjonene 2-107.
Heis(er), herunder bl.a. heismaskinrom.	Seksjonene 2-107	Bekostes i sin helhet av seksjonene 2-107.
Øvrige fasader som ikke tilligger næringsseksjonen jf. foran, herunder, men ikke begrenset til, vinduer, verandadører, balkonger	Seksjon 2-107	Bekostes i sin helhet av seksjon 2-107.
Inngangsdører til bruk for boligseksjonene.	Seksjon 2-107	Bekostes i sin helhet av seksjon 2-107.
Takterrasse bygg A	Seksjonene tilhørende bygg A	Bekostes i sin helhet av seksjonene tilhørende bygg A (82) seksjoner.
Takterrasse bygg B	Seksjonene tilhørende bygg B	Bekostes i sin helhet av seksjonene tilhørende bygg B (24) seksjoner.



Forslag til nye vedtekter for Schouskvartalet Sameie

Følgende seksjon har midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal, som følger av nedenstående tabell. Eneretten gjelder fram til 01.01.2048.

AREAL	SEKSJONER SOM HAR ENERETT	KOSTNADSFORDELING DRIFT, VEDLIKEHOLD OSV
Tekniske rom for næringsseksjonen.	Seksjon 1	Bekostes i sin helhet av seksjon 1.
Glassfasade til næringsseksjon, med unntak av den delen hvor parkeringseiendommen har bruksrett og vedlikeholdsplikt, skravert med rødt i vedlegg 3.	Seksjon 1	Bekostes i sin helhet av seksjon 1.
Inngangsdører til bruk for næringsseksjonen.	Seksjon 1	Bekostes i sin helhet av seksjon 1.

Eneretten gjelder også om vedkommende areal ikke er innenfor seksjonen eller tilleggsareal, men er fellesareal, da med hjemmel i esl. §25 (6).

Med enerett til bruk medfølger også full vedlikeholdsplikt for arealet, jf. vedtektenes bestemmelser om vedlikeholdsplikt i pkt. 5.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

4. Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller nødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmner



Forslag til nye vedtekter for Schouskvartalet Sameie

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, vann- og avløpsledninger til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) For balkonger/terrasser som ved oppdelingsbegjæringen er gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet allikevel ansvar for det ytre vedlikehold med de begrensninger som følger av pkt. 3-5, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar samt ansvar for det vedlikehold som er nødvendig som følge av egen bruk.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og heis, forsvarlig ved like.

(2) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.



Forslag til nye vedtekter for Schouskvartalet Sameie

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. Inngangsdører til oppgangene som ikke omfattes av bruksenerett i pkt.3-5 ovenfor, er sameiets ansvar.

(5) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(6) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(7) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom det skal gjennomføres tiltak som kun vil være av nytte for enten næringsseksjonen eller boligseksjonene, skal det aktuelle tiltaket utelukkende bekostes av henholdsvis næringsseksjonen eller boligseksjonene etter hvem som får nytte av tiltaket.

(3) Utgifter til bredbånd belastes boligseksjonene med lik sum.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader



Forslag til nye vedtekter for Schouskvartalet Sameie

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal være skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak



Forslag til nye vedtekter for Schouskvartalet Sameie

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3-5 medlemmer, samt to varamedlemmer. Antall styremedlemmer og varamedlemmer avgjøres av årsmøtet. Næringsseksjonen skal ha rett til å være representert i styret med minst 1 medlem til enhver tid.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.



Forslag til nye vedtekter for Schouskvartalet Sameie

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan tildele prokura til nærmere angitte personer.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

(3) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.



Forslag til nye vedtekter for Schouskvartalet Sameie

(4) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(6) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.



Forslag til nye vedtekter for Schouskvartalet Sameie

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Næringsseksjonen har 30 stemmer. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene, med de presiseringer som kommer frem av pkt. 11-3

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.



Forslag til nye vedtekter for Schouskvartalet Sameie

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

(1) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel etter reglene i regnskapsloven. Sameiets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.



Forslag til nye vedtekter for Schouskvartalet Sameie

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

(2) Følgende punkter i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra næringsseksjonen:

- Punkt 3-1 (4)
- Punkt 3-1 (5) siste avsnitt
- Punkt 5-1 (3) og 5-1(4), jf. punkt 3-5
- Punkt 6-1(1), jf. punkt 3-5
- Punkt 8-1 om næringsseksjonens representasjonsrett i styret
- Punkt 11-3 (2)



Forslag til nye vedtekter for Schouskvartalet Sameie

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



7111 Schouskvartalet Sameie

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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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