



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 504 794
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHØNINGSGT 41- ÅSAVEIEN 20
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 18.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 124 196	1 182 231
Sum inntekter		1 124 196	1 182 231
Kostnader			
Lønnskostnad		106 911	89 540
Annen driftskostnad		1 013 656	1 059 769
Sum kostnader		1 120 568	1 149 309
Driftsresultat		3 628	32 922
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 827	21 971
Sum finansinntekter		23 827	21 971
Annen finanskostnad		4 067	6 602
Sum finanskostnader		4 067	6 602
Netto finans		19 760	15 369
Resultat før skattekostnad		23 388	48 291
Årsresultat		23 388	48 291
Totalresultat		23 388	48 291
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		23 388	48 291
Sum overføringer og disponeringer		23 388	48 291



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			6 378
Sum finansielle anleggsmidler		0	6 378
Sum anleggsmidler		0	6 378
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		112 070	77 705
Sum fordringer		112 070	77 705
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		253 756	253 684
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		253 756	253 684
Sum omløpsmidler		365 826	331 390
SUM EIENDELER		365 826	337 767

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		200 465	177 077
Sum opptjent egenkapital		200 465	177 077
Sum egenkapital		200 465	177 077
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		148 620	137 592
Skyldige offentlige avgifter		8 133	657
Annen kortsiktig gjeld		8 608	22 442
Sum kortsiktig gjeld		165 361	160 691
Sum gjeld		165 361	160 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		365 826	337 767



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370563

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 504 794
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHØNINGSGT 41- ÅSAVEIEN 20
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 975 504 794
SAMEIET SCHØNINGSGT 41- ÅSAVEIEN 20

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 124 196	1 182 231
Sum inntekter		1 124 196	1 182 231
Kostnader			
Lønnskostnad		106 911	89 540
Annen driftskostnad		1 013 656	1 059 769
Sum kostnader		1 120 568	1 149 309
Driftsresultat		3 628	32 922
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 827	21 971
Sum finansinntekter		23 827	21 971
Annen finanskostnad		4 067	6 602
Sum finanskostnader		4 067	6 602
Netto finans		19 760	15 369
Resultat før skattekostnad		23 388	48 291
Årsresultat		23 388	48 291
Totalresultat		23 388	48 291
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		23 388	48 291
Sum overføringer og disponeringer		23 388	48 291



Organisasjonsnr: 975 504 794
SAMEIET SCHØNINGSGT 41- ÅSAVEIEN 20

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			6 378
Sum finansielle anleggsmidler		0	6 378
Sum anleggsmidler		0	6 378
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		112 070	77 705
Sum fordringer		112 070	77 705
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		253 756	253 684
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		253 756	253 684
Sum omløpsmidler		365 826	331 390
SUM EIENDELER		365 826	337 767
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		200 465	177 077
Sum opptjent egenkapital		200 465	177 077



Sum egenkapital	200 465	177 077
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	148 620	137 592
Skyldige offentlige avgifter	8 133	657
Annen kortsiktig gjeld	8 608	22 442
Sum kortsiktig gjeld	165 361	160 691
Sum gjeld	165 361	160 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	365 826	337 767



Organisasjonsnr: 975 504 794
SAMEIET SCHØNINGSGT 41- ÅSAVEIEN 20

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7205

Sameiet Schöningsgt. 41- Åsaveien 20



Velkommen til årsmøte i Sameiet Schöningsgt. 41- Åsaveien 20

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

Dato for årsmøtet:

21. mars 2024 kl. 18:00, I kjelleren, Schöningsgate 41.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Brenselregnskap
8. Vedtektsendring. Nytt punkt §18.1
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Schöningsgt. 41- Åsaveien 20



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Robin Johansen foreslås som protokollfører. Protokollvitner foreslås på årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport - styrevernet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 70 000



Sak 7

Brenselregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fasit for 2023 viser dessverre et underskudd på 123 330.02 kr, inklusive et underskudd på 18,651.47 fra 2022. Se kommentar for budsjett 2024 under "Energikostnader" på side 11 i årsrapporten.

Styret foreslår for årsmøtet å vedta en ekstraordinær innbetaling av underskudd på brenselregnskapet for 2023 for å komme ajour pr 2024.

Forslag til vedtak

Styret foreslår for årsmøtet å vedta en ekstraordinær innbetaling av underskudd på brenselregnskapet for 2023 for å komme ajour pr 2024

Sak 8

Vedtektsendring. Nytt punkt §18.1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det utarbeides forslag til vedtektsendring (nytt punkt §18.1) som beskriver rehabilitering av bad og hvilke plikter som følger av dette.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Ingen sameier kan endre farger utvendig eller foreta bygningsmessige forandringer/installasjoner uten styrets skriftlige godkjenning.

Vesentlige bygningsmessige forandringer/installasjoner inne i seksjonen må også skriftlig godkjennes av styret. Søker plikter å fremlegge en teknisk konsekvensutredning der også eventuell sjanse overfor naboene, er utredet.

Styret kan ikke nekte godkjenning på annet enn saklig grunnlag.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§18.1

Ved rehabilitering/etablering av baderom i egen seksjon skal stigerør skiftes om nødvendig. Dette må inngå i nevnte tekniske konsekvensutredning. Kostnader til materialer og arbeid for skifte av stigerør dekkes av sameiet, oppad begrenset til 50 000 kr (pr 1.1.2024). Styret skal forhåndsgodkjenne pristilbud med rett til å avvise tilbud dersom tilbudet ikke anses inngått på konkurransemessige betingelser. Ramme kan konsumprisjusteres av styret ved behov,



Forslag til vedtak

Styrets forslag til nytt punkt §18.1 innsettes i sameiets vedtekter

Vedlegg

2. 7205 Sameiet Schöningsgt. 41 - Åsaveien 20.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2024:

Ola Storeng har fungert som valgkomité.

Ingen har meldt interesse til valgkomiteen for å bli valgt til ny styreleder eller medlem av styret. Valgkomiteen har heller ikke mottatt forslag på nye styremedlemmer fra andre.

Styreleder Lars Frode meldte fra på årsmøtet i 2023 at han bare ville la seg velge for ett år. Karin Berg har gjort det klart at hun ikke vil ta gjenvalg som styremedlem.

Til valget på årsmøtet 21.mars innstiller valgkomiteen på at følgende velges:

1. Som ny styreleder, for to år, Magnus Naustdal, som fjor ble valgt til styremedlem for to år.
2. Som nye styremedlemmer: Mats Odin Rustøy og Helene Christensen, begge for to år.
3. Varamedlemmer foreslås på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnus Naustdal

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helene Christensen
- Mats Odin Rustøy

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Frode Haugen	Åsaveien 20
Styremedlem	Karin Margareta Berg	Åsaveien 20
Styremedlem	Magnus Naustdal	Åsaveien 20
Varamedlem	Caroline Lomsdalen Bendixen	Schønings Gate 41
Varamedlem	Camilla Astrup Rønning	Schønings Gate 41

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Schøningsgt. 41- Åsaveien 20

Sameiet består av 21 seksjoner.

Sameiet Schøningsgt. 41- Åsaveien 20 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975504794, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

46 24

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

Sameiet Schøningsgt. 41- Åsaveien 20 har ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt et år med relativt få hendelser, men hovedsaken for styrets arbeid har vært dialogen/tvisten med Kirken om Kirkens planer for kirkeparken, hvor vi til tross for iherdig innsats sitter igjen med en total sanering av det som var en gang en vakker park med bue, til glede for sameiet. Det har vært en prosess som har tatt mye energi ut av styrearbeidet og fra flere seksjonseiere som har engasjert seg i prosessen. Takk for heltemodig innsats til alle som har engasjert seg.

Målet for nytt styre i 2024 bør være å se framover og gjøre det vi kan ut fra det utgangspunktet vi har for vår "hage".

Her er noen stikkord fra året som har gått;

- Det har vært avholdt dugnad med container, lørdag 7. Mai. Takk til alle som deltok!
- Flere seksjoner har byttet eier i året som har gått og det er i den forbindelse gjort større oppgraderinger inkludert å rehabilitere bad. Det er viktig å minne at alle slike oppgraderinger skal søkes styret før man setter i gang. Sameiet har som praksis at man sørger for å skifte stigeledninger når bad rehabiliteres slik at vi over tid får skiftet stigerør i hele sameiet uten å måtte gjennomføre en større samlet oppgradering av stigeledninger. Kostnaden for denne delen av oppgradering dekkes av sameiet, og styret har nå foreslått en vedtektsendring som regulerer dette nærmere.
- Det ble inngått vaktmesteravtale med seksjonseier Maria Neerland Hovtun sommeren 2024. Vaktmesteroppgavene er regulert av en egen avtale for vaktmesterstillingen.
- Det er avholdt 4 styremøter igjennom året og mange møter i forbindelse med tvisten rundt Kirkeparken.
- Det er montert vannmålere på hovedinntaket til sameiet etter at vi så at kostnadene til vann og avløp har økt betydelig i siste år. Engangskostnaden for denne installasjonen var på ca 55 000 kr, men vi ser allerede at dette er en investering vi kommer til å spare inn i løpet av første kvartal i år.

Vannmåler ble installert 13 desember 2023 og vi fikk nettopp første tilbakemelding fra Oslo kommune. Vi fikk redusert avgiften for vann og avløp for 2023 fra **277 000 kr** til **254 000 kr**. Differansen får vi tilbake på årets avgift. Årsavgiften for 2024 er nå estimert til å ende på ca **140 000 kr** gitt at vi fortsetter et gjennomsnittlig vannforbruk tilsvarende det vi har hatt i vinter.

- Vi har også reforhandlet forsikringsavtalen for sameiet og har redusert årsavgiften fra **234 277 kr** til **171 150 kr** pr år.
- Tiltakene med å sette inn vannmålere og reforhandle forsikring reduserer driftskostnadene med nesten 20% - ca 200 000 kr. Det er vi fornøyde med!
- Varme i radiatorene har vært et tilbakevendende problem i vinter. Problemet skyldes en gammel krani fyrrommet som er rustet i stykker og som lekker. Det fører til at trykket i anlegget synker og når trykket reduseres så minker radiatorenes evne til å varme. Løsningen fra dag til dag er å etterfylle anlegget, men for å løse problemet permanent så må kranen fjernes. Selve jobben er ganske enkel og bør



Sameiet Schøningsgt. 41- Åsaveien 20

ikke koste mye, men alt vann i radiatorsystemene må tappes ned. Arbeidet er utsatt til utetemperaturen tillater et par dager uten varme i radiatorene.

- Vi hadde informasjonsmøte for alle seksjonseiere 29 januar for å informere om utfallet av tvisten med kirken og for å hente inn synspunkter fra seksjonseierene om hvordan vi skal gjøre vår oppgradering av uteområdet. På forhånd var det sendt ut et spørreskjema til temaet.

Møtet ble avholdt i kjelleren under Schøningsgate 41 og det var mange som kom. Dialogen var konstruktiv, og vi ble enige om at vi skal gjøre en oppgradering av området til glede for alle i sameiet.



Sameiet Schöningsgt. 41- Åsaveien 20

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 200 465.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser. Etter installasjon av vannmåler i desember 2023 så har estimert vannforbruk for 2024 gått betydelig ned og vi ser derfor for oss en besparelse på 140 000 kr i forhold til budsjett.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar derfor at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Fasit for 2023 viser dessverre et underskudd på 123 330.02 kr, inklusive et underskudd på 18,651.47 fra 2022.

Leverandør	Fakturanr	Forfallsdato	Periode	Beløp	A-konto brensel	Underskudd
Status pr desember 2022				NOK 212,530.47	NOK 193,879.00	NOK 18,651.47
Hafslund Oslo Celsio AS	94170	01.03.2023	2301	NOK 65,444.03	NOK 27,697.00	
Hafslund Oslo Celsio AS	99669	30.03.2023	2302	NOK 53,670.94	NOK 27,697.00	
Hafslund Oslo Celsio AS	105058	04.05.2023	2303	NOK 60,358.70	NOK 27,697.00	
Hafslund Oslo Celsio AS	110311	29.05.2023	2304	NOK 39,174.82	NOK 27,697.00	
Hafslund Oslo Celsio AS	115825	30.06.2023	2305	NOK 18,058.54	NOK 27,697.00	-NOK 9,638.46
Hafslund Oslo Celsio AS	121172	26.07.2023	2306	NOK 6,620.30	NOK 27,697.00	-NOK 21,076.70
Hafslund Oslo Celsio AS	126355	28.08.2023	2307	NOK 3,638.30	NOK 27,697.00	-NOK 24,058.70
Hafslund Oslo Celsio AS	131462	28.09.2023	2308	NOK 3,849.92	NOK 27,697.00	-NOK 23,847.08
Hafslund Oslo Celsio AS	136135	01.11.2023	2309	NOK 5,316.48	NOK 27,697.00	-NOK 22,380.52
Hafslund Oslo Celsio AS	141851	24.11.2023	2310	NOK 32,767.91	NOK 27,697.00	
Hafslund Oslo Celsio AS	148997	27.12.2023	2311	NOK 64,473.06	NOK 27,697.00	
Hafslund Oslo Celsio AS	152875	26.01.2024	2312	NOK 83,669.55	NOK 27,697.00	
Status pr desember 2023				NOK 437,042.55	NOK 332,364.00	

Styret foreslår for årsmøtet å vedta en ekstraordinær innbetaling av underskudd på brenselregnskapet for 2023 for å komme ajour pr 2024.

Vi har derfor økt a-konto innbetaling til brensel fra nyttår og håper dette er tilstrekkelig for å dekke brenselutgiftene i 2024.

Forsikring

Budsjettet forsikringspremie ble satt til 240 000 kr som var det vi kunne forutse da budsjettet ble lagt, men er nå reforhandlet i ettertid og forsikringspremie er nå på 170 000 kr.

Lån

Sameiet Schöningsgt. 41- Åsaveien 20 har ingen lån.



Sameiet Schöningsgt. 41- Åsaveien 20

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnader og akonto oppvarming med totalt kr 6000 pr. mnd. fordelt på sameiets seksjoner fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SCHØNINGSGT 41- ÅSAVEIEN 20

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SCHØNINGSGT 41- ÅSAVEIEN 20.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



BDO

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FGE14-SEBFZ-66STA-2JYAQ-81H2J-8NKH



SAMEIET SCHØNINGSGT 41- ÅSAVEIEN 20
ORG.NR. 975 504 794, KUNDENR. 7205

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 124 196	1 182 231	1 120 000	1 197 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 124 196	1 182 231	1 120 000	1 197 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-36 911	-29 540	-29 870	-37 420
Styrehonorar	4	-70 000	-60 000	-60 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-10 047	-6 288	-5 400	-7 000
Forretningsførerhonorar		-88 400	-83 025	-86 000	-94 000
Konsulenthonorar	6	-9 201	-13 208	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-93 442	-185 526	-75 000	-115 000
Forsikringer		-220 732	-201 151	-222 000	-240 000
Kommunale avgifter	8	-404 475	-339 611	-388 800	-426 000
Energi/fyring		-31 365	-26 925	-29 000	-28 000
TV-anlegg/bredbånd		-31 104	-67 138	-37 000	-15 000
Andre driftskostnader	9	-124 891	-136 898	-161 200	-152 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 120 568	-1 149 309	-1 104 270	-1 194 420
DRIFTSRESULTAT		3 628	32 922	15 730	2 580
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 827	21 971	0	0
Finanskostnader	11	-4 067	-6 602	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 760	15 369	0	0
ÅRSRESULTAT		23 388	48 291	15 730	2 580
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		23 388	48 291		



Sameiet Schøningsgt. 41- Åsaveien 20

SAMEIET SCHØNINGSGT 41- ÅSAVEIEN 20 ORG.NR. 975 504 794, KUNDENR. 7205

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer		0	6 378
SUM ANLEGGSMIDLER		0	6 378
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 462	107
Forskuddsbetalte kostnader		15 470	77 598
Energiavregning	13	84 138	0
Driftskonto OBOS-banken		247 661	253 446
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 850	0
Sparekonto OBOS-banken		245	239
SUM OMLØPSMIDLER		365 826	331 390
SUM EIENDELER		365 826	337 767
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		200 465	177 077
SUM EGENKAPITAL		200 465	177 077
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 415	213
Leverandørgjeld		148 620	137 592
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	12	8 133	657
Energiavregning	13	0	20 540
Annen kortsiktig gjeld	14	2 193	1 689
SUM KORTSIKTIG GJELD		165 361	160 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		365 826	337 767
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Sameiet Schöningsgt. 41- Åsaveien 20

Oslo, 13.02.2024

Styret i Sameiet Schöningsgt 41- Åsaveien 20

Lars Frode Haugen /s/

Karin Margareta Berg /s/

Magnus Naustdal /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 008 576
Parkeringsleie	81 600
Kabel-TV	34 020
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 124 196



NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 500
Påløpte feriepenger	-2 193
Arbeidsgiveravgift	-13 218
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 911

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 047.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 001
Andre konsulentonorarer	-1 200
SUM KONSULENTHONORAR	-9 201

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-73 775
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 399
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 748
Kostnader dugnad	-1 520
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-93 442

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-277 501
Feieavgift	-2 805
Renovasjonsavgift	-124 169
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-404 475



Sameiet Schöningsgt. 41- Åsaveien 20

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-5 193
Renhold ved firmaer	-73 786
Snørydding	-37 651
Andre fremmede tjenester	-588
Trykksaker	-2
Porto	-20
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 661
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-124 891

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	903
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	429
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 489
SUM FINANSINNTEKTER	23 827

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 067
SUM FINANSKOSTNADER	-4 067

NOTE: 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 850
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 283
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 133

NOTE: 13

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-850 790
SUM INNTEKTER	-850 790

KOSTNADER

Fjernvarme	882 093
SUM KOSTNADER	882 093

Uoppgjørt 2022	52 836
SUM ENERGIAVREGNING	84 138



Sameiet Schöningsgt. 41- Åsaveien 20

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

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

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 193
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 193



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464946. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2009 Gjennomføring av tiltak fra vedlikeholdsplan for sameiet

-

2012

Det ble i 2009 utarbeidet en full vedlikeholdsplan for sameiet. Alle viktige tiltak påpekt i vedlikeholdsplanen er gjennomført ultimo 2012;

- Det er foretatt drenering rundt hele bygget og satt opp nye nedløpsrør som samler nedløpsvann og fører det direkte i kloakk. Arbeidet ble gjort i perioden 2009-2010
- Det er foretatt rørfornyning av alle avløpsrør i hele gården inklusive bunnledning og helt ut i kommunal kloakk. Arbeidet ble utført av TT-teknikk AS innenfor en ramme på ca 1 MNOK kroner.
- Det er montert nytt brannvarslingsanlegg i gården med nye sensorer i felles trapperom, i kjeller, på loft og i loftsleilighetene. Arbeidet ble gjort våren 2012 av Hoel Elektro AS, ca 100 000 kr.
- Sameiet har fjernet oljefyringsanlegg, sanert to oljebrennere, sanert oljetank og fjernet varmtvannstanker. Sameiet er nå koblet til fjernvarme fra Hafslund Varme AS. Arbeidet er gjort høsten 2012 innenfor ca 200 000 kr hvor Oslo Kommune gir ca 90 000 kr i ENØK støtte.
- Etter pålegg fra Brann & Redningsetaten i Oslo Kommune er det gjennomført brannsikring av kjeller med forskriftsmessig tetting og etablering av brannsoner. Videre er alle inngangsdører brannsikret og dørkarmer er gjort røyktette. Arbeidet er gjennomført i to perioder, i 2009 og 2012 og arbeidet er utført av FireSafe AS. I etterkant foretok Brann & Redningsetaten verifikasjon på brannsikring av dørene og



utstedte ferdigattest på arbeidet.

- Det er utført omfattende vedlikeholdsarbeider utvendig. Alle vinduer er malt, alle takopplett er malt, alle takrenner er malt og tett for lekkasjer. Takstein som var skadet er skiftet og alle piper over tak er pusset og vedlikehold, det er montert takhatt på samtlige 18 piper. Verandaer har fått epoxybelegg for å hindre betongskader. Arbeidet ble gjort av Buer & Bratfoss AS innenfor en ramme på 1,2 MNOK kroner. Gjennomført sommeren 2012
- Brann & Redningsetaten har også foretatt feiling av pipene i gården og sameiet har gjennomført videoinspeksjon av pipene. Det kom pålegg om å gjennomføre innvendig piperehabilitering av samtlige piper for med bakgrunn i at pipene har generelt dårlige fuger og enkelte krater. Sameiet fikk frist til 1.4.2013 med å gjennomføre tiltakene Vi har også vært i hver leilighet og sikret at brannslukningsutstyr er i forskriftsmessig stand og at det er montert røykvarslere.

2013 Rehabilitering av pipeløp

Etter pålegg fra Brann & redningsetaten er det gjennomført full rehabilitering av 12 av pipene i sameiet. Resterende piper er stengt av, ildsteder avstengt og kan ikke lenger benyttes.

Arbeidet ble utført av firma **Feiermester Alf Pettersen AS**

Alle sotlukene i kjeller er nå merket. De er nummerert hver for seg henholdsvis Åsaveien 20 og Schönings gate 41.

- Luker som er avmerket et **x** og et enkelt siffer er de skorsteinene som er nedsenket med stålforinger.
- Luker hvor det er nummerert med et 0 foran er ikke i bruk (eks 01).

De ytterste skorsteinene 1+2 + 01 på begge adressene, har en avstand fra hverandre i kjelleren. På loftet er disse 3 skorsteinsløpene imidlertid sammenføyd slik at de ligger ved siden av hverandre.

Noen av skorsteinsløpene ligger ved siden av hverandre (eks 02 og 3) slik at man må være litt nøye hvor man anborer hvis det skal installeres et nytt ildsted. Fagpersonell bør normalt finne ut av dette (se på lukene i kjeller).

Hvilke skorsteinsløp kan benyttes

Åsaveien 20

- Høyre side av oppgangen (sett fra kirken)
 - Skorstein 1,2 og 3
- Venstre side av oppgangen (sett fra kirken)
 - Skorstein 4,5 og 6

Schönings gate 41

- Høyre side av oppgangen (sett fra kirken)
 - Skorstein 4,5 og 6
- Venstre side av oppgangen (sett fra kirken)



Sameiet Schøningsgt. 41- Åsaveien 20

- Skorstein 1,2 og 3





Ved en eiendomsovertakelse kan det være en fordel og fortelle hvilke skorsteinsløp som kan benyttes.

Skal det etableres nye ildsteder så må påkobling gjøres profesjonelt. Nedsenkede stålrør må klippes opp og det må monteres en mansjett fra røkrør fra ildsted inn på nedsenket stålrør. Styret anbefaler at Feiermester Alf Pettersen AS kontaktes før dette igangsettes.

2014 Rehabilitering av inngangsparti og hovedtrappeløp

- Alfa Malermesterfirma AS gjennomførte maling av begge oppganger og vinduer i bakgården. Arbeidet omfattet maling av tak, vegger med to farger, rekkverk og dører. I tillegg ble tretrapp og gulv i 5 etg slipt og malt. I inngangspartiene ble det lagt historiske fliser og vokset.
Samlet pris ca 300 000 kr inkl mva

2015 Rehabilitering av loftskarnapper

- Halvmånekarnapper (4 stk) over loftsboder var i svært dårlig stand og det ble bestemt å rive eksisterende halvmånekarnapper og erstatte dem med nye. Arbeidet ble utført av Haug Bygg og håndverk AS. Nye rammer i tre, nytt tak i sink og nye buede vinduer.

2016 Rehabilitering av baktrapper og ytre kjellerrom

- Alfa Malermesterfirma AS ble igjen valgt til å gjøre rehabilitering av baktrapper, inklusive skifte til branndører fra leilighetene i etasje 1-4 og bytte av inngangsdører fra baksiden. Arbeidet besto av følgende;
 - Maling av baktrapper, tak, vegger, trapp og gelender
 - Skifte dører i baktrapp til brannsikre dører av godkjent type
 - Skiftet inngangsdører til baksiden med porttelefon og fjernåpning.Samlet kostnad 565 000 kr inkl mva.
- I forbindelse med ovennevnte ble det også gjort elektrikerarbeid av firma Knut Lien – Bærum Eltek
 - Skiftet utelamper over inngangsdører med fotocelle både på for og baksiden.
 - Skiftet alle taklamper i baktrapp og ytre kjellerrom
 - Monterte utvendige stikkontakter ved ytterdør bakside

2017 Utvendige arbeid – hage – Schöningsgate 41

- Hage på kortsiden mot Schöningsgt ble opparbeidet med nytt bedd, plen ble fornyet og sådd til og det ble plantet hekk med beskyttelsesgjerde. Alt arbeidet ble gjort av beboere til varekost.

2019 Utvendige arbeid – hage – Åsaveien 41

- Det ble plantet hekk med beskyttelsesgjerde tilsvarende som på Schöningsgt siden. Alt arbeidet ble gjort av beboere til varekost.

2020 Utvendige arbeid – hage / elektrisk

- Innkjøp av motorgressklipper og kvistkvern for å lette hagestell. Arbeidet gjøres av vaktmester.
- Elektrikerarbeid: Stikkontakter i inngangsparti og lys i kjeller.

2021 Vanntilførsel og fjernevarmeanlegg



Sameiet Schöningsgt. 41- Åsaveien 20

- lekkasje fra fjernvarmeanlegg igansatte flere tiltak for å forsøke å finne årsak til lekkasje. Installasjon av trykkreduksjonsventil på hovedinntaket til sameiet. Vi er nå sikret fra unormale trykkpulser som kan føre til brudd i stigeledninger.

2022 Rehabilitering av buede takvinduer / trepleie / oppmerking av parkeringsplasser

- To buede takvinduer på loftet var fullstendig råtnet og det var også lekkasje inn på loft i en leilighet. Nye vinduer levert av Hovdan Trevare og montert av Frysja Entreprenør AS. Blikkenslagerarbeider utført av Hågensen Blikkenslagerverksted. Kostnad 135 000 kr
- I samarbeid med vårt nabosameie har Nordisk Landskap gjort trepleie på de store trærne i grensen mellom sameiene. Kostnader på 19 500 kr ble delt 50/50.
- Parkeringsplassene trengte ny oppmerking etter 10 år og det ble utført av A-merking AS, rett i etterkant av vårdugnad. Kostnader 11 885 kr

2023 Bytting av stigerør i bad som er renover og vannmåler.

- Tre leiligheter i Schöningsgate 41 er pusset opp i 2023 og stigerør er byttet på sameiets regning der det har vært nødvendig. Det gjelder seksjonene H201, H301, H302.
- Det er satt inn vannmålere på hovedvanninntaket til sameiet. Størrelsen på gården krever dobbel installasjon og det er derfor montert to vannmålere som tilsammen måler totalt forbruk. Arbeidet ble gjort av Martinsen & Brodahl AS og bre igangsatt 13.12.2023. Oslo kommune har vært på plass og godkjent anlegget og installert fjernmåler som leser av vannforbruket løpende.



SAMEIET SCHØNINGSGT. 41 - ÅSAVEIEN 20

Vedtekter for Schöningsgate 41 - Åsaveien 20

Vedtatt i sameiermøte den 21. april 1998 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31 med forandring av § 3 i 2002 og i 2009, §§ 6 og 18 27.04.2005 §§ 20, 21 og 22 28.03.2011.

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 21 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 12. februar 1998.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 46 bnr. 24 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til brukerenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

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

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Den månedlige andel av fellesutgiftene må innbetales til sameiet v/forretningsfører den 1. i hver måned.

Ved nyinnkjøp skal utgifter som klart er like fordeles likt mellom seksjonseierne (f.eks. kabeltv., ringeklokke o.l.).

Utgifter til vedlikehold av balkonger fordeles likt mellom sameiet og seksjoner med balkong.

BALKONGER bygget fra og med 2008:

Der den enkelte sameier har bygget egen balkong tilknyttet sin seksjon er seksjonseier til enhver tid ansvarlig for alt av vedlikehold og alle arbeider og utgifter tilknyttet sin egen balkong, dette gjelder både balkongens innside og utside og innfesting.



Forbruk av varmtvann beregnes ut fra 20 % av selskapets brenselutgifter. Dette fordeles likt på samtlige 21 sameiere. 80 % av brenselutgiftene fordeles, i henhold til seksjonsbrøken mellom de seksjonseierne som har sentralfyring alle unntatt snr. 17,18,19,og 20. Når det gjelder vedlikehold og fornyelse vedrørende sentralfyringsanlegget fordeles disse kostnadene på følgende måte:
20 % deles likt på samtlige 21 seksjoner.
80 % deles likt på alle seksjoner unntatt snr. 17,18,19,20.
De andre utgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.
I tillegg er det tinglyst pant i hver seksjon for kr.50.000. Med i pantet følger nagelfast tilbehør, og i tilfelle brannskade, den del av forsikringssummen som faller på seksjonen. Panteretten hefter på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 80 % av seksjonens lånetakst til enhver tid.
Skyldneren forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 01.01.1998, å medvirke til regulering av ny tinglysing av denne panterett, i samsvar med statistisk sentralbyrås konsumprisindeks, i det utgangspunktet for beregningen er indeksen pr. 01.01.1988.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
I den utstrekning renhold og vedlikehold av fellesrom og fellesareal foretas ved dugnad, plikter sameierne å delta. Ved større dugnadsarbeider kan de som ikke deltar forpliktes til å yte tilsvarende økonomisk godtgjørelse til sameiet.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar 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

MELDING OM ERVERV ELLER UMLEIE

Erverv og utleie av seksjon må skriftlig søkes til styret for godkjenning.
Navn på leietakere (og beboere) må følge søknaden. Dersom det blir bytte/utvidelse av leietakere (beboere) skal det sendes ny søknad med opplysninger om navn på de nye leietakerne (beboerne). Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag.
Staten, fylkeskommune og kommune kan erverve inntil 10 % av boligseksjonene. Foruten stat, fylkeskommune og kommune skal kun fysiske personer være eiere.
Ny/nye seksjonseiere vil ikke bli godkjente som seksjonseiere i sameiet så lenge fellesutgiftene og andre vedtatte utgifter for seksjonen ikke er oppgjort i forbindelse med eierskiftet. Salg eller utleie skal meddeles styret minst 14 dager før overdragelse/innflytting (det tidligste tidspunkt av disse to).
Ved utleie forplikter utleier seg til å gjøre leietager oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

§ 7

STYRET



Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det velges også 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, fortrinnsvis blant sameierne, og for to år om gangen. Varamedlemmene velges for et år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Alle styrets medlemmer kan gjenvelges. Styret foretar selv fordeling av arbeidsoppgavene.

§ 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 i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet. Styret har fullmakt til å inngå avtale om bruk av fellesrom og fellesarealer, herunder også parkeringsplasser i sameiet.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bort-feste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et 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. 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. Orientering / Informasjon av generell interesse utsendes til sameierne etter hvert styremøte. All skriftlig henvendelser besvares skriftlig av styret.

§ 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 to sameiere som til sammen har 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. 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 sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten innkaller til sameiermøtet. Kostnadene ved dette belastes sameiet.

§ 11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

Vedlegg 2

* Konstituering.

28 av 33

7205 Sameiet Schøningsgt. 41 - Åsaveien 20.pdf



- * Styrets årsberetning.
- * Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- * Valg av styremedlemmer.
- * Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameier-møtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. For vedtektsendring skal de avgitte stemmer representere minst 10 seksjoner.

§ 13

SAMEIERMØTET

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees 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 husstands-medlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameier-møtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Sameiet plikter å ha en statsautorisert eller registrert revisor.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter regnskapslovens regler.

§ 15

FORRETNINGSFØRER/VAKTMESTER ETC.

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

§ 16

MISLIGHOLD



Beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at gjentatte brudd på disse er å anse som vesentlig mislighold på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Ingen sameier kan endre farger utvendig eller foreta bygningsmessige forandringer/installasjoner uten styrets skriftlige godkjenning.

Vesentlige bygningsmessige forandringer/installasjoner inne i seksjonen må også skriftlig godkjennes av styret. Søker plikter å fremlegge en teknisk konsekvensutredning der også eventuell sjenanse overfor naboene, er utredet.

Styret kan ikke nekte godkjenning på annet enn saklig grunnlag.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19

OPPVASKMASKINER/VASKEMASKINER

Oppvaskmaskin og vaskemaskin er ikke tillatt tilkoblet varmtvann. Ved bruk av tørketrommel må denne brukes slik at kondens ikke oppstår.

§ 20

REGLER FOR LEIE AV PARKERINGS Plass

- Utleie av parkeringsplassene administreres av sameiets styre.
- Selskapets sameiere kan søke om å leie parkeringsplass. Selskapets sameiere har leierett etter ansiennitet (eiertid i selskapet) for leie av 1-en-parkeringsplass i Sameiet for sin egen bruk. Selv om en leilighet eies av flere personer, kan det aldri leies mer enn en-1-parkeringsplass til eier/eiere av en leilighet. Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt. Fremleie av parkeringsplass er heller ikke tillatt sammen med eventuell utleie av leilighet.
- Når det gjelder ansiennitet skal denne beregnes fra det tidspunkt sameier kjøpte sin leilighet. Ved ledighet får den av søkerne leie parkeringsplass, som har lengst ansiennitet i selskapet.
- Parkeringsplassene må kun benyttes til parkering av bil.
- Leier av parkeringsplassen betaler den til enhver tid fastsatte parkeringsleie med forfall den 1. i hver mnd.

Vedlegg 2 Leiesummen kan reguleres med 1-en månedens varsel 205 Sameiet Schöningsgt. 41 - Åsaveien 20.pdf



- Hvis plassen ikke er i bruk, kan dette være grunnlag for oppsigelse av parkeringsplassen.
- Både utleier (Sameiets styret) og leier kan gjensidig si opp leieforholdet med 1-en-måneds varsel.
- Hvis ingen av sameierne søker om å leie en ledig parkeringsplass kan også eventuell leietaker, som leier leilighet, i Sameiet, få samtykke til å leie parkeringsplass. En slik leie skal avsluttes, eventuelt ved oppsigelse ved følgende forhold:
 - Dersom sameiere som oppfyller leiekriteriet søker om parkeringsplass.
 - Når leiers leieavtale, tilknyttet leie av leilighet i Sameiet, opphører.

§ 21

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved 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 særinteresse i.

§ 22

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 27. mai 1997.

Sist endret 28. mars 2011. §3 endret 29.03.2017.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 7205 Selskapsnavn: Sameiet Schöningsgt. 41- Åsaveien 20

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

32 av 33

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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