



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 489 582
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 982 318	2 468 216
Sum inntekter		3 982 318	2 468 216
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		6 380 784	1 831 317
Sum kostnader		6 454 949	1 905 482
Driftsresultat		-2 472 631	562 734
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 795	17 420
Sum finansinntekter		18 795	17 420
Annen finanskostnad		422 974	236 045
Sum finanskostnader		422 974	236 045
Netto finans		-404 179	-218 625
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 876 809	344 109
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 876 809	344 109
Årsresultat		-2 876 809	344 109
Totalresultat		-2 876 809	344 109
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 876 809	344 109
Sum overføringer og disponeringer		-2 876 809	344 109



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 701	
Andre fordringer		87 314	57 473
Sum fordringer		92 014	57 473
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		902 242	743 128
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		902 242	743 128
Sum omløpsmidler		994 256	800 601
SUM EIENDELER		994 256	800 601

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 374 875	6 498 066
Sum opptjent egenkapital		-9 374 875	-6 498 066
Sum egenkapital		-9 374 875	-6 498 066
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 094 973	7 077 186
Sum annen langsiktig gjeld		10 094 973	7 077 186
Sum langsiktig gjeld		10 094 973	7 077 186
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 931	1 319
Leverandørgjeld		216 592	182 079
Annen kortsiktig gjeld		54 636	38 083
Sum kortsiktig gjeld		274 159	221 481
Sum gjeld		10 369 132	7 298 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		994 256	800 601



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 571840

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 489 582
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 975 489 582
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 982 318	2 468 216
Sum inntekter		3 982 318	2 468 216
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		6 380 784	1 831 317
Sum kostnader		6 454 949	1 905 482
Driftsresultat		-2 472 631	562 734
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 795	17 420
Sum finansinntekter		18 795	17 420
Annen finanskostnad		422 974	236 045
Sum finanskostnader		422 974	236 045
Netto finans		-404 179	-218 625
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 876 809	344 109
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 876 809	344 109
Årsresultat		-2 876 809	344 109
Totalresultat		-2 876 809	344 109
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 876 809	344 109
Sum overføringer og disponeringer		-2 876 809	344 109



Organisasjonsnr: 975 489 582
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 701	
Andre fordringer		87 314	57 473
Sum fordringer		92 014	57 473
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		902 242	743 128
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		902 242	743 128
Sum omløpsmidler		994 256	800 601
SUM EIENDELER		994 256	800 601
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 374 875	6 498 066
Sum opptjent egenkapital		-9 374 875	-6 498 066



Sum egenkapital	-9 374 875	-6 498 066
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 094 973	7 077 186
Sum annen langsiktig gjeld	10 094 973	7 077 186
Sum langsiktig gjeld	10 094 973	7 077 186
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 931	1 319
Leverandørgjeld	216 592	182 079
Annen kortsiktig gjeld	54 636	38 083
Sum kortsiktig gjeld	274 159	221 481
Sum gjeld	10 369 132	7 298 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	994 256	800 601



Organisasjonsnr: 975 489 582
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Digitalt årsmøte avholdes 27. juni - 30. juni 2023

Selskapsnummer: 7286





Velkommen til årsmøte i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. juni kl. 12:00 og lukker 30. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7286>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

NY: Dato for årsmøte 2023 og sakliste

Hei,

Vedlagt følger info om dato og gjennomføring av årsmøte 2022. Oppdatert møtedato er satt ettersom det gikk ut informasjon og sakliste ved en feil tirsdag 13. juni (digitalt). Dere kan derfor se bort fra innkallingen sendt 13. juni.

Frist for å sende inn forslag til saker var 6. mai, og det ble sendt ut info om dette 21. april. Det har ikke kommet inn noen saker fra beboere til årsmøtet.

Hilsen styret i Sameiet Olaf Schous vei 20-24

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer



- 6. Oppdaterte vedtekter
- 7. Oppdaterte husordensregler
- 8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at styreleder Katrine Opdahl velges som møteleder med ansvar for digital gjennomføring av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Katrine Opdahl velges som møteleder med ansvar for digital gjennomføring av årsmøtet.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at Kari Hammeren og Hilde Hartvedt velges til protokollvitner. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kari Hammeren og Hilde Hartvedt velges til protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

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



Sak 4

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. 7286 Sameiet Olaf Schous Vei 20-24 Årsrapport 2022.pdf
- 2. OBOS gir tilbake.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000.

Sak 6

Oppdaterte vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har revidert både vedtektene til sameiet. Revideringen består i all hovedsak i oppdatering av og modernisering av språk, forenkling og tilpassing til gjeldende eierseksjonslovgivning.

Styret oppfordrer alle sameiere til å lese og sette seg godt inn i innholdet i dokumentet.

Styrets innstilling



Nye vedtekter vedtas og trer i kraft fra det tidspunkt protokoll for årsmøtet er signert.

Forslag til vedtak

Nye vedtekter vedtas og trer i kraft fra det tidspunkt protokoll for årsmøtet er signert.

Vedlegg

3. Vedtekter 20.04.2023.pdf

Sak 7

Oppdaterte husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har revidert husordensreglene til sameiet. Revideringen består i all hovedsak i oppdatering av og modernisering av språk, forenkling og tilpassing til gjeldende eierseksjonslovgivning.

Styret oppfordrer alle sameiere til å lese og sette seg godt inn i innholdet i dokumentet.

Styrets innstilling

Nye husordensregler vedtas og trer i kraft fra det tidspunkt protokoll for årsmøtet er signert.

Forslag til vedtak

Nye husordensregler vedtas og trer i kraft fra det tidspunkt protokoll for årsmøtet er signert.

Vedlegg

4. Husordensregler 20.04.2023.pdf



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjersti Bull

Etter å ha sittet i styret siden 2021 stiller jeg som kandidat til ledervervet. Jeg har vært aktiv i sameiet og i bomiljøet siden innflytting desember 2019. Jeg ønsker å være lydhør for sameiernes interesser, fremme godt bomiljø og sørge for fortsatt forsvarlig drift.

Fullfører dette året en master i rettsvitenskap ved UiO og er utdannet statsviter fra UiB. Har også tidligere erfaring med styrearbeid og verv som styreleder i annen organisasjon.

Styrearbeidet og tett samarbeid med styreleder har gitt meg god kjennskap til sameiet som jeg vil ta med meg inn i arbeidet som styreleder.

- Samir Standnes Abdi

Leder og økonom. Forstår kompromiss og langsiktig planlegging. Skal optimalisere for lave, men fornuftige felleskostnader.

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Bachke
- Kristian Einarsen
- Marie Myklebostad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Katrine Opdahl
- Louise Marie Grinder



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Katrine Nagy Opdahl	Olaf Schous Vei 20
Styremedlem	Fredrik Bachke	Olaf Schous Vei 22
Styremedlem	Kjersti Ellestad Bull	Olaf Schous Vei 24
Styremedlem	Marie Lie Myklebostad	Olaf Schous Vei 22
Varamedlem	Kari Hammeren	Olaf Schous Vei 24

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post olafschousvei2024@styrerommet.no. Se Sameiet Olaf Schous Vei 20-24s hjemmeside på www.vibbo.no/olaf-schous-vei-20-24 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Olaf Schous Vei 20-24

Sameiet består av 51 seksjoner.

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975489582, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

83 178

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

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Styret har gjennomført syv styremøter i 2022, samt hatt løpende dialog mellom styremedlemmene.
- Styret har i 2022 gjennomført omfattende vedlikeholdsarbeid av byggets fasade etter lengre tids planlegging. Prosjektet ble påbegynt fra styrets side i 2020 etter mange års fravær av slikt vedlikeholdsarbeid, og ble fullført i juni 2022. Styret har hatt tett dialog med entreprenør underveis og arbeidet førte til høy tidsbruk fra styrets side.

Arbeidet har bestått av:

1. Pusset fasade mot syd:
 - ◆ Gammel puss hugget ned og tre sjikts kalkpuss påført. Malt med silikatmaling tilslutt.
 - ◆ Brannbalkonger utbedret. Overflate slipt ned og påført STO POX 452 og STO EB 200 – et komplett polyuretanbelegg.
 - ◆ Den ytterste delen av brannbalkonger er hugget ned pga armeringskorrosjon og støpt opp med ny STO Crete Repmørtel og ny armering.
 - ◆ Underside brannbalkonger slipt og pusset der nødvendig, og malt opp med karbonatiseringsbremsende maling, STO Cryl V 100.
 - ◆ Rekkverk slipt ned, grunnet og malt med Power Coat 3 in 1.
2. Sokkel:
 - ◆ Vasket og malt med STO Lotusan.
3. Balkonger gavler og forside:
 - ◆ Slipt ned og påført samme belegg som brannbalkonger syd.
 - ◆ Det samme gjelder rekkverk og underside balkonger.
4. Vinduer:
 - ◆ Samtlige vinduer har fått ekstra tetting rundt karmen. Bunnfyllingslist der nødvendig og ny fug, samt nye smyglister av tre.
 - ◆ Vinduer vasket og skrapet før påføring av tre strøk Jotun Optimal Dør og Vindu.
 - ◆ Sålbenker til vindu på sydfasaden er skiftet til sink. Resterende sålbenkeslag er malt opp med sinklignende farge.
5. Gesims:
 - ◆ Utbedret mindre skader (løs puss) i gesims før maling med STO Cryl V100.
6. Fargeinfo:
 - ◆ Belegg balkonger: **RAL 7035**
 - ◆ Pusset fasade: **S 1515-Y 30 R**
 - ◆ Sokkel: **S 3010-G90Y**
 - ◆ Vindu og dører: **S 6020-G30Y**

Grunnet kostnadsrammen på arbeidet og økt omfang underveis var det noe arbeid styret måtte prioritere til senere utbedring.

Anbefalt arbeid fremover:

- Gesims har samme skadebilde som forkant brannbalkonger på sydside (armeringskorrosjon som fører til avskalling av betong).



- Gesimsbeslag sikrer til en viss grad mot nedfall av løs betong, men sameiet må følge med på tilstand til gesims. Anbefaler samme arbeid som er utført på brannbalkonger syd.
 - Tak er ikke inspisert nærmere, men papp ser ok ut. Bør også følges opp.
 - Gjennomgang elektrisk anlegg utvendig og utskifting av lamper utendørs.
 - Maling av søppelrom i samme farge som vinduskarmer.
 - Maling av kjellerdører i samme farge som vinduskarmer.
-
- I tillegg til vedlikehold av fasadearbeidet ble det planlagt oppdatert beplantning rundt bygget som skal øke trivsel for beboere og nabolaget for øvrig. Deler av oppgraderingen ble betalt for med tildelte midler fra OBOS som styret hadde søkt om i 2021. Arbeidet har blitt gjennomført på dugnad av beboere med relativt godt oppmøte.
 - Styret har gjennomgått rutiner for brannvern og satt av midler til utbedring i 2023.
 - Styret har innhentet tilbud på utbedring av krypkjeller etter problem med skadedyr inne i dette lukkede arealet. Midler er satt av til arbeid i 2023.
 - Gjennom 2022 har styret behandlet henvendelser fra beboere og andre aktører.
 - Styret har administrert utleie av parkeringsplasser i sameiets bakgård.
 - Styret vil trekke frem at det som krever mest tid og oppfølging er knyttet til utleie av leiligheter i sameiet, og styret savner større tilstedeværelse i leieforholdene fra de respektive eierne. Vi opplever gjentatte ganger at utleie dessverre fører til store mengder gjensatt avfall og møbler i fellesarealer gjennom året. Avfallshåndteringen er kostnadsdrivende for sameiet. Det oppleves også at enkelte leietakere ikke overholder husordensregler og vedtekter. Det går ut over trivselen til beboerne når man ikke tar hensyn til sine naboer og med det fellesskapet i vårt sameie. Fra styrets side oppleves det svært tidkrevende å følge opp disse sakene, vel vitende om at det er mange andre saker som heller burde fått større oppmerksomhet fra styret gjennom året.
 - Styret har løpende budsjett- og økonomiansvar og håndterer sameiets daglige drift.
 - I 2022 ble avtalen med Telia om TV- og bredbånd reforhandlet og samtidig ble kabelnettet oppgradert i sameiet. Etter reforhandlingene har prisene igjen gått noe opp, dette grunnet KPI-justering og fjerning av momsfristak (2023).
 - Styret har inngått avtale med nytt vaktmesterselskap etter lite tilfredsstillende leveranse i 2022. Oppfølgingen har vært tidkrevende for styret i 2022, samtidig opplever styret å ha lagt til rette for en bedre løsning i 2023. Dette gjelder både vaktmestertjenester og renhold.
 - Utførende arbeid i sameiet håndteres av underleverandører med riktig fagkompetanse.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i akontobeløp for fjernvarme og økte felleskostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikeholdsprosjekt med fasaderehabilitering.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 720 097.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av kryprom.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til brannsikringstiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24.

Lån

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24 har lån i OBOS Banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene som ble gjeldende fra 01.01.2023. Parkeringsleie øker til 650 kr per måned fra 01.08.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Olaf Schous Vei 20-24.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Årsregnskapet er signert elektronisk med BDO AS' signatur og er dermed gyldig.

BDO AS er norsk aksjeselskap og deltarer i BDO Internasjonals Ltd, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 636 650 377A

Side 2 av 2



SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24
ORG.NR. 975 489 582, KUNDENR. 7286

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	0	1 075 116
Innkrevde felleskostnader	2	2 747 625	2 467 216	2 471 000	2 253 884
Andre inntekter	3	32 260	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 779 885	2 468 216	2 471 000	3 329 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 200	-9 200
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-8 249	-7 208	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-105 895	-102 908	-105 000	-111 200
Konsulenthonorar	7	-1 576	-2 578	0	0
Drift og vedlikehold	8	-4 697 258	-28 419	-100 000	-364 000
Forsikringer		-160 455	-134 850	-145 000	-176 500
Kommunale avgifter	9	-347 298	-334 432	-340 000	-398 000
Energi/fyring	10	-723 574	-810 994	-625 000	-933 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 102	-219 524	-220 000	-230 000
Andre driftskostnader	11	-124 376	-190 405	-201 500	-184 364
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 454 949	-1 905 482	-1 818 200	-2 479 264
DRIFTSRESULTAT FØR IN		-3 675 064	562 734	652 800	849 736
Innbetalt andel fellesgjeld		1 202 433	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-2 472 631	562 734	652 800	849 736
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 795	17 420	15 000	15 000
Finanskostnader	13	-422 974	-236 045	-235 000	-587 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-404 179	-218 625	-220 000	-572 000
ÅRSRESULTAT		-2 876 809	344 109	432 800	277 736
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	344 109		
Udekket tap		-2 876 809	0		



SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24
ORG.NR. 975 489 582, KUNDENR. 7286

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		25 362	603
Kundefordringer		4 701	0
Forskuddsbetalte kostnader		61 952	56 870
Driftskonto OBOS-banken		885 935	372 683
Sparekonto OBOS-banken		16 307	370 445
SUM OMLØPSMIDLER		994 256	800 601
<hr/>			
SUM EIENDELER		994 256	800 601
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-9 374 875	-6 498 066
SUM EGENKAPITAL		-9 374 875	-6 498 066
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 094 973	7 077 186
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 094 973	7 077 186
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 464	38 083
Leverandørgjeld		216 592	182 079
Påløpte renter		2 931	1 319
Annen kortsiktig gjeld	16	6 172	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		274 159	221 481
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		994 256	800 601
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 30.03.2023
Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Katrine Nagy Opdahl/s/

Fredrik Bachke/s/

Kjersti Ellestad Bull/s/

Marie Lie Myklebostad/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**PRINSIPPENDRING**

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	982 728
Fjernvarme	657 898
Lån lik fordeling	502 095
Lån	256 226
TV/bredbånd	211 680
Parkering	61 620
Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 1	48 755
Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 2	40 838
Reg. Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 1	-2 707
Reg. Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 2	-2 298
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 756 835

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-9 210
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 747 625

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	7 260
Tilskudd fra OBOS	25 000
SUM ANDRE INNTEKTER	32 260

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 65 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 249.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 576
SUM KONSULENTHONORAR	-1 576

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Front Entreprenør - Fasaderehabilitering	-4 616 188
Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten - utskiftning vinduer	-22 700
Fakturert beboere for utskiftning vinduer og vedlikehold balkong	60 201
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 578 687
Drift/vedlikehold bygninger	-46 209
Drift/vedlikehold elektro	-1 806
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 422
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 134
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 697 258

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-185 129
Renovasjonsavgift	-162 169
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-347 298

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-31 287
Fjernvarme	-692 287
SUM ENERGI / FYRING	-723 574

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 793
Vaktmestertjenester	-22 488
Renhold ved firmaer	-39 670
Snørydding	-14 091
Gressklipping	-6 179
Andre fremmede tjenester	-26 329
Andre kontorkostnader	-2 653
Porto	-180
Bank- og kortgebyr	-2 993
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-124 376

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 451
Renter av sparekonto i OBOS-banken	535
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 482
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 327
Andre renteinntekter	0
SUM FINANSINNTEKTER	18 795

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-218 200
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 767
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 686
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-161 321
SUM FINANSKOSTNADER	-422 974

NOTE: 14**UDEKKET TAP**

Udekket tap	-10 577 308
Egenkapital fra Administrasjonsavtale	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale 2022	1 202 433
SUM UDEKKET TAP	-9 374 875

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS, lånet er avsluttet

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2016	-1 971 259
Nedbetalt tidligere	467 185
Nedbetalt i år	1 504 074

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2016	-7 304 166
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 731 054
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	334 479
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	513 139

-4 725 494

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-5 683 374
Delutbetaling 2022	-486 423
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	111 024
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	689 294

-5 369 479

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 094 973****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto, Admin.avtale	-5 005
Refusjon diverse kostnader, utbetalt i 2023	-1 167

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-6 172**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88272035. 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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.



Ditt boligselskap har mottatt støtte!



Gir tilbake

OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt **98 prosjekter** rundt om i landet. Ditt boligselskap var et av disse!

Vedlegg 2

23 av 35

OBOS gir tilbake.pdf



VEDTEKTER FOR SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

Vedtatt i årsmøte den XX.XX.2023
i medhold av eierseksjonsloven av 16.07.2017

INNLEDNING

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.08.2017.

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiet Olaf Schous vei 20 - 24 består av 2 næringsseksjoner og 49 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21.03.1975.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 83 bnr. 178 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 eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes 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. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

§ 3

FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Felleskostnadene skal dekke:

- Skatter og avgifter på eiendommen
- Drift og vedlikehold av fellesarealene
- Drift og vedlikehold av felles fyringsanlegg
- Vaktmestertjenester
- Felles TV/internett

Felleskostnadene skal være innbetalt innen den første i hver måned. Ved forsinkelse betales renter fra forfall i henhold til forsinkelsesrenteloven. Vedvarende forsinkelse eller unnlattelse



av innbetaling innen 14 dager etter påkrav betraktes som vesentlig mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet.

Eventuelle forhøyelser i felleskostnadene trer i kraft med minst en måneds varsel.

§ 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 vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Med sameiers vedlikeholdsansvar forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører og vinduer, låser, nøkler, radiatorer, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med, klosetter med skål og systerne samt istandsettelse og oppsteking av vann - og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som vedkommende sameier selv har satt opp.

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

Oppstår det tvil om ansvar for vedlikehold, bør fagperson benyttes for å avklare ansvarsforholdet.

Sameier plikter å kontakte styret dersom det oppstår skade / eller lignende som kan få konsekvenser for andre seksjoner i sameiet.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet 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 felleskostnader.

§ 6 UTLEIE OG REGISTRERING AV BEBOERE

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering omgående.

I utleieforhold plikter sameieren å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og vedkommende sameier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Seksjonseier skal oppfordre leietaker til å registrere seg i Vibbo for å kunne følge med på nyheter fra styret.

Dersom sameier skal leie ut sin seksjon belastes sameieren et administrasjonsgebyr på kr 1000. Administrasjonsgebyret belastes per utleie. Ved endring i leietaker belastes gebyr på nytt.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum en leder, to styremedlemmer og ett varamedlem.



Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for ett år.

Styrets leder velges særskilt.

Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiet anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantssettelse eller bortfeste, 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

STYREMØTER

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 til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, 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

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte 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 årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

I årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. En sameier som eier mer enn to seksjoner har likevel kun to stemmer.



Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. En fullmektig kan likevel ikke representere fler enn fem fullmakter. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, 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 årsmøtet gir tillatelse.

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

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

§ 11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse 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 på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostandene
- endring i vedtektene

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

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel av registrert regnskapsfører. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 14

FORRETNINGSFØRER

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

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 15

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.

Advarsler 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.

§ 16

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Sameier må ikke sette opp radio - og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer av seksjonene uten godkjenning fra styret.

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 årsmøtet til avgjørelse.

Sameierne gjøres oppmerksom på at bygningsmassen er kommunalt listeført. Dette betyr at det er begrensninger knyttet til bygningsmessige arbeider. For mer informasjon se: [Gul liste - Kulturminner og bevaring - Oslo kommune](#)



Vedtatt i årsmøte XX.XX.2023

Husordensregler for sameiet Olaf Schous vei 20-24

For å kunne ha et hyggelig og trygt bomiljø, er det nødvendig at beboerne respekterer de gjeldende regler og i størst mulig grad tar hensyn til hverandre. Beboerne plikter å følge husordensreglene.

Reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

Særlige regler ved utleie av seksjon

Dersom eier av seksjonen leier ut sin seksjon til plikter utleier å gjennomgå både vedtekter og husordensregler med leietaker. Utleier skal også oppfordre leietaker til å registrere seg i Vibbo for å kunne følge med på nyheter fra styret. I gjennomgangen av husordensreglene skal utleier gjøre leietaker særlig oppmerksom på reglene knyttet til avfallshåndtering, brannvern og støy.

Erstatning

Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av sameierens husstand, leietager eller andre personer som sameieren har gitt adgang til leiligheten.

Fellesutgifter

Ettersom alle fellesutgifter, reparasjoner, vedlikehold og så videre utlignes på den enkelte eier bør det være i alles interesse å medvirke til å holde utgiftene på et så lavt nivå som mulig.

Etterlevelse

Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret eller forretningsfører om manglende husorden skal være skriftlig.

Avfallshåndtering

Sameiet er pålagt å sortere sitt avfall. Husholdnings- og papiravfall skal følgelig sorteres og kastes i spesielle containere beregnet til slik bruk. Større emballasje, esker og lignende skal brettes/rives før de legges i containerne. Husholdningssøppel pakkes godt inn, fortrinnsvis i plastposer.

Det er strengt forbudt å kaste brennende eller sterkt brennbart avfall i containerne.

Utrangerte møbler, elektriske artikler, byggeavfall og så videre er ikke å anse som husholdningsavfall og skal fjernes for egen regning.

Sterkt brennbare/ giftige væsker/ avfall skal ikke oppbevares i kjellerbod.

Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting som sko, pyntegjenstander eller søppel må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Ved avvik vil gjenstander bli fjernet fra fellesarealene.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).



Vedtatt i årsmøte XX.XX.2023

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Indre orden

Den enkelte sameier plikter å holde egen leilighet i en slik forfatning at det ikke oppstår skade på naboeligheter eller gården for øvrig, spesielt gjelder dette ansvaret i forhold til sanitærutstyr, rør- og elektrisk opplegg. Enhver sameier må erstatte eventuelle skader som oppstår på grunn av manglende vedlikehold, eksempelvis ved vannlekkasjer fra utette baderom. Samme erstatningsansvar gjelder for skader som måtte oppstå som følge av bruk av vaskemaskin/oppvaskmaskin eller andre tekniske innretninger.

Utgangsdører, dører til kjellere og fellesrom skal alltid holdes låst.

Ringetablå, postkasseskilt og eventuelt leilighetsskilt skal være av samme type. Det er ikke tillatt med egenproduserte løsninger for disse skiltene. Skilt som avviker fra dette vil bli fjernet.

Ytre orden

Det skal ikke, verken på balkonger, brannbalkonger eller sameiets område for øvrig, legges ut mat til fugler, da dette lett trekker skadedyr til eiendommen.

Ved vanning av blomster fra balkonger eller ved rengjøring av disse må det påses at det ikke drypper vann på balkongene under.

Det er ikke tillatt å grille på balkongene ved bruk av tradisjonelt "grillkull".

Det er ikke tillatt å tørke tøy på brannbalkongene. Brannbalkongene skal for øvrig være fri for alle typer hindringer.

Støy

Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom klokken 22:00 og klokken 07:00 på hverdager og mellom klokken 23:00 og 08:00 på lørdager, søndager og helligdager. I disse tidsrommene må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere.

Musikkøvelser tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke av berørte beboere.

Boring, snekring og annen støyende oppussinger er ikke tillatt på hverdager etter klokken 20:00 eller lørdager etter klokken 18:00. På søndager og helligdager er slik oppussing ikke tillatt.

Det må ikke spilles musikk for åpne vinduer så høyt at det sjenerer naboer.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles.



Vedtatt i årsmøte XX.XX.2023

Felles anlegg for TV

For tilkobling til gårdens fellesantenneanlegg skal det benyttes spesialstøpsel med skjernet innføring til apparatet.

Parkering

Parkeringsplassen bak Sameiet er reservert for den som til enhver tid har leieavtale med Sameiet. Parkering her utenfor oppmerkede plasser er ikke tillatt. Det er forbudt å parkere på fortauet foran sameiet.

Det er beboernes ansvar å informere besøkende om Sameiets parkeringsbestemmelser. Overtredelse kan medføre borttauing.

Dyrehold

Dyrehold som er til sjenanse for beboerne er ikke tillatt. For hundehold gjelder politivedtektene.

Brudd på ordensreglene

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboere kontakte styret og sende skriftlig klage.

Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier.

Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av eierseksjonsloven. Eierseksjonslovens bestemmelse om fravikelse gjelder tilsvarende.

Dersom seksjonen leies ut til annen beboer kan styret på tilsvarende måte pålegge utleier å si opp leieforholdet med leietakeren.

Endring av husordensreglene

Årsmøtet kan vedta endring av husordensreglene med alminnelig flertall.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.06.23

Selskapsnummer: 7286 **Selskapsnavn:** Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Katrine Opdahl velges som møteleder med ansvar for digital gjennomføring av årsmøtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kari Hammeren og Hilde Hartvedt velges til protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000.

For

Mot

Sak 6 Oppdaterte vedtekter

Nye vedtekter vedtas og trer i kraft fra det tidspunkt protokoll for årsmøtet er signert.

For

Mot

Sak 7 Oppdaterte husordensregler

Nye husordensregler vedtas og trer i kraft fra det tidspunkt protokoll for årsmøtet er signert.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Kjersti Bull

Samir Standnes Abdi

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Fredrik Bachke

Kristian Einarsen

Marie Myklebostad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Katrine Opdahl

Louise Marie Grinder

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.