



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975489582

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 685 109	3 937 574
Sum inntekter		3 685 109	3 937 574
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		2 124 062	2 140 044
Sum kostnader		2 198 227	2 214 209
Driftsresultat		1 486 882	1 723 365
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 206	26 168
Sum finansinntekter		26 206	26 168
Annen finanskostnad		637 607	615 710
Sum finanskostnader		637 607	615 710
Netto finans		-611 401	-589 542
Resultat før skattekostnad		875 481	1 133 822
Årsresultat		875 481	1 133 822
Totalresultat		875 481	1 133 822
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		875 481	1 133 822
Sum overføringer og disponeringer		875 481	1 133 822



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		30 288	712
Andre fordringer		63 480	62 146
Sum fordringer		93 768	62 858
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 103 031	1 012 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 103 031	1 012 214
Sum omløpsmidler		1 196 799	1 075 071
SUM EIENDELER		1 196 799	1 075 071

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 365 572	8 241 053
Sum opptjent egenkapital		-7 365 572	-8 241 053
Sum egenkapital		-7 365 572	-8 241 053
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 385 845	9 034 390
Sum annen langsiktig gjeld		8 385 845	9 034 390
Sum langsiktig gjeld		8 385 845	9 034 390
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 299	88 532
Leverandørgjeld		139 798	139 302
Annen kortsiktig gjeld		33 429	53 900
Sum kortsiktig gjeld		176 526	281 734
Sum gjeld		8 562 371	9 316 124
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 196 799	1 075 071



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 504154

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2025



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 685 109	3 937 574
Sum inntekter		3 685 109	3 937 574
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		2 124 062	2 140 044
Sum kostnader		2 198 227	2 214 209
Driftsresultat		1 486 882	1 723 365
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 206	26 168
Sum finansinntekter		26 206	26 168
Annen finanskostnad		637 607	615 710
Sum finanskostnader		637 607	615 710
Netto finans		-611 401	-589 542
Resultat før skattekostnad		875 481	1 133 822
Årsresultat		875 481	1 133 822
Totalresultat		875 481	1 133 822
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		875 481	1 133 822
Sum overføringer og disponeringer		875 481	1 133 822



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		30 288	712
Andre fordringer		63 480	62 146
Sum fordringer		93 768	62 858
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 103 031	1 012 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 103 031	1 012 214
Sum omløpsmidler		1 196 799	1 075 071
SUM EIENDELER		1 196 799	1 075 071
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 365 572	8 241 053
Sum opptjent egenkapital		-7 365 572	-8 241 053



Sum egenkapital	-7 365 572	-8 241 053
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 385 845	9 034 390
Sum annen langsiktig gjeld	8 385 845	9 034 390
Sum langsiktig gjeld	8 385 845	9 034 390
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 299	88 532
Leverandørgjeld	139 798	139 302
Annen kortsiktig gjeld	33 429	53 900
Sum kortsiktig gjeld	176 526	281 734
Sum gjeld	8 562 371	9 316 124
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 196 799	1 075 071



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7286

SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24



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 12. mai kl. 22:00 og lukker 15. mai kl. 22:00.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kjersti Ellestad Bull som møteleder.

Forslag til vedtak

Kjersti Ellestad Bull er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hilde Hartvedt og Marie Ulsberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 7286 Sameiet Olaf Schous Vei 20-24.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000. Beløpet er ikke endret fra tidligere år.

Styrets innstilling

Styret går inn for å videreføre beløpet for styrehonorar uten justeringer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65.000.

Sak 6

Vedtektsendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I forbindelse med omleggingen til individuell måling av fjernvarme er det nyttig at vedtektene presiserer at felleskostadene ikke omfatter forbruk av fjernvarme. Dette ligger innenfor dagens ordlyd, men en endring vil gjøre at dette fremkommer tydeligere i Sameiets vedtekter.

Styrets innstilling



Styret går inn for et nytt punkt "d" til § 3-2 i vedtektene som presiserer at "kostnader for forbruk av fjernvarme, til den enkelte bruksenhet, betales av hver enkelt seksjonseier etter målt forbruk".

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Forslag til vedtektsendringer årsmøte 2025.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller Kjersti Ellestad Bull som styreleder.

Videre innstiller styret Petter Gjesdahl som nytt styremedlem. Gjesdahl foreslås å erstatte Louise Marie Grinder som i utgangspunktet er valgt for to år. Grinder bor for tiden i en annen kommune og det er behov for et styremedlem med tettere stedlig forankring i sameiet.

Marie Ulsberg og Sindre Sveen Pedersen innstilles av styret som varamedlemmer.

Styret består for øvrig av Kristian Einarsen og Fredrik Akselsen Bachke. Nevnte styremedlemmer er ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Kjersti Ellestad Bull**

Kjersti har sittet som styreleder i to år og i styret siden 2021. Hun er utdannet jurist fra UiO og arbeider innen compliance i en internasjonal bank.

Kjersti har opparbeidet seg solid kunnskap om sameiet. Hun er ansvarlig for den daglige driften av sameiet og involvert i de fleste prosesser. Kjersti er opptatt av å opprette en langsiktig vedlikeholdsholdsplan for bygningsmassen slik man kan begrense sameiets fremtidige utgifter og lånebehov. Kjersti er sentral ved det daglige vedlikeholdet av sameiets uteområder. Kjersti bor i oppgang 24.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Petter Gjesdahl**

Petter arbeider i det daglige som sykepleier. Han har bodd i underkant av ett år i sameiet, bor i oppgang 24 og er alltid behjelpelig.



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marie Ulsberg

Marie er daglid leder i Det Andre Teateret og beboer i oppgang 20.

- Sindre Sveen Pedersen

Sindre bor i oppgang 22 og er alltid en stødig deltager på sameiets dugnader.



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder: Kjersti Ellestad Bull, Olaf Schous Vei 24

Styremedlem: Fredrik Akselsen Bachke, Olaf Schous Vei 22

Styremedlem: Kristian Einarsen, Olaf Schous Vei 22

Styremedlem: Louise Marie Grinder, Olaf Schous Vei 24

Varamedlem: Gustav Carlsen Gjestad, Olaf Schous Vei 24

Varamedlem: Marie Ulsberg, Olaf Schous Vei 20

Bemerkes at varamedlem Gustav Carlsen Gjestad har møtt på samtlige styremøter. Styret har vært beslutningsdyktig i alle møter.

Valgkomiteen

Marie Ulsberg

Hilde Hartvedt

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post olafschousvei2024@styrerrommet.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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 6 styremøter i forrige periode, hvorav fire var fysiske og to møte var digitalt. I tillegg har styret løpende dialog om pågående saker.

1.0 – Styrets budsjett- og økonomiansvar

Styret har som prioritert oppgave å redusere felleskostnadene. Etableringen av et vedlikeholdsfond har vært det viktigste grepet i denne sammenheng. Et vedlikeholdsfond vil redusere behovet for å ta opp fremtidige lån. Videre blir behovet for å øke felleskostnadene mindre når utgifter til vedlikeholdsoppgaver og oppgraderinger skal dekkes inn.

2.0 - Større vedlikeholdsarbeid

2.1 – Utskifting av radiatorer

Styret har organisert arbeidet i forbindelse med utskifting av radiatorer. Arbeidet ble initiert av styret med sikte på omleggingen til individuell måling av fjernvarme hvor hver enkelt beboer vil bekoste eget varmebruk. En betydelig andel av sameiets seksjoner hadde opprinnelige radiatorer fra byggeår. En utskifting vil gi bedre varmeutnyttelse og energikontroll. Det var opp til hver enkelt beboer om man ønsket å skifte ut radiatorer. Ved å samkjøre prosessen med utskiftingen kunne beboere dele kostnadene forbundet med ned/opptapping av anlegget, samt faste utgifter som bortkjøring, parkering og avfallshåndtering. Arbeidet ble utført av Christiania Rørleggerbedrift.

2.2 – Omlegging til individuell måling

I løpet av mai 2025 igangsettes arbeidet med å legge om til individuell måling av fjernvarme. Omleggingen ble godkjent av Årsmøtet for 2024. Dette innebærer at hver enkelt leilighet faktureres faktisk forbruk av fjernvarme, dvs. oppvarming fra radiator. Individuelle målere blir installert på hver av radiatorene i hver seksjon. Avtalen om installering av individuelle målere er inngått med Ista Norge AS og arbeidet med montering utføres av EcoFlow AS. I tillegg har styret inngått tilleggsavtale med OBOS om avregning og fakturering av forbruk.

Omleggingen er begrunnet i at utgifter til varme er blant de største utgiftspostene til sameiet og en omlegging antas å være besparende. Tall fra Norges vassdrags- og energidirektorat antar at 20% av beboerne står for 50 prosent av forbruket. Individuell måling gir kontroll på energibruket, gir en mer rettferdig fordeling av energikostnader og medfører betydelige besparelser. Erfaringsmessig reduseres det totale energiforbruket med ca. 10-30 % ved å måle og fordele energikostnadene etter faktisk forbruk. Ettersom et betydelig antall seksjoner fremdeles har eldre radiatorer antas det at besparelsen i sameiet ligger i det øverste siktet. Den besparelsen som ikke fremkommer i disse lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, nå de ikke lenger betaler for andres energibruk.

2.3 – Lekkasje i oppgang 20

Det ble oppdaget lekkasje fra radiator i seksjon i oppgang 20 som følge av manglende vedlikehold. Saken ble fulgt opp av styret og nødvendige utbedringer ble gjennomført.

3.0 - Parkeringsplasser

Styret har administrert utleie av parkeringsplasser i sameiets bakgård.

4.0. – Alminnelig drift av bebyggelsen



I januar 2023 inngikk styret avtale med Alt i Vaktmestertjenester AS. Avtalen omfatter maskinell og manuell måking på vinterstid, gjennomgang av fellesarealer og renhold. Vaktmester er innom hver 14. dag. For å holde kostnadsnivået har vi begrenset intervallene mellom hvert besøk og tatt ut vårfeing fra avtalen. Vårfeing gjennomføres av beboerne på dugnad.

Arbeidet med opparbeiding av bedene rundt bebyggelsen ble igangsatt i 2022 og fortsatte i 2023. Arbeidet er utført gjennom dugnader og frivillige økter blant beboere. Det er fokus på å gjennomføre mest mulig av forefallende oppgaver selv for å holde kostnadsnivået nede. Det er satt i gang arbeidet med å opparbeide et sitteareal. Arbeidet tar noe lenger tid en først forutsatt.

Det er gjennomført flere reparasjoner på callingsanlegget i Sameiet. Vedlikehold av callinganlegg gjennomføres av Certego. Det har vært tilfeller hvor Helthjem ikke har kommet inn i bygget. Det er bestilt opp ny nøkkel til Helthjem. Jevnlig vedlikehold av callinganlegget må påregnes og det er ikke ansett nødvendig å bytte anlegget.

Dugnader:

Det ble avholdt fire dugnader siden sist årsmøte. Parkeringsplassen er kostet for løv og blader, bedene er raket og luket. For å spare penger organiserer styret bortkjøringen bortkjøringen selv.

Anbefalt arbeid fremover:

- Gesims har noe 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.
- Utbedre brannsikkerheten i Sameiet etter anbefalingene i brannteknisk tilstandsanalyse utarbeidet av Bygårdsservice AS. Under forutsetning om at TG3 utbedres i 2024, bør fokuset være på TG2 som er å installere brannanlegg i bygget.
- Gjennomgang elektrisk anlegg utvendig og utskifting av lamper utendørs. Det er å foretrekke at man velger lamper som er forenlig med byggeperioden på 30-tallet/funkis. Styret har i forbindelse med renoveringen av fasade funnet frem til lamper. Rådgivende arkitekt som ble benyttet på fasaderenoveringen har bekreftet at lampene er typiske for funkisperioden.
- Reparasjoner av utvendig trapper og å anlegge ramper til barnevogn og sykler. Det er også nødvendig å gå over gelendere. Byantikvaren har her føringer på hvordan disse skal se ut.
- Tak er ikke inspisert nærmere, men papp ser ok ut. Bør også følges opp.
- Oppgradere sykkelbod
- Restaurere oppganger.

Byantikvaren foreslår varig vern av Sinsenbyen

Sameiet Olaf Schous vei 20-24 ligger innenfor Byantikvarens omregulering av Sinsenbyen og sonen for Plan- og bygningsetatens vedtak om midlertidig forbud mot tiltak. I vedtaket er det beskrevet at «[h]ovedhensikten med vedtak om midlertidig forbud mot tiltak er å hindre at eksisterende bebyggelse ombygges, endres eller rives slik at det mister sitt karakteristiske formspråk ved vesentlige endringer eller nybygg. (...)».

Det ble avholdt et bemerkingsmøte 29.09.2023 hvor berørte parter kunne inngi sitt syn. Byantikvaren har i etterkant av møte i referatet revidert enkelte av sine tidligere synspunkter – herunder om balkonger.

a. Balkonger

Om balkonger bemerker Byantikvaren at "Byantikvaren ønsker ikke å åpne for balkonger der det ikke er balkonger i dag. Bestemmelsen som åpner for utvidelse av brannbalkonger og etablering av enkelte nye balkonger gjelder de langsiden som opprinnelig har hatt brannbalkonger. Reguleringsbestemmelsene



spesifiserer at nye balkongdekker skal være støpte, noe som er en dyrere løsning enn andre som finnes på markedet. Byantikvaren skal ta inn en begrunnelse for hvorfor denne spesifikke løsningen er viktig.” (Trondheimsveien 197 c m.fl (Sinsenbyen), Sinsen Referat fra Bemerkningsmøte 29.09.2023.

Det er fremdeles midlertidig forbud mot tiltak som innebærer at Byantikvaren og Plan- og Bygningsetaten ikke vil behandle saker om anleggelse av balkonger. Det er følgelig ikke aktuelt for Sameiet nå inneværende tidspunkt å anlegge balkonger.

b. Vinduer og balkongdører – viktige kulturminner for Sinsenbyen

Det bemerkes i denne sammenheng at det er strenge krav til utskifting av vinduer fordi disse etter Byantikvarens syn har bevaringsverdi. Disse skal være i samsvar med tradisjonell byggestil, herunder innadslående vinduer med glass i kittfals (isokittvinduer).

Følgelig må seksjonseiere kontakte styret ved skifte av vinduer – som følge av midlertidig byggestans er dette er søknadspliktig hos Byantikvaren.

c. Grøntarealer

Det er foreslått at flere områder gjøres om til park/friluftsområder

d. Vern av eksisterende trær

Det virker å være en prioritert oppgave at eksisterende trær sikres bedre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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

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

Resultat

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 15% for vann- og avløp Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.



Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 5,2 % 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 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 426 254	3 297 348	3 487 000	3 495 245
Andre inntekter	3	3 000	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 429 254	3 298 348	3 487 000	3 495 245
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 200	-9 000
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-7 277	-13 255	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-115 820	-110 145	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-7 870	-8 938	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-178 096	-80 257	-305 000	-375 000
Forsikringer		-196 690	-174 622	-192 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-476 378	-411 530	-474 000	-534 162
Energi/fyring	10	-692 251	-754 927	-815 000	-715 000
TV-anlegg/bredbånd		-241 350	-230 381	-241 000	-251 000
Andre driftskostnader	11	-208 330	-355 989	-233 000	-237 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 198 227	-2 214 209	-2 469 200	-2 557 362
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		1 231 027	1 084 139	1 017 800	937 883
Innbetalt andel fellesgjeld		255 855	639 226	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 486 882	1 723 365	1 017 800	937 883
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	26 206	26 168	15 000	15 000
Finanskostnader	13	-637 607	-615 710	-694 000	-633 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-611 401	-589 542	-679 000	-618 000
ÅRSRESULTAT		875 481	1 133 822	338 800	319 883
Overføringer:					
Til annen egenkapital		875 481	1 133 822		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 288	712
Forskuddsbetalte kostnader		61 906	60 338
Andre kortsiktige fordringer	14	1 574	1 808
Driftskonto OBOS-banken		1 048 063	977 579
Sparekonto OBOS-banken		54 967	34 634
SUM OMLØPSMIDLER		1 196 799	1 075 071
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 196 799	1 075 071
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 16	-7 365 572	-8 241 053
SUM EGENKAPITAL		-7 365 572	-8 241 053
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 385 845	9 034 390
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 385 845	9 034 390
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 429	53 900
Leverandørgjeld		139 798	139 302
Påløpte renter		3 299	59 343
Påløpte avdrag		0	29 189
SUM KORTSIKTIG GJELD		176 526	281 734
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 196 799	1 075 071
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2025

Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Kjersti Ellestad Bull/s/

Fredrik Akselsen Bachke/s/

Kristian Einarsen/s/

Louise Marie Grinder/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.

SKATTETREKKSkonto

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 skjjevfordelt. 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 320 792
Fjernvarme	789 972
Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 1	550 742
Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 2	477 281
TV/bredbånd	222 852
Parkering	62 381
Reg. Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 2	1 342
Reg. Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 1	892
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 426 254

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Administrasjonsgebyr (å 1000) utleie iht. vedtekter pkt. 6	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	3 000

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 2023/2024, og er på kr 65 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 277.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	-7 870

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 659
Drift/vedlikehold VVS	-19 398
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 568
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-79 500
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 000
Kostnader dugnader	-14 971
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-178 096

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-276 634
Renovasjonsavgift	-199 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-476 378

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-18 765
Fjernvarme	-673 486
SUM ENERGI / FYRING	-692 251

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 969
Diverse utstyr	-506
Annet driftsmateriale	-2 809
Vaktmestertjenester	-52 570
Renhold ved firmaer	-77 295
Snørydding	-35 050
Andre fremmede tjenester	-25 894
Andre kontorkostnader	-125
Bank- og kortgebyr	-2 862
Øreavrunding	-4
Tap på fordringer	-246
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-208 330

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 264
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 609
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	609
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 724
SUM FINANSINTEKTER	26 206

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-291 049
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-346 518
Renter på leverandørgjeld	-40
SUM FINANSKOSTNADER	-637 607

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, admin.avtale lån	1 574
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 574

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 268 058
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 841 659
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	255 855
SUM ANNEN EGENKAPITAL	7 365 572

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.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket 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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2016	-7 304 166
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 340 370
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	803 219
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	260 585
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	90 698
	-3 809 294

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-5 683 374
Delutbetaling 2022	-486 423
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	257 544
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	1 038 440
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	132 105
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	165 157
	-4 576 551
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 385 845



Resultatanalyse 2024 Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 426 254	3 487 000	60 746	2 %
Andre inntekter	3 000	0	-3 000	100 %
Sum driftsinntekter	3 429 254	3 487 000	57 746	2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-9 165	-9 200	-35	0 %
Styrehonorar	-65 000	-65 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 277	-9 000	-1 723	19 %
Forretningsførerhonorar	-115 820	-116 000	-180	0 %
Konsulenthonorar	-7 870	-10 000	-2 130	21 %
Drift og vedlikehold	-178 096	-305 000	-126 904	42 %
Forsikringer	-196 690	-192 000	4 690	-2 %
Kommunale avgifter	-476 378	-474 000	2 378	-1 %
Energi/fyring	-692 251	-815 000	-122 749	15 %
TV-anlegg/bredbånd	-241 350	-241 000	350	0 %
Andre driftskostnader	-208 330	-233 000	-24 670	11 %
Sum driftskostnader	-2 198 227	-2 469 200	-270 973	11 %
Driftsresultat før in/adm.avt	1 231 027	1 017 800	-213 227	-21 %
Innbetalt andel fellesgjeld	255 855	0	-255 855	100 %
Driftsresultat	1 486 882	1 017 800	-469 082	-46 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	26 206	15 000	-11 206	-75 %
Finanskostnader	-637 607	-694 000	-56 393	8 %
Res. finansinnt./-kostnader	-611 401	-679 000	-67 599	10 %
Årsresultat	875 481	338 800	-536 681	-158 %

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EG-4QX-HF5IF-6Y3QA-ES3IA-QVPCD-VXEM6



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-01 12:20:15 UTC



Penneo DokumentID: EG4QX-HF5IF-6Y3QA-E53IA-QVPCD-VXEM6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller annen valideringsverktøy for digitale signaturer.

20 av 29

7286 nummeret, Olof Schous Vei 20-24.pdf



VEDTEKTER FOR SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

Vedtatt i årsmøte den 10.06.2024
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 EIENDOMMEN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet, Sameiet Olaf Schous vei 20 - 24 (heretter "Sameiet") omfatter eiendommen gnr. 83 bnr. 178 i Oslo kommune, med påstående bygninger.

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

Sameiet består av 2 næringsseksjoner og 49 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21.03.1975.

§ 3 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.

Virksomhetene i næringsseksjonene skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlig rettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonene skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

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

§ 3 FELLESKOSTNADER

§ 3-1 Kostnader som skal dekkes av seksjonene i fellesskap

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon er felleskostnader som skal fordeles i henhold til denne bestemmelsen. Dette gjelder for eksempel

- a. Skatter og avgifter på eiendommen
- b. Drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens fellesarealer
- c. Drift og vedlikehold av felles fyringsanlegg
- d. Vaktmestertjenester



- e. Felles TV/internett
- f. Kostnader forbundet med administrasjon

§ 3-2 Fordeling av fellesutgifter

Felleskostnader skal fordeles i utgangspunktet mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøk.

- a. Alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens fellesarealer fordeles i utgangspunktet på boligseksjonene og næringsseksjonene i henhold til sameiebrøk. Utgifter til drift og vedlikehold av felles fyringsanlegg og vaktmestertjenester for dekkes av bolig- og næringsseksjonene etter sameiebrøk. Vedlikehold av tak og bærende konstruksjoner dekkes av bolig- og næringsseksjonene etter sameiebrøken.
- b. Kostnader forbundet med administrasjon som for eksempel styrehonorar, forretningsførsel og revisjon fordeles i utgangspunktet på boligseksjonene og næringsseksjonene i henhold til sameiebrøk.
- c. Kostnader forbundet med kollektiv TV- og bredbånd fordeles med lik andel per tilknyttet seksjon.
- d. Kostnader for forbruk av fjernvarme, til den enkelte bruksenhet, betales av hver enkelt seksjonseier etter målt forbruk.

§ 3-3 Innbetaling av felleskostnader

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.

§ 3-4 Endringer av felleskostnader

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

§ 4 DRIFT OG 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 blant annet 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 sisterner 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 UMLEIE 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.

§ 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, pantsettelse 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 stemme 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

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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.



Arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, herunder endring av vinduer, etablering av markise mv, 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.

Det er ikke tillatt å installere mekanisk avtrekkventilasjon eller lignende tilkoblinger til ventilasjonsanlegget i seksjonen. Kun kullfilter er tillatt. Eier blir økonomisk ansvarlig for utbedringen.

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](#)



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.25

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>Kjersti Ellestad Bull er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hilde Hartvedt og Marie Ulsberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 65.000.

- For
 Mot

Sak 6 Vedtektsendringer

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

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Kjersti Ellestad Bull

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Petter Gjesdahl

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Marie Ulsberg

- Sindre Sveen Pedersen



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.