



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 937 574 | 3 982 318 |
| Sum inntekter | | 3 937 574 | 3 982 318 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 74 165 | 74 165 |
| Annen driftskostnad | | 2 140 044 | 6 380 784 |
| Sum kostnader | | 2 214 209 | 6 454 949 |
| Driftsresultat | | 1 723 365 | -2 472 631 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 26 168 | 18 795 |
| Sum finansinntekter | | 26 168 | 18 795 |
| Annen finanskostnad | | 615 710 | 422 974 |
| Sum finanskostnader | | 615 710 | 422 974 |
| Netto finans | | -589 542 | -404 179 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 133 822 | -2 876 809 |
| Årsresultat | | 1 133 822 | -2 876 809 |
| Totalresultat | | 1 133 822 | -2 876 809 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 133 822 | -2 876 809 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 133 822 | -2 876 809 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 4 701 |
| Andre fordringer | | 62 858 | 87 314 |
| Sum fordringer | | 62 858 | 92 014 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 012 214 | 902 242 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 012 214 | 902 242 |
| Sum omløpsmidler | | 1 075 071 | 994 256 |
| SUM EIENDELER | | 1 075 071 | 994 256 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 8 241 053 | 9 374 875 |
| Sum opptjent egenkapital | | -8 241 053 | -9 374 875 |
| Sum egenkapital | | -8 241 053 | -9 374 875 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 9 034 390 | 10 094 973 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 9 034 390 | 10 094 973 |
| Sum langsiktig gjeld | | 9 034 390 | 10 094 973 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 88 532 | 2 931 |
| Leverandørgjeld | | 139 302 | 216 592 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 53 900 | 54 636 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 281 734 | 274 159 |
| Sum gjeld | | 9 316 124 | 10 369 132 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 075 071 | 994 256 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516829

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2024



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

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 937 574 | 3 982 318 |
| Sum inntekter | | 3 937 574 | 3 982 318 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 74 165 | 74 165 |
| Annen driftskostnad | | 2 140 044 | 6 380 784 |
| Sum kostnader | | 2 214 209 | 6 454 949 |
| Driftsresultat | | 1 723 365 | -2 472 631 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 26 168 | 18 795 |
| Sum finansinntekter | | 26 168 | 18 795 |
| Annen finanskostnad | | 615 710 | 422 974 |
| Sum finanskostnader | | 615 710 | 422 974 |
| Netto finans | | -589 542 | -404 179 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 133 822 | -2 876 809 |
| Årsresultat | | 1 133 822 | -2 876 809 |
| Totalresultat | | 1 133 822 | -2 876 809 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 133 822 | -2 876 809 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 133 822 | -2 876 809 |



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

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 4 701 |
| Andre fordringer | | 62 858 | 87 314 |
| Sum fordringer | | 62 858 | 92 014 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 012 214 | 902 242 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 012 214 | 902 242 |
| Sum omløpsmidler | | 1 075 071 | 994 256 |
| SUM EIENDELER | | 1 075 071 | 994 256 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 8 241 053 | 9 374 875 |
| Sum opptjent egenkapital | | -8 241 053 | -9 374 875 |



| | | |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | -8 241 053 | -9 374 875 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 9 034 390 | 10 094 973 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 9 034 390 | 10 094 973 |
| Sum langsiktig gjeld | 9 034 390 | 10 094 973 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 88 532 | 2 931 |
| Leverandørgjeld | 139 302 | 216 592 |
| Annen kortsiktig gjeld | 53 900 | 54 636 |
| Sum kortsiktig gjeld | 281 734 | 274 159 |
| Sum gjeld | 9 316 124 | 10 369 132 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 075 071 | 994 256 |



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 6. juni kl. 10:00 og lukker 10. juni kl. 10:00.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Vedtektsendringer
6. Reviderte husordensregler
7. Etablering av vedlikeholdsfond
8. Omlegging til individuell måling og avlesning av fjernvarme
9. Fastsettelse av honorarer
10. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås at styreleder Kjersti Ellestad Bull velges som møteleder med ansvar for digital gjennomføring av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Kjersti Ellestad Bull velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Det foreslås at Kari Hammeren og Hilde Hartvedt velges til protokollvitner.

Forslag til vedtak

Hilde Hartvedt og Kari Hammeren velges som protokollvitner.

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%)

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendelen og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets sameiets forventede økonomisk utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7286 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Vedtektssendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om endring av vedtektene til sameiet. Revideringen består i all hovedsak av oppdatering av og modernisering av språk, forenkling og tilpassing til gjeldende eierseksjonslov.

Eksempelvis tydeliggjøres det at det ikke er tillatt å koble til maskinell vifte i felles ventilasjonsanlegg, jf. § 16 femte ledd.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. Forslag til vedtektssendringer-2.pdf



Sak 6

Reviderte husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om mindre endringer i husordensreglene for sameiet.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det inntas et punkt i husordensreglene om at det ikke er tillatt å oppholde seg på brannbalkonger eller plassere gjenstander på brannbalkongene. Endringen er begrunnet i beboernes sikkerhet og brannvern hensyn.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Reviderte Husordensregler 2024.pdf

Sak 7

Etablering av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Et vedlikeholdsfond er en økonomisk reserve som opprettes for å dekke fremtidige vedlikeholdsbehov i sameier.

Hensikt med vedlikeholdsfondet: Vedlikeholdsfondet anbefales for å sikre at alle beboere er bevisste på at vedlikeholdsbehov vil oppstå. Det gir økonomisk forberedelse når vedlikeholdsprosjekter skal gjennomføres og betales. Vedlikeholdsfond er særlig viktig i eierseksjonssameier, hvor styret har begrensede muligheter til å ta opp lån på vegne av fellesskapet.

Bruk av fondet: Styret kan beslutte uttak innenfor området "vanlig forvaltning og vedlikehold". Årsmøtet kan endre formålet for fondet etter behov.

Fondet skal plasseres på en separat bankkonto.

Styrets innstilling

Styret foreslår av nevnte grunner å etablere et vedlikeholdsfond.

Forslag til vedtak

Det etableres et vedlikeholdsfond.



Sak 8

Omlegging til individuell måling og avlesning av fjernvarme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at sameiet går over til en individuell måling og avlesning av fjernvarme. Styret ønsker fullmakt til å inngå avtale for individuell måling av oppvarming. Dette innebærer at hver enkelt leilighet faktureres faktisk forbruk av fjernvarme, dvs oppvarming fra radiator.

Bakgrunn for ønske om omlegging:

Utgifter til varme er blant de største utgiftspostene til sameiet og en omlegging vil være besparende.

Tall fra Norges vassdrags- og energidirektorat antar at 20% av beboerne står 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, når de ikke lenger betaler for andres energibruk.

Kostnader forbudet med omlegging:

Styret har innhentet tre tilbud hvorav to av disse er aktuelle.

a. Avhengig av leverandør, vil installasjon av individuelle målere koste ca. 80.000- 115.000 (mellom ca. 1. 560 - 2.260 kr per seksjon). Utgiften hensyntas i neste års budsjett.

b. I tillegg kommer et avlesningsgrbyr på ca. 84 kr hver måned. Tallet baserer seg på at man går inn for to årlige avlesninger.

Dersom forslaget vedtas innkalles det ekstraordinært årsmøte slik at vedtektene hensyntar omleggingen.

Styrets innstilling

Styret går inn for en omlegging av individuell måling og avlesning av fjernvarme.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å inngå avtale for individuell måling av fjernvarme til oppvarming av radiatorer.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000 kr.

Styrets innstilling



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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65 000 kr.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Kjersti Ellestad Bull**

Kjersti har sittet som styreleder i ett år og i styret siden 2021. Hun er utdannet statsviter og arbeider i bank. Dette året fullfører hun en mastergrad i rettsvitenskap ved UiO.

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 aktiv ved reforhandling av avtaler og innhenting av tilbud opp mot nye avtalepartnere - dette for å holde kostnadsnivået til sameiet nede. Kjersti er opptatt av å opprette en langsiktig vedlikeholdsholdsplan for bygningsmassen slik man kan begrense sameiets utgifter og lånebehov. Kjersti er sentral ved det daglige vedlikeholdet av sameiets uteområder. Kjersti bor i oppgang 24.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Fredrik Akselsen Bachke**

Fredrik har sittet i styret som styremedlem siden 2021. Han er utdannet jurist og arbeider som konsulent. Hans kompetanse innen kontraktsrett og offentlig rett er et viktig bidrag i styrearbeidet.

Fredrik har hatt et særlig ansvar for HMS og brannsikring i sameiet og har blant annet utarbeidet rutiner og fulgt opp avvik.

Fredrik bor i oppgang 22

- **Kristian Einarsen**

Kristian har sittet i styret i ett år. Han jobber til daglig med smarthus og alarmsystemer.

Kristian har arbeidet for å redusere kostnader ved å reforhandle eksisterende leverandøravtaler, samt å etablere energiløsninger for sameiet for å kutte kostnader for den enkelte beboer.

Kristian bor i oppgang 22.

- **Louise Marie Grinder**

Louise er sykepleier og arbeider i bydel Grünerløkka. Louise har vært vara i styrte i ett år.



Hun er en pålitelig og imøtekommende ressurs som ønskes inn i styret. Louise er opptatt av godt samarbeid innad mellom beboerne og at alle skal trives best mulig. For Louise er det viktig å fremme naboers interesser på en rettferdig måte. Louise bor i oppgang 24.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gustav Gjestad
- Marie Ulsberg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|--------------------|
| Leder | Kjersti Ellestad Bull | Olaf Schous Vei 24 |
| Styremedlem | Fredrik Bachke | Olaf Schous Vei 22 |
| Styremedlem | Kristian Einarsen | Olaf Schous Vei 22 |
| Styremedlem | Marie Lie Myklebostad | Olaf Schous Vei 22 |
| Varamedlem | Louise Marie Grinder | Olaf Schous Vei 24 |
| Varamedlem | Katrine Nagy Opdahl | Olaf Schous Vei 20 |

Valgkomiteen

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har gjennomført syv styremøter i 2023, hvorav seks var fysiske og et 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. I den forbindelse er vi i en pågående prosess med å reforhandle avtaler, herunder forsikringsavtalen.

2.0 - Større vedlikeholdsarbeid

2.1 - Utbedring av krypkjeller

Krypkjelleren i Olaf Schous vei 20 ble utbedret av Anticimex i oktober 2023 som følge av rotteaktivitet. Problemet med skadedyr er avgrenset til området i denne isolerte jordkjelleren som ligger under oppgang 20. Det ble montert gitter over åpen grunn og gitteret ble festet i vegg i krypkjelleren. Rundt rør ble gitteret støpt fast slik at det ble tett. I tillegg ble det identifisert åpninger i grunnmur ut mot gaten og under trapp i kjelleren. Disse åpningene ble sikret med perforerte plater som ble festet til muren. Åpninger er "spot"-murt. Avfall ble fjernet. Mindre lekkasje i kloakkrør ble tettet av rørleggeren Søstrene Amundsen. Anticimex utførte befaring og kontroll i april 2024. De mener arbeidet har vært vellykket og løst de beskrevne utfordringene.

2.2 - Rens av ventilasjonsanlegg

I løpet av 2023 ble det innhentet flere tilbud på gjennomføring av rens av ventilasjonsanlegget i Sameiet. Styret inngikk avtale med Aktiv Ventilasjon AS som utførte et større arbeid i februar/mars 2024. Aktiv Ventilasjon AS gjennomførte rens av samtlige seksjoner i Sameiet. Alt støv i avtrekkskanaler med tilhørende ventiler de fikk tilgang på ble rensset. Dette ble gjennomført med roterende børster tilpasset kanalen. I tillegg ble hovedkanaler og vifter på tak rensset for støv. Det ble ikke avdekket større avvik i noen seksjoner, men det ble rapportert om mye støv. Rapport for hver seksjon ble avgitt til styret. Det anbefales at neste rens gjennomføres om ca 4-5 år (2028-2029). Styret er fornøyd med arbeidet som ble utført og er takknemelige for at beboerne var behjelpelige med å gi teknikerne tilgang.

2.3 - Brannsikring

Styret har i 2023 innhentet en brannteknisk tilstandsanalyse av bebyggelsen. Rapporten er utarbeidet Bygårdsservice AS. Innen utløpet av 2024 er det anbefalt at det monteres flere brannslukkere i fellesarelar, sikre at leilighetene har tilgang til håndbrannslukkere og føre internkontroll innen 2024. Det er innhentet flere tilbud på denne utbedringen og styret tar sikte på å inngå avtale med en av aktørene innen kort tid.

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 fellesarelaer og renhold. Vaktmester er innom hver 14. dag. For å holde kostnadsnivået har vi begrenset intervallene mellom hvert besøk og tatt ut vårfeiring fra avtalen. Vårfeiring 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. Våren 2024 tar en arbeidsgruppe bestående av motiverte beboere sikte på å opparbeide fellesarealet med en hyggelig sitteplass.

Det er gjennomført flere reparasjoner på callingsanlegget i Sameiet. Vedlikehold av callinganlegg gjennomføres av DataCall AS. Det har vært to tilfeller hvor Posten ikke har kommet inn i bygget. Sylideren til postens nøkkel er derfor skiftet. Jevnlig vedlikehold av callinganlegget må påregnes og det er ikke ansett nødvendig å bytte anlegget.

Dugnader:

Det ble avholdt tre dugnader siden sist årsmøte. Søppelskuret og kjellerdørene er malt to strøk slik at fargen er avstemt med vinduene. Parkeringsplassen er kostet for løv og blader, bedene er raket og luket, espalier er festet og busker er beskåret. Det ble høsten 2023 satt ut en container for hageavfall og avfall for beboere. For å spare penger organiserer styret bortkjøringen våren 2024 bortkjøringen selv. På sist dugnad ble blant annet parkeringsplassen markert opp på nytt og større busker beskåret. Det var godt oppmøte på samtlige dugnader. Deltagerne koste seg med vafler i etterkant.

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.
- Drenering rundt blokk.
- 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.
- Rekalibrering av ventilasjonsanlegget
- 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 søknadsploktig 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 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak endringer i innkreving av lånekostnader etter seksjonseier har innfridd fellesgjeld.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knytte til drift og vedlikehold av bygning er enn budsjettet, vesentlig lavere energikostnader enn budsjettet, samt at planlagt vedlikehold av brannsikringsanlegg ble utsatt til 2024.

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 sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 793 337. Dette er en positiv utvikling fra 2022.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75.000 kr til vedlikehold av ventilasjon og kr 85 000 til brannsikring.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 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 2024.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

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 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V4GEL-AO2EP-XXVWX-V0778-H5UZP-1XMMX



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 0 | 0 | 1 075 116 | 0 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 297 348 | 2 747 625 | 2 253 884 | 3 487 000 |
| Andre inntekter | 3 | 1 000 | 32 260 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 3 298 348 | 2 779 885 | 3 329 000 | 3 487 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -9 165 | -9 165 | -9 200 | -9 200 |
| Styrehonorar | 5 | -65 000 | -65 000 | -65 000 | -65 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -13 255 | -8 249 | -8 000 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -110 145 | -105 895 | -111 200 | -116 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -8 938 | -1 576 | 0 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -80 257 | -4 697 258 | -364 000 | -305 000 |
| Forsikringer | | -174 622 | -160 455 | -176 500 | -192 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -411 530 | -347 298 | -398 000 | -474 000 |
| Energi/fyring | 10 | -754 927 | -723 574 | -933 000 | -815 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -230 381 | -212 102 | -230 000 | -241 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -355 989 | -124 376 | -184 364 | -233 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 214 209 | -6 454 949 | -2 479 264 | -2 469 200 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 1 084 139 | -3 675 064 | 849 736 | 1 017 800 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 639 226 | 1 202 433 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 723 365 | -2 472 631 | 849 736 | 1 017 800 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 26 168 | 18 795 | 15 000 | 15 000 |
| Finanskostnader | 13 | -615 710 | -422 974 | -559 000 | -694 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -589 542 | -404 179 | -544 000 | -679 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 133 822 | -2 876 809 | 305 736 | 338 800 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -2 876 809 | | |
| Til annen egenkapital | | 1 133 822 | 0 | | |



Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

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

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 712 | 25 362 |
| Kundefordringer | | 0 | 4 701 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 60 338 | 61 952 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 1 808 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 977 579 | 885 935 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 34 634 | 16 307 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 075 071 | 994 256 |
| SUM EIENDELER | | 1 075 071 | 994 256 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 15, 16 | -8 241 053 | -9 374 875 |
| SUM EGENKAPITAL | | -8 241 053 | -9 374 875 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 9 034 390 | 10 094 973 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 9 034 390 | 10 094 973 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 53 900 | 48 464 |
| Leverandørgjeld | | 139 302 | 216 592 |
| Påløpte renter | | 59 343 | 2 931 |
| Påløpte avdrag | | 29 189 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 6 172 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 281 734 | 274 159 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 075 071 | 994 256 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 12.04.2024

Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24



Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Kjersti Ellestad Bull/s/

Fredrik Bachke/s/

Kristian Einarsen/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



Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|---|------------------|
| Felleskostnader | 1 179 240 |
| Fjernvarme | 789 972 |
| TV/bredbånd | 221 921 |
| Parkering | 74 200 |
| Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 1 | 553 299 |
| Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 2 | 465 837 |
| Reg. Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 2 | 10 272 |
| Reg. Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 1 | 7 207 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 301 948 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkering | -4 600 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 297 348 |

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|----------------------------|--------------|
| Nettinnbetalinger | 1 000 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 1 000 |

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 65 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 255.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 938 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -8 938 |



Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -23 110 |
| Drift/vedlikehold VVS | -14 460 |
| Drift/vedlikehold elektro | -5 269 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -7 822 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -18 625 |
| Kostnader dugnader | -10 972 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -80 257 |

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -228 279 |
| Renovasjonsavgift | -183 251 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -411 530 |

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -19 754 |
| Fjernvarme | -735 173 |
| SUM ENERGI / FYRING | -754 927 |

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -106 036 |
| Driftsmateriell | -942 |
| Lyspærer og sikringer | -2 464 |
| Vaktmestertjenester | -114 658 |
| Renhold ved firmaer | -48 755 |
| Snørydding | -55 612 |
| Andre fremmede tjenester | -24 649 |
| Bank- og kortgebyr | -2 874 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -355 989 |

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 5 334 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 755 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 507 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 17 572 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 26 168 |



Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -285 669 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -329 589 |
| Renter på leverandørgjeld | -452 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -615 710 |

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|--------------|
| Avregningskonto, admin.avtale lån | 1 808 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 1 808 |

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|--|------------------|
| Opptjent egenkapital | 6 399 394 |
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år | 1 202 433 |
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år | 639 226 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 8 241 053 |

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 verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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



Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 19 år.

| | |
|--|------------|
| Opprinnelig 2016 | -7 304 166 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 2 065 533 |
| Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale | 513 139 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 274 837 |
| Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale | 290 080 |

-4 160 577

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 20 år.

| | |
|--|------------|
| Opprinnelig 2022 | -5 683 374 |
| Delutbetaling 2022 | -486 423 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 111 024 |
| Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale | 689 294 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 146 520 |
| Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale | 349 146 |

-4 873 813

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-9 034 390



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.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | |
|------|------------------------------|
| 2014 | Rehabilitering av rør og bad |
| 2014 | Omtrekking tak |



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.

§ 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 forgreiningspunktet 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 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 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 førstkomende 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 loddrekning.

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](#)



Versjon 15.05.2024

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).



Versjon 15.05.2024

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 oppholde seg på brannbalkonger. Brannbalkongene skal for øvrig være fri for alle typer hindringer. Eksempelvis er det ikke tillatt å tørke tøy på brannbalkongene.

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. Bamelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

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



Versjon 15.05.2024

Felles anlegg for TV

For tilkobling til gårdens fellesantenneanlegg skal det benyttes spesialstøpsel med skjermet 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 2024

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 6.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 10.06.24

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 velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hilde Hartvedt og Kari Hammeren velges som protokollvitner.</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 Vedtektsendringer

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

- For
 Mot

Sak 6 Reviderte husordensregler

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

- For
 Mot

Sak 7 Etablering av vedlikeholdsfond

Det etableres et vedlikeholdsfond.

- For
 Mot

Sak 8 Omlegging til individuell måling og avlesning av fjernvarme

Styret gis fullmakt til å inngå avtale for individuell måling av fjernvarme til oppvarming av radiatorer.

- For
 Mot

Sak 9 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 65 000 kr.

- For
 Mot



Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Kjersti Ellestad Bull

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Fredrik Akselsen Bachke

Kristian Einarsen

Louise Marie Grinder

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Gustav Gjestad

Marie Ulsberg



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.