



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 489 574
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18
Forretningsadresse: c/o 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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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, 24.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 836 684	2 703 306
Sum inntekter		2 836 684	2 703 306
Kostnader			
Lønnskostnad		264 332	251 020
Annen driftskostnad		1 786 229	1 739 896
Sum kostnader		2 050 560	1 990 916
Driftsresultat		786 123	712 390
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 390	5 745
Sum finansinntekter		14 390	5 745
Annen finanskostnad		174 302	136 307
Sum finanskostnader		174 302	136 307
Netto finans		-159 912	-130 562
Resultat før skattekostnad		626 212	581 828
Årsresultat		626 212	581 828
Totalresultat		626 212	581 828
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		626 212	581 828
Sum overføringer og disponeringer		626 212	581 828



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 519
Andre fordringer		401 644	376 720
Sum fordringer		401 644	378 239
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		893 957	826 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		893 957	826 862
Sum omløpsmidler		1 295 602	1 205 101
SUM EIENDELER		1 295 603	1 205 102

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		1 533 668	2 159 880
Sum opptjent egenkapital		-1 533 668	-2 159 880
Sum egenkapital		-1 533 668	-2 159 880
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 376 847	2 929 116
Sum annen langsiktig gjeld		2 376 847	2 929 116
Sum langsiktig gjeld		2 376 847	2 929 116
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		79 965	75 646
Leverandørgjeld		137 820	233 875
Skyldige offentlige avgifter		19 230	17 092
Annen kortsiktig gjeld		215 409	109 253
Sum kortsiktig gjeld		452 424	435 866
Sum gjeld		2 829 271	3 364 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 295 603	1 205 102



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 650592

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 489 574
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18
Forretningsadresse: c/o 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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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, 06.08.2024



Organisasjonsnr: 975 489 574
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 836 684	2 703 306
Sum inntekter		2 836 684	2 703 306
Kostnader			
Lønnskostnad		264 332	251 020
Annen driftskostnad		1 786 229	1 739 896
Sum kostnader		2 050 560	1 990 916
Driftsresultat		786 123	712 390
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 390	5 745
Sum finansinntekter		14 390	5 745
Annen finanskostnad		174 302	136 307
Sum finanskostnader		174 302	136 307
Netto finans		-159 912	-130 562
Resultat før skattekostnad		626 212	581 828
Årsresultat		626 212	581 828
Totalresultat		626 212	581 828
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		626 212	581 828
Sum overføringer og disponeringer		626 212	581 828



Organisasjonsnr: 975 489 574
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 519
Andre fordringer	401 644		376 720
Sum fordringer	401 644		378 239
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	893 957		826 862
Sum omløpsmidler	1 295 602		1 205 101
SUM EIENDELER		1 295 603	1 205 102
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 533 668	2 159 880
Sum opptjent egenkapital	-1 533 668	-2 159 880
Sum egenkapital	-1 533 668	-2 159 880
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 376 847	2 929 116
Sum annen langsiktig gjeld	2 376 847	2 929 116
Sum langsiktig gjeld	2 376 847	2 929 116
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	79 965	75 646
Leverandørgjeld	137 820	233 875
Skyldige offentlige avgifter	19 230	17 092
Annen kortsiktig gjeld	215 409	109 253
Sum kortsiktig gjeld	452 424	435 866
Sum gjeld	2 829 271	3 364 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 295 603	1 205 102



Organisasjonsnr: 975 489 574
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18

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



Til seksjonseierne i Olaf Schous. 12-18 sameie

Innkalling til årsmøte 2024 For Sameiet Olaf Schousvei 12-18

Dato: Onsdag 29. mai 2024 kl 18:00.

Sted: Sinsen Skole, Lørenveien 7



Møte opp: kl 17.30 for registrering slik at vi kan komme i gang presist.



Velkommen til årsmøte, onsdag 29. mai 2024 kl. 18:00 i Sinsen Skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Olaf Schous Vei 12-18 den kommende perioden.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Vi minner om at i seksjoner som er i sameie mellom flere eiere kan det kun avgis én stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

En fullmektig kan stemme for flere dersom han/hun har fullmakt fra flere seksjonseiere.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Olaf Schous Vei 12-18 avholdes onsdag 29. mai 2024 kl 18:00.

Sted: Sinsen Skolen, Lørenveien 7.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
2. STYRETS ÅRSBERETNING for 2023-24
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
4. BUDSJETT FOR 2024
5. GODTGJØRELSE TIL STYRET
6. INNKOMNE SAKER
7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av alle 3 styremedlemmer for 2 år, herunder valg av styreleder
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 13. mai 2023

Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

Dalibor Dumancic Thomas Waitz Knutsen Alf-Erik Vollen

SAK 1. KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Godkjenning av de stemmeberettigede
- Valg av en til å føre protokoll og minst én seksjonseier som protokollvitne
- Godkjenning av møteinnkallingen

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING for 2023-24

Årsberetningen er en oppsummering av sameiets *økonomiske* drift for regnskapsåret 2023. Dette betyr at økonomiske disposisjoner/regnskapet omfatter både det tidligere styrets og det sittende styrets arbeid innenfor kalenderåret 2023. Men *årsberetningen* er en oppsummering av det sittende styrets arbeid for perioden fra årsmøtet 2023 til beretningen for årsmøtet i 2024 ble signert.

2.1. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18

Sameiet er et kombinert sameie, som består av ett bygg med i alt 61 seksjoner hvorav 59 boligseksjoner og to næringsseksjoner. Boligene består av en blanding av ettroms, toroms og treroms leiligheter.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og sameiets vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.



Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975 489 574, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med adresse:
Olaf Schous vei 12-18, gårdsnummer 83, bruksnummer 179.
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

2.1.1 Stiftet – Historie

Eiendommen ble stiftet som eierseksjonssameie ved tinglysning av seksjoneringsbegjæring 21.3.1975. Bygget er reist på 1930-tallet.

2.1.2 Juridiske andelseiere

Selskapet har ved årsskiftet 5 boligseksjoner som er eid av juridiske andelseiere (i motsetning til private eiere). Oslo kommune eier én av disse. I tillegg har vi to næringsseksjoner. Vi har også en situasjon med at fire av seksjonene formelt er knyttet til et borettslag og bebos av folk som enten leier eller er andelseiere i borettslaget. Se eget punkt om dette i styrets beretning.

2.1.3. Utleie

Styret har ikke et troverdig register av boligutleieforhold fordi ikke alle eierne har fulgt opp sameiets bestemmelser om registrering av leieforhold. Det er nok riktig å si at en vesentlig del av boligene er leid ut (ikke bebodd av eieren). Vi ber om at eiere som leier ut varsler styret på Vibbo om navn og kontaktinfo for leieboere. Det gjør det enklere for alle parter å sikre god kommunikasjon og eier kan stole på at leieboer og styret har nødvendig kontakt.

2.1.4. 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.

2.1.5. Arbeidsgiveransvar

Sameiet har ingen ansatte.

2.1.6. Vaktmester -

Vaktmesteroppgavene er satt bort til Aktiv Vaktmesterdrift AS (tidl: *Smart Vaktmerservice AS*) som også har ansvaret for renholdsrutinene, snømåking og plenklipping.

2.1.7. Forsikring

Sameiets eiendom er i dag fullverdiforsikret i **If Skadeforsikring**. (35704) Avtalenummer: SP578621. (7257).

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Skader meldes til styret som igjen melder skaden til forsikringsselskapet via Obos. Selv om sameiets forsikring brukes, skal seksjonseier belastes egenandelen dersom forsikringsforholdet har sin årsak i forhold innenfor seksjonseiers ansvarsområde.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker eget innbo og løsøre.



2.1.8. Lås-system

Sameiet innførte i 2022 et nytt nøkkelsystem for *fellesdørene* som er et brikkebasert nøkkelsystem (SALTO) fra R. Bergersen. Etablering av nytt nøkkelsystem henger også sammen med et større fokus på sikkerhet. Alle seksjonseierne må sette seg inn i det nye systemet. Informasjon ligger på Vibbo.

2.1.9. Parkering

Sameiet disponerer i alt 18 utendørs parkeringsplasser for bil og én til MC til utleie for seksjonseierne/beboere som bor i sameiet. Ønsker man å leie en parkeringsplass, må man henvende seg til olafschousvei12-18@styrerrommet.no. Dersom det ikke er ledige plasser, må man registrere seg på venteliste hos styret. Det er for tiden ledige plasser.

Avtaler om leie av parkeringsplass kan bare inngås med eier av seksjoner, - som også må stå som betaler. Eier som leier ut parkeringsplass til en leieboer, må selv avtale dette med leieboer.

Seksjonseierne som selv bor i sameiet har første prioritet på ventelisten. Utleie til leieboere har andre prioritet på ventelisten. Bruken av parkeringsplassene faktureres sammen med fellesutgiftene, men på egen spesifisert linje.

2.1.10 Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers eget ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må seksjonseieren selv skaffe nytt. Sameiet ved styret har ansvar for brannsikkerheten og slukkeutstyr i *fellesarealer*.

2.1.11. HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og skal se til at alle rømningsveier er frie for ting og tang som kan redusere fremkommeligheten ved brann. Styret ber alle som ferdes i bygget om å varsle styret dersom man ser forhold som kan gi skade på folk eller bygg, eller forsinke en evakuering i tilfelle brann.

2.1.12. Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. Ansvar for dette hviler på den enkelte seksjonseier. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

2.1.13. Kontakt med styret og informasjon om sameiet

Sameiet har lagt ned sin hjemmeside til fordel for «VIBBO» (vibbo.no), et Obos produkt. Vibbo er bare åpent for seksjonseiere og ev. leieboere. Vi anbefaler alle eiere og leieboere om å registrere seg på Vibbo.

Man kan kontakte styret via «Oppslag» på Vibbo eller ved E-post til styret skal sendes til vår

e-postadresse: olafschousvei12-18@styrerrommet.no.

2.2. STYRETS ARBEID 2023-2024

2.2.1. Tillitsvalgte

Efter ordinært årsmøte 2022 har disse utgjort sameiets tillitsvalgte:

**Styret**

Leder	Alf-Erik Vollen	Sørengkaia 95
Styremedlem	Dalibor Dumancic	Olaf Schous Vei 14
Styremedlem	Thomas Waitz Knutsen	Olaf Schous Vei 18
Varamedlem	Malene Bøyum	Olaf Schous Vei 18

Valgkomiteen

Ole Nylund Hagen	Olaf Schous Vei 14
Maria Stetzer Oldervik	Olaf Schous Vei 18

2.2.2. Styremøter

Styret har i perioden etter forrige årsmøte avholdt 10 styremøter og behandlet i alt ca 100 saker. Sameiets økonomi og HMS er fast tema i alle møter.

2.2.3. Sameiets økonomi – låneforhold

Sameiet har i perioden hatt to lån:

- *Ett felles* lån for drift/vedlikehold, saldo pr 01.01.2024 var kr 1 294 735. Innfris 28.2. 2026.
Dette lånet nedbetales av alle eierne fordelt etter eierbrøken.
- Ett lån for utvidelse av balkonger, saldo pr 01.01.2024 var kr 1 133 128. Innfris 1.10.2043. Dette lånet ble tatt opp i sameiets navn, men nedbetales av noen av seksjonseierne. De trekkes månedlig. Dette lånet bør kunne nedbetales raskere, i alle fall når det første lånet er nedbetalt i 2026.
- I 2024 har vi fått innvilget et lån på kr 300 000 for delvis finansiering av oppussing av oppganger.

Vi viser ellers til regnskapet mht sameiets lån, rente- og avdragsbetaling.

2.2.4. Økning av fellesutgiftene - Sameiets likviditet.

Sameiets likviditet har vært stram i flere år og er fortsatt stram tross en viss økning av fellesutgiftene de siste årene. Fellesutgiftene økte med 5 % fra 1. januar 2024 pga generell prisøkning, særlig på lånerenter samt at vi ønsker å foreta noe mer vedlikehold, eks maling av oppganger.

2.2.5. Energikostnader

Den største energikostnaden i sameiet er leveransen av fjernvarme. Den avregnes direkte mot seksjonseierne og ordnes slik: Alle betaler en akonto pr mnd basert på boligens areal. Leverandøren; Brunata, har en ordning som går ut på årsavslutningen pr 30.6. hvert år. Da avregnes kostnadene vurdert på grunnlag av målerne som er plassert i hver bolig. Noen får da penger tilbake og andre må betale inn mer fordi akonto er satt for lavt. Avregningen kommer vanligvis ikke før på høsten.

Energiforbruket til hver enkelt seksjonseier måles via målere i leilighetene. Det er to typer målere: Varmt og kaldt vann samt målere på radiatorer. De første ble skiftet i 2013, radiatormålerne ble skiftet i 2019. Målerne har en forventet levetid på ca 10 år. Det betyr at vi bør legge opp til en fornyelse av målerne for varmt og kaldt vann løpet av 2025. Det betyr også en økt kostnad å skulle bytte vannmålerne.



Alle seksjonseiere har tilgang til oversikt over eget forbruk ved å gå til brunata.com og opprette bruker og logge seg inn.

2.2.6. Det nedlagte Fellesvaskeriet og ryddet fyrrom – hva skal ledige rom/arealer brukes til?

Styret har gjennomført en undersøkelse og de fleste som svarte ønsket å bruke vaskeriet som trimrom. Styret har begynt å tenke på innredning og kjøp av utstyr, fortrinnsvis brukte trimapparater. Se forslag under pkt 6 på dagsorden

Styret har bestemt at det tidligere styrerommet skal pusses opp, sette inn panelovn og innredes som styrerom.

Fyrrommet er ryddet, men det er ikke tatt stilling til hva ledige arealer skal brukes til. Pga fjernvarmesentralen er ikke rommet egnet til åpent bruk. Men vi kan ta imot bildekk og annet som kan langtidslagres/som man ikke trenger tilgang til daglig.

2.2.7. Sykkellagring.

Styret satt i 2023 opp noen sykkelstativ i sykkelboden. Det har gitt bedre orden. Vi har flere sykler som er kassert, men lagret i berederrommet. Disse blir nå kastet.

2.2.8. Dugnader

Styret har avholdt 2 dugnader i 2023 og 2024

Det har vært blandet oppslutning, men i mai i år var det ikke veldig mye som sto på «dugnadsprogrammet». Deltakelse på dugnad er en fin måte å bli kjent med naboene på, og arbeidet sparer sameiet for kostnader for forefallende arbeid som vi ellers måtte leie inn andre til å gjøre. De som deltar på dugnad får også sine «dugnadspenger» tilbakebetalt.

Styret planlegger en ny dugnad før ferien hvor planen er å legge å legge duk og bark under hekkene.

Grøntgruppe: Styret vil gjerne gjøre utearealene hyggeligere, og søker beboere som kan være interessert i å være med i en grøntgruppe.

2.2.09. Maling - Rehabilitering/større vedlikehold i 2023/2024.

Vi fikk satt opp ny hekk og vi fikk - av kommunen - asfaltert gangveien foran blokken i 2023. Vi ser at andre sameier i nabolaget også har fått satt opp kantstein på alle sider av det grønne feltet og styret vil kontakte kommunen og ønske seg det samme for vårt sameie. Vi ber også kommunen om å sette i stand grøntarealet mot veien.

Vi innhentet tre anbud og har satt i gang arbeidet med maling av alle fire oppganger. Meningen er at dette skal være ferdig til St Hans.

Vi vurderer også å skifte lysarmaturer i alle oppganger og kanskje også kjelleren, - til LED lys. Dette blir vurdert opp mot andre kostnader og avveies også mot behovet for å øke fellesutgiftene.

Vi vurderer også å male sykkelrommet.

2.2.10. Fremtidig Vedlikehold

Styret har en oversikt over prioritert vedlikehold i henhold til sameiets vedlikeholdsplan:

(Tidspunkt for gjennomføring er kun anslag. Gjennomføring og tidspunkt er helt avhengig av at det ordnes med finansiering for de ulike tiltak.)

1. Male trappeoppganger (gjøres i 2024) Pris: kr 440 000.
2. Reparere dreneringskum i bakgården (som har sunket i terrenget (2024).
3. Utrede behovet for å skifte energimålerne i hver seksjon og hva det koster (2025)
4. Gjøre i stand gammelt vaskerom og styrerommet (2024/25) Antydnet kostnad kr 150 000.
5. Trappeoppganger: LED belysning med sensor (2024) prisantydning kr 150 000
6. Nye lamper i andre fellesareal kjeller (2025) antydnet kr 100 000
7. Tilstandsvurdering av grunn og fundamenter (2025)
8. Drenering (2025 om vurderingen viser at det er nødvendig) *pris ukjent – ikke innhentet*
9. Skifte/ vedlikehold av soilrør kjøkken (Det er to soilrør til kjøkken i hver oppgang over 5 etg) (2025 år) *pris ukjent – ikke innhentet*
10. Sykkelstativ utvendig – vurdere behov (*antatt kostnad kr 250 000*)
11. Ny membran på tak, må vurderes (2024) og gjennomføres om nødvendig i 2025-2030.

2.2.11. Avtalen med Telia

Sameiet inngikk 13.10.2021 ny avtale med Telia om leveranse av TV/Bredbånd. Avtalen løper i 5 år, dvs til 13.10.2026. Avtalen er sagt opp for å unngå å bli låst i nye 12 mnd etter oppsigelse. Det er naturlig at man setter leveransen ut på anbud i god tid før oktober 2026.

2.2.12 Omsetning av boliger i 2023.

I 2023 ble det omsatt 3 seksjoner i sameiet. Gjennomsnittlig m2-pris utgjør kr 76 889.

Adresse	Olaf Schous Vei 12	Olaf Schous Vei 16	Olaf Schous Vei 18	Totalt/snitt
Solgte boliger i 2023	1	1	1	3
Strl	52 m ²	53 m ²	75 m ²	
pris	4 290 000	4 100 000	5 450 000	4 613 333
Dato:	11.05.2023	25.04.2023	16.08.2023	

2.2.13. Naboklager - mislighold

Det har dessverre vært nødt til å gå til oppsigelse av en seksjonseier i 2024 fordi hans leieboer opptrådte usømmelig på fellesarealer/skapt støy/problemer med rus m.m. Saken endte med en utkastelse og seksjonseieren har nå leid ut til andre

Det har også vært et par andre tilfeller hvor styret har måttet reagere, men hvor ting synes å ha falt til ro.

2.2.14. Borettslag

Styret må gjøre oppmerksom på at det eksisterer et selskap med navn «Olaf Schous vei 12-18 borettslag». Dette selskapet eier er fire boliger i vårt sameie. Dette borettslaget har eksistert siden 2017, og det er lignende borettslag innad i flere sameier i nærområdet. Vi har vært i dialog med styrene i våre nabosameier ang. disse forholdene.

Selskapet er eid av investorer. Det drives utleie av disse boligene og i 2023 ble vi gjort oppmerksom på at en av boligene var solgt som andelsbolig. Slik styret i sameiet ser det,

er dette i strid med eierseksjonssameiets formål. De som kjøper slike boliger som andelseier i et sameie som består av eierseksjonseiere, bør sette seg godt inn i reglene og relasjonen til eierseksjonssameiet Olaf Schous vei 12-18. Det bør gjøres undersøkelser om lovligheten av dette arrangementet.

2.2.15. Vaktmestertjenesten og renhold

Styret er ikke fornøyd med hverken vaktmestertjenesten eller renholdet. Disse oppgavene vil bli satt ut på anbud og vi venter at nye avtaler inngås med virkning fra 1. september 2024.

2.2.16. Sameiet er innklaget for Oslo Forliksråd - Rettslig tvist med seksjonseier

Sameiet er saksøkt for Oslo Forliksråd av en seksjonseier som er misfornøyd med arbeid utført av Balkongteam som avsluttet sitt arbeid i 2019. Det er satt frem krav om at sameiet skal betale kr 84 033 som er klagerens taksering av arbeid som påstås at skal rettes opp. Sameiet har avvist kravet. Det vil bli orientert nærmere om kravet i årsmøtet.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet tar styrets årsberetning til orientering.

SAK 3: ÅRSREGNSKAPET 2023

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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet positivt med kr. 626 212, 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. 30.12.2023 var kr 843 178.

Vi nedbetalte ned kr 521 785 og kr 30 854 på våre to lån i 2023.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune



Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp 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 12-18.

Lån

Sameiet Olaf Schous Vei 12-18 har lån i Handelsbanken.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



BDO

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: ED3ME-EBH08-A4CHU-LLG85-YKXG8-ZAY1T



SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18
ORG.NR. 975 489 574, KUNDENR. 7257

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 784 606	2 679 620	2 891 000	3 021 000
Andre inntekter	3	52 078	23 686	23 000	23 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 836 684	2 703 306	2 914 000	3 044 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 665	-31 020	-31 000	-31 000
Styrehonorar	5	-231 667	-220 000	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-12 793	-8 903	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-112 540	-108 198	-114 000	-115 900
Konsulenthonorar	7	-16 780	-13 384	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-467 413	-541 310	-615 000	-615 000
Forsikringer		-224 200	-209 774	-224 203	-246 500
Kommunale avgifter	9	-401 961	-337 388	-400 000	-465 900
Energi/fyring	10	-16 499	-18 083	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-333 474	-284 687	-335 000	-327 155
Andre driftskostnader	11	-200 569	-218 169	-238 000	-241 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 050 560	-1 990 916	-2 228 203	-2 313 955
DRIFTSRESULTAT		786 123	712 390	685 797	730 045
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 390	5 745	0	0
Finanskostnader	13	-174 302	-136 307	-160 000	-188 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-159 912	-130 562	-160 000	-188 000
ÅRSRESULTAT		626 212	581 828	525 797	542 045
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		626 212	581 828		



SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18
ORG.NR. 975 489 574, KUNDENR. 7257

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		52 126	55 430
Kundefordringer		0	1 519
Forskuddsbetalte kostnader		349 518	321 290
Driftskonto OBOS-banken		548 823	492 087
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 000	13 332
Sparekonto OBOS-banken		330 134	321 443
SUM OMLØPSMIDLER		1 295 602	1 205 101
SUM EIENDELER		1 295 603	1 205 102
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 533 668	-2 159 880
SUM EGENKAPITAL		-1 533 668	-2 159 880
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 376 847	2 929 116
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 376 847	2 929 116



15

Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		74 499	48 488
Leverandørgjeld		137 820	233 875
Skyldige offentlige avgifter	17	19 230	17 092
Påløpte renter		28 949	24 260
Påløpte avdrag		51 016	51 386
Energiavregning	18	140 910	60 765
SUM KORTSIKTIG GJELD		452 424	435 866

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**1 295 603****1 205 102**

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2024

Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

Alf-erik Vollen/s/

Dalibor Dumancic/s/

Thomas Waitz Knutsen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 452 768
Lån	677 772
Kabel-TV	327 155
Parkering	110 676
Dugnadsinnbetaling	108 000
Balkonglån	82 548
Næringslokale	44 532
Bodleie	22 050
Kapitalinnkalling	15 281
Refusjon Dugnad	-36 000

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **2 804 782**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-20 176
-----------	---------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **2 784 606**

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Reversert avsetning for styrehonorar i 2022	3 133
Bodleie	2 250
Fakturert egenandel (skadesak 2204337)	10 000
Regnskapskorrigeringer	70
Tilskuddsmidler fra OBOS git tilbake	30 500
Nettinnbetalinger, ViaOBOS	5 000
Utleie, ViaOBOS	1 125
SUM ANDRE INNTEKTER	52 078

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 665
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 665

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 231 667.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 793.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 842
SUM KONSULENTHONORAR	-16 780

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Eablering hagemiljø, Park & Eiendomsdrift AS	-178 300
Rehabilitering kjellerrom, Con-Rehab AS	-138 875
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-317 175
Drift/vedlikehold bygninger	-24 750
Drift/vedlikehold VVS	-110 822
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 033
Kostnader dugnader	-3 633
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-467 413

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

Vann- og avløpsavgift	-247 645
Renovasjonsavgift	-154 316
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-401 961

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-16 499
SUM ENERGI / FYRING	-16 499

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 433
Lyspærer og sikringer	-173
Vaktmestertjenester	-51 047
Renhold ved firmaer	-90 750
Snørydding	-16 067
Gressklipping	-21 450
Andre fremmede tjenester	-1 781
Trykksaker	-278
Andre kontorkostnader	-212
Porto	-100
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-3 288
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-200 569

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 409
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 691
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 290
SUM FINANSINNTEKTER	14 390

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-73 761
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-100 541
SUM FINANSKOSTNADER	-174 302

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Tilgang 2012	69 273	
Avskrevet tidligere	-69 272	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 15**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.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,29 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2006	-8 136 230	
Nedbetalt tidligere	6 363 029	
Nedbetalt i år	523 036	
		-1 250 165

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,29 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 044 085	
Nedbetalt i år	29 233	
		-1 126 682

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 376 847
------------------------------------	--	-------------------

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-19 230

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-449 688
SUM INNTEKTER	-449 688

KOSTNADER

Fjernvarme	308 778
SUM KOSTNADER	308 778

SUM ENERGIAVREGNING	-140 910
----------------------------	-----------------

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

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

**

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2023. Resultatet overføres til balansen.

SAK 4. BUDSJETT 2024**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet tar budsjettet for 2024 til orientering

SAK 5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honoraret for årsmøteperioden 2023-2024 utbetales med kr 220 000 slik det ble vedtatt som en avtale i 2022. Styrets leder, som er ekstern profesjonell har fått sitt honorar utbetalt fordelt på like stort beløp pr måned. Det øvrige utbetales til resten av styrets medlemmer etter årsmøtet. Honoraret for 2024-2025 vil kanskje måtte justeres ettersom om styrets leder også for neste periode vil være en ekstern profesjonell eller ikke. Dersom



det velges ekstern styreleder med advokatkompetanse, foreslår styret at styrehonoraret forblir uendret.

Forslagsstiller; styret:

Forslag til vedtak:

Honoraret til styrets leder er avtalt til kr 160 000 for perioden frem t.o.m. neste årsmøte i 2025 og utbetales med et likt beløp månedlig. I tillegg utbetales etter årsmøtet 2025 kr 60 000 som fordeles mellom øvrige styremedlemmer etter vedtak i styret. Styrets samlede honorar for arbeidsperioden 2024-2025 vedtas med kr 220 000. Dette vedtaket skal anses som en avtale.

SAK 6. INNKOMNE FORSLAG

Sak. 6.1. Forslag om etablering av treningsrom.

Forslagsstiller: Styret

Forslag til vedtak:

Alternativ 1: Årsmøtet velger å gå for styrets plan.

Alternativ 2: Årsmøtet ønsker ikke styrets plan. Fremtidig bruk av vaskeriet blir da sendt tilbake til planlegging, og avgjøres ved en senere anledning.

Begrunnelse - Bakgrunnen for forslaget:

I sameiet har vi fellesarealer som ikke er spesielt godt utnyttet. Etter at vaskeriet ble nedlagt har det stått tomt, og vi ønsker nå å sette det i ny bruk. Etter å ha hentet innspill på Vibbo har vi jobbet med en plan om å gjøre vaskeriet til treningsrom. Vi tror det kan være til glede for beboerne, og bidra positivt til det sosiale i sameiet. Gode fasiliteter i fellesarealene er også med på å øke verdien på alle seksjonene.

I korte trekk er vår plan:

- En blanding av apparater og utstyr for løping/kondisjon, styrke, yoga/pilates.
- Mest mulig brukinnkjøp for å holde kostnadene nede. Vi har et foreløpig budsjett basert på priser fra leverandører av utstyr og brukannonser på finn.no.
- Noe oppussingsarbeid må påregnes. Vi vil forsøke å gjøre mest mulig på dugnad.
- Vi ser for oss at etableringen av treningsrommet skjer gjennom sameiets felleskasse. De som ønsker å bruke treningsrommet betaler en årlig avgift på f.eks 1000,- pr. år som vil dekke løpende vedlikehold.
- Gjennomføres høsten 2024 eller i løpet av 2025, avhengig av sameiets økonomiske situasjon.

SAK 7. VALG

Styret:

Styreleder Alf-Erik Vollen, og styremedlem Dalibor Dumancic er på valg. Det samme er Malene Bøyum, varamedlem. Varamedlem velges normalt for ett år ad gangen. Årsmøtet tar stilling til om de øvrige som skal velges for ett eller to år. Vedtektene sier to år, men årsmøtet kan redusere til ett år for en eller begge av de som er på valg.



Alf-Erik Vollen og Dalibor Dumancic har bekreftet at de tar gjenvalg om årsmøtet ønsker det.

Thomas Waitz Knutsen, styremedlem ble valgt for to år i fjor og er derfor ikke på valg i år.

Varamedlemmer:

Varamedlem, Malene Bøyum. Malene tar ikke gjenvalg.

Valgkomite

Valgkomiteen ble valgt i 2022 for en periode på to år og det skal derfor foretas nytt valg av valgkomite i 2024. Valgkomiteen består av:

Ole Nylund Hagen
Maria Stetzer Oldervik

Olaf Schous Vei 14
Olaf Schous Vei 18

Maria Stetzer Oldervik har flyttet og har derfor trådt ut av valgkomiteen.

Styret har ikke mottatt innstilling fra valgkomiteen. Styret foreslår derfor gjenvalg av Ole. Men vi bør ha en kandidat i tillegg.

ETTER DETTE ER DET INTET MER TIL BEHANDLING I ÅRSMØTET

Større vedlikehold og rehabilitering de senere år:

Større vedlikehold og rehabilitering	
2006	Etablert fjernvarmeanlegg
2006	Oppussing av bad
2017 - 2019	Balkongutbygging
2019	Fasaderehabilitering
2021	Fjernet gamle maskiner fra vaskeri og tørkerom
2022	Fjernet gamle fyrkjeler og rør fra fyrrommet
2023	Gjort betongreparasjoner i fyrrom og nedlagt vaskeri
2023	Plantet hekk og andre grønne planter
2024	Maling av alle fire oppganger