



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975489574

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 874 149	2 836 684
Sum inntekter		2 874 149	2 836 684
Kostnader			
Lønnskostnad		258 627	264 332
Annen driftskostnad		2 093 278	1 786 229
Sum kostnader		2 351 905	2 050 560
Driftsresultat		522 244	786 123
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 465	14 390
Sum finansinntekter		24 465	14 390
Annen finanskostnad		179 499	174 302
Sum finanskostnader		179 499	174 302
Netto finans		-155 034	-159 912
Resultat før skattekostnad		367 210	626 212
Årsresultat		367 210	626 212
Totalresultat		367 210	626 212
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 210	626 212
Sum overføringer og disponeringer		367 210	626 212



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		897	52 126
Andre fordringer		358 609	349 518
Sum fordringer		359 506	401 644
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 204 836	893 957
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 204 836	893 957
Sum omløpsmidler		1 564 342	1 295 602
SUM EIENDELER		1 564 343	1 295 603

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 166 458	1 533 668
Sum opptjent egenkapital		-1 166 458	-1 533 668
Sum egenkapital		-1 166 458	-1 533 668
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 144 379	2 376 847
Sum annen langsiktig gjeld		2 144 379	2 376 847
Sum langsiktig gjeld		2 144 379	2 376 847
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 762	79 965
Leverandørgjeld		102 431	137 820
Skyldige offentlige avgifter		17 092	19 230
Annen kortsiktig gjeld		439 137	215 409
Sum kortsiktig gjeld		586 422	452 424
Sum gjeld		2 730 801	2 829 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 564 343	1 295 603



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 629459

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2025



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 874 149	2 836 684
Sum inntekter		2 874 149	2 836 684
Kostnader			
Lønnskostnad		258 627	264 332
Annen driftskostnad		2 093 278	1 786 229
Sum kostnader		2 351 905	2 050 560
Driftsresultat		522 244	786 123
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 465	14 390
Sum finansinntekter		24 465	14 390
Annen finanskostnad		179 499	174 302
Sum finanskostnader		179 499	174 302
Netto finans		-155 034	-159 912
Resultat før skattekostnad		367 210	626 212
Årsresultat		367 210	626 212
Totalresultat		367 210	626 212
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 210	626 212
Sum overføringer og disponeringer		367 210	626 212



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		897	52 126
Andre fordringer		358 609	349 518
Sum fordringer		359 506	401 644
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 204 836	893 957
Sum omløpsmidler		1 564 342	1 295 602
SUM EIENDELER		1 564 343	1 295 603
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 166 458	1 533 668
Sum opptjent egenkapital	-1 166 458	-1 533 668
Sum egenkapital	-1 166 458	-1 533 668
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 144 379	2 376 847
Sum annen langsiktig gjeld	2 144 379	2 376 847
Sum langsiktig gjeld	2 144 379	2 376 847
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 762	79 965
Leverandørgjeld	102 431	137 820
Skyldige offentlige avgifter	17 092	19 230
Annen kortsiktig gjeld	439 137	215 409
Sum kortsiktig gjeld	586 422	452 424
Sum gjeld	2 730 801	2 829 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 564 343	1 295 603



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



Til seksjonseierne i Olaf Schous. 12-18 sameie

Innkalling til årsmøte 2025 For Sameiet Olaf Schous vei 12-18

Dato: Onsdag 28. mai 2025 kl 18:00.

Sted: Menighetssalen, Sinsen Kirke, Lørenveien 13



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



Velkommen til årsmøte, onsdag 28. mai 2025 kl. 18:00 i Sinsen Kirke, Menighetssalen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. 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 i 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 28. mai 2025 kl 18:00.
Sted: Sinsen Kirke, Lørenveien 13.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
2. STYRETS ÅRSBERETNING for 2024-25
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. BUDSJETT FOR 2025
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
- C) Valg av valgkomite

Oslo, 18. april 2025

Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

Senait Tesfazghi 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 2024-25

Årsberetningen er en oppsummering av sameiets *økonomiske* drift for regnskapsåret 2024. Dette betyr at økonomiske disposisjoner/regnskapet omfatter både det tidligere styrets og det sittende styrets arbeid innenfor kalenderåret 2024. Men *årsberetningen* er en oppsummering av det sittende styrets arbeid for perioden fra årsmøtet 2024 til beretningen for årsmøtet i 2025 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.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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 som også har ansvaret for renholdsrutinene, snømåking, plenklipping og vårfeieing.

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 forsikringselskapet 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.

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. Ansvaret 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

Seksjonseierne kan kommunisere med styret via OBOS-plattformen «VIBBO» (vibbo.no). 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. Adresse: olafschousvei12-18@styrerrommet.no.



2.2. STYRETS ARBEID 2024-2025

2.2.1. Tillitsvalgte

Etter ordinært årsmøte 2024 har disse utgjort sameiets tillitsvalgte:

Valg 2024:			
Styret			Valgt periode
Styreleder	Alf-Erik Vollen	Sørengkaia 95	2024-2025
Styremedlem	Thomas Waitz Knutsen	Olaf Schous vei 18	2024-2026
Styremedlem	Dalibor Dumancic	Olaf Schous vei 14	2024-2026
Varamedlem	Senait Tesfazghi	Olaf Schous vei 18	2024-2025
Varamedlem	Benjamin Lindefjeld	Olaf Schous vei 16	2024-2025
Valgkomite	Ole Nylund Hagen	Olaf Schous vei 16	2024-2025

Dalibor Dumancic flyttet høsten 2024 og Senait Tesfazghi har fungert som styremedlem i resten av valgperioden.

2.2.2. Styremøter

Styret har i perioden etter forrige årsmøte avholdt 12 styremøter og behandlet i alt ca 105 saker. Sameiets økonomi og HMS er fast tema i alle møter.

2.2.3. Sameiets økonomi – låneforhold

Sameiet har i perioden hatt tre lån:

- *Ett felles* lån for drift/vedlikehold, saldo pr 31.12.2024 var kr 45 704. Opprettet 2006 med kr 8,4 mill. Innfris 28.2. 2026. Dette lånet nedbetales av alle eierne fordelt etter eierbrøken.
- Ett lån for utvidelse av balkonger, saldo pr 31.12.2024 var kr 1 107 165. Opprettet 2018 kr 2 2 mill. 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 med en forsert nedbetaling etter at det første lånet er nedbetalt i 2026. Det er ikke normalt at et sameie opptar lån som bare skal betjenes av noen av seksjonseierne. Forklaringen ligger i at de øvrige innbetalte sin del av kostnadene ved balkongene som ekstra innskudd.
- I 2024 har vi fått innvilget et *felles* lån på kr 300 000 for delvis finansiering av oppussing av oppganger. Saldo pr 31.12.2024 kr 291 510. Innfris 1.7.2034. Nedbetales etter eierbrøk.

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. Dette vil i utgangspunktet forbedre seg fra mars 2026 da opprinnelig felles lån blir innfridd. Men når vi kommer dit, er det sannsynligvis andre vedlikeholdskostnader som kommer til. Fellesutgiftene økte med 5 % fra 1. januar 2024



pga generell prisøkning, særlig på lånerenter. Styret har vedtatt at fellesutgiftene øker med 5 % fra 1. juli 2025.

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 burde byttet målere i 2025, men styret har besluttet å avvente med dette til økonomien forbedres.

Alle seksjonseiere har tilgang til oversikt over eget forbruk ved å gå til [brunata.com](https://www.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?

Årsmøtet 2024 vedtok at det nedlagte vaskeriet kan benyttes til trimrom. Styret har vedtatt et budsjett for tiltaket, men en har ikke kommet i gang med bruken, det er ikke innkjøpt trimutstyr pr. i dag.

2.2.7. Sykkellagring.

Styret satt i 2023 opp noen sykkelstativ i sykkelboden. Det har gitt bedre orden. Det er knapt med plass i sykkelboden og de som har sykler som ev ikke brukes, oppfordres til å kaste syklene for å gi plass til andre. Dersom vi ikke lykkes med dette, kan styret merke/stripe sykler som ikke er i bruk og deretter se an om eierne klipper stripsen. Der stripsen ikke klippes, vil syklene bli kastet.

2.2.8. Dugnader

Styret har avholdt i dugnad høst 2024 og planleger en ny i mai 2025. Vi håper på godt oppmøte. 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.

Grøntgruppe: Det ble satt ned en «grønsgruppe» av frivillige i 2024 som sørget for å plante og gjøre området rundt blokken hyggeligere. Vi håper flere kan slutte seg til gruppen fordi en av krumtappene nå har flyttet.

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

2.2.9. Utført vedlikehold

Alle oppganger ble malt i 2024. Vi har i 2025 bestilt fornyelse av lamper i alle oppganger samt i fellesarealer i kjeller. Lampene er av type LED med følere (sparer energi). Dette arbeidet forventes avsluttet før årsmøtet finner sted.



Vi er også i gang med oppussing av styrerommet, maling, bedre belysning samt panelovn. Dette forventes også ferdig til årsmøtet.

Vi har overtatt den største boden (som tidligere var leid ut), og der lagrer vi utstyr som sameiet bruker til dugnader etc.

2.2.10. Hærverk

Sameiet opplevde i august 2024 hærverk på terrassotrappene. Vitner har fortalt at det ble utført av folk som besøkte og/eller bodde i en av boligene, men eieren har nektet for dette. Trappene er reparert og er i det vesentligste betalt via sameiets forsikring. Tilbud ble innhentet på forhånd.

2.2.11. Brann

Det oppsto brann i en bolig i nr 14 i november 2024. Renoveringsarbeidet (dvs kun riving og forberedelser for gjenoppbygging) har tatt lang tid og ble ferdig i april. Gjenoppbyggingen regnes ferdig til medio juni. Kostnadene er dekket via sameiets forsikring. Avtalene vedr både rehabilitering av gjenoppbygging inngås i sameiets navn. Det er innhentet tilbud på arbeidet og If skadeforsikring har akseptert å betale for kostnadene, minus en egenandel som faller på seksjonseieren.

2.2.12. 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. Dette arbeidet har så vidt kommet i gang.

2.2.13 Omsetning av boliger i 2024.

Det har dessverre ikke lyktes oss å få oversikt over omsetninger i 2024.

2.2.14. Borettslag

Styret har tidligere gjort eierne 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 borettslagslovens formål. De som kjøper slike borettslagsboliger beliggende i eierseksjonssameiet Olaf Schous vei 12-18 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

Vi skiftet vaktmesterfirma høsten 2024. Vi er godt fornøyde med deres arbeid så langt. Deres tjeneste er betydelig dyrere enn det forrige, men vi har sikkerheten for at ting følges opp og blir utført tilfredsstillende. Det sammen gjelder renholdet via samme firma.



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

Vi redegjorde for denne saken i 2024. Sameiet ble frikjent av forliksrådet. Men det er inngått en avtale med Balkongteam som skal utføre opprettende arbeid på vinduet til den aktuelle seksjonen.

2.2.17. Fremtidig Vedlikehold

Styret har en oversikt over prioritert vedlikehold i henhold til sameiets vedlikeholdsplan: Planen er noe justert ved at noen punkter er utsatt i tid.

1. Reparere dreneringskum i bakgården (som har sunket i terrenget (2025).
2. Utrede behovet for å skifte energimålerne i hver seksjon og hva det koster (2026)
3. Gjøre i stand gammelt vaskerom og styrerommet (2025) Antydnet kostnad kr 150 000.
4. Trappeoppganger: LED belysning med sensor (2025) prisantydning kr 150 000
5. Nye lamper i andre fellesareal kjeller (2025) antydnet kr 100 000
6. Tilstandsvurdering av grunn og fundamenter (2026)
7. Drenering på grunnlag av tilstandsvurdering (2026) om vurderingen viser at det er nødvendig) *pris ukjent – ikke innhentet*
8. Innhente tilstandsvurdering for vurdering av ev. skifte/vedlikehold av soilrør kjøkken (Det er to soilrør til kjøkken i hver oppgang over 5 etg) (2025) *pris ukjent – ikke innhentet*
9. Ny membran på tak, be om tilstandsrapport (2025) og gjennomføres om nødvendig en gang i 2026-2030.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet tar styrets årsberetning til orientering.

SAK 3: ÅRSREGNSKAPET 2024



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 864 399	2 784 606	3 021 000	3 222 664
Andre inntekter	3	9 750	52 078	23 000	23 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 874 149	2 836 684	3 044 000	3 044 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 960	-32 665	-31 000	-34 122
Styrehonorar	5	-226 667	-231 667	-220 000	-242 000
Revisjonshonorar	6	-11 643	-12 793	-11 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-118 340	-112 540	-115 900	-122 000
Konsulenthonorar	7	-89 537	-16 780	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-503 265	-467 413	-615 000	-488 000
Forsikringer		-239 896	-224 200	-246 500	-257 735
Kommunale avgifter	9	-468 314	-401 961	-465 900	-527 000
Energi/fyring	10	-23 768	-16 499	-25 000	-17 000
TV-anlegg/bredbånd		-349 518	-333 474	-327 155	-358 609
Andre driftskostnader	11	-288 996	-200 569	-241 500	-318 830
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 351 905	-2 050 560	-2 313 955	-2 393 296
DRIFTSRESULTAT		522 244	786 123	730 045	829 368
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	24 465	14 390	0	0
Finanskostnader	13	-179 499	-174 302	-188 000	-276 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-155 034	-159 912	-188 000	-276 000
ÅRSRESULTAT		367 210	626 212	542 045	567 868
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		367 210	626 212		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		897	52 126
Forskuddsbetalte kostnader		358 609	349 518
Driftskonto OBOS-banken		542 688	548 823
Skattetrekkkonto OBOS-banken		13 332	15 000
Sparekonto OBOS-banken		648 816	330 134
SUM OMLØPSMIDLER		1 564 342	1 295 602
SUM EIENDELER		1 564 343	1 295 603
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 166 458	-1 533 668
SUM EGENKAPITAL		-1 166 458	-1 533 668
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 144 379	2 376 847
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 144 379	2 376 847
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		218 421	74 499
Leverandørgjeld		102 431	137 820
Skyldige offentlige avgifter	17	17 092	19 230
Påløpte renter		27 762	28 949
Påløpte avdrag		0	51 016
Energiavregning	18	207 217	140 910
Annen kortsiktig gjeld	19	13 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		586 422	452 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 564 343	1 295 603
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025
Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

Alf-Erik Vollen

Dalibor Dumancic

Thomas Waitz Knutsen

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 522 374
Lån	676 348
Kabel-tv	348 408
Dugnadsinnbetaling	107 700
Balkonglån	82 548
Parkering	82 500
Næringslokale	46 721
Bodleie	23 000
Refusjon dugnad	-25 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 864 399

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger, ViaOBOS	9 750
SUM ANDRE INNETEKTER	9 750

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 960
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 960

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 226 667.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 643.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-58 336
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-426
Prosjektledelse, Aase Prosjekt AS	-21 450
Vurdering fukt, TAKST OG EIENDOMSØKONOM	-3 750
Befaring reklamasjon, Byggestyring AS	-5 575
SUM KONSULENTHONORAR	-89 537

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malerarbeider, Grorud Maler-Service As	-437 525
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-437 525
Drift/vedlikehold bygninger	-20 901
Drift/vedlikehold VVS	-18 488
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 579
Kostnader dugnader	-8 773
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-503 265

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-300 109
Renovasjonsavgift	-168 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-468 314

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-15 097
Energjavregning	-8 671
SUM ENERGI / FYRING	-23 768

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 734
Container	-8 136
Vaktmestertjenester	-86 594
Renhold ved firmaer	-131 341
Snørydding	-40 875
Gressklipping	-10 725
Andre fremmede tjenester	-1 818
Trykksaker	-1 427
Andre kontorkostnader	-622
Porto	-125
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-3 471
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-288 996

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 794
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 297
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 374
SUM FINANSINNEKTER	24 465

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-179 459
Renter på leverandørgjeld	-40
SUM FINANSKOSTNADER	-179 499

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.

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,54 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006

-8 136 230

Nedbetalt tidligere

6 886 065

Nedbetalt i år

504 461

-745 704

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,54 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018

-2 200 000

Nedbetalt tidligere

1 073 318

Nedbetalt i år

19 517

-1 107 165

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,54 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024

-300 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

8 490

-291 510

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 144 379****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-13 332

Skyldig arbeidsgiveravgift

-3 760

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-17 092****NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-447 502

SUM INNETEKTER**-447 502****KOSTNADER**

Fjernvarme

240 285

SUM KOSTNADER**240 285****SUM ENERGIAVREGNING****-207 217**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Periodisering, refusjon dugnad

-13 500

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-13 500**

Refusjon for dugnad ble utbetalt i 2025, og periodisert til 2024-regnskapet via konto for

"annen kortsiktig gjeld".

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: ZDJ3C-07WY5-OX0TH-MJGBO-XLXQS-SHHQF



Resultatanalyse 2024 Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 864 399	3 021 000	156 601	5 %
Andre inntekter	9 750	23 000	13 250	58 %
Sum driftsinntekter	2 874 149	3 044 000	169 851	6 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-31 960	-31 000	960	-3 %
Styrehonorar	-226 667	-220 000	6 667	-3 %
Revisjonshonorar	-11 643	-11 000	643	-6 %
Forretningsførerhonorar	-118 340	-115 900	2 440	-2 %
Konsulenthonorar	-89 537	-15 000	74 537	-497 %
Drift og vedlikehold	-503 265	-615 000	-111 735	18 %
Forsikringer	-239 896	-246 500	-6 604	3 %
Kommunale avgifter	-468 314	-465 900	2 414	-1 %
Energi/fyring	-23 768	-25 000	-1 232	5 %
TV-anlegg/bredbånd	-349 518	-327 155	22 363	-7 %
Andre driftskostnader	-288 996	-241 500	47 496	-20 %
Sum driftskostnader	-2 351 905	-2 313 955	37 950	-2 %
Driftsresultat	522 244	730 045	207 801	28 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	24 465	0	-24 465	100 %
Finanskostnader	-179 499	-188 000	-8 501	5 %
Res. finansinnt./-kostnader	-155 034	-188 000	-32 966	18 %
Årsresultat	367 210	542 045	174 835	32 %



**

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2024. Resultatet overføres til balansen.

SAK 4. BUDSJETT 2025

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar budsjettet for 2025 til orientering

SAK 5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honoraret for årsmøteperioden 2024-2025 utbetales med kr 220 000 slik det ble vedtatt som en avtale i 2023. 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 avhengig av om styrets leder også for neste periode vil være en ekstern profesjonell eller ikke. Dersom det velges ekstern styreleder med advokatkompetanse, (gjenvalg) foreslår styret at styrehonoraret øker med 5 %. Det har stått stille siden 2020. Styrets leder krever en justering på 10 % i år. Styret foreslår derfor at honoraret øker med 10 % for neste periode.

Forslagsstiller; styret:

Forslag til vedtak:

Honoraret til styrets leder er avtalt til kr 176 000 for perioden frem t.o.m. neste årsmøte i 2025 og utbetales med et likt beløp månedlig. I tillegg utbetales etter årsmøtet 2026 kr 66 000 som fordeles mellom øvrige styremedlemmer etter vedtak i styret. Styrets samlede honorar for arbeidsperioden 2024-2025 vedtas med kr 242 000. Dette vedtaket skal anses som en avtale.

SAK 6. INNKOMNE FORSLAG

Sak. 6.1. Forslag vedr grøntarealer:

Forslagsstiller: Aslaug Andreassen Becher (for Grønt komiteen)

Forslag til årsmøtet i Sameiet Olaf Schous vei 12-18, mai 2025

Jeg ønsker at Grønt komiteen, som ble opprettet ved årsmøtet 2024 får anledning til å fortsette og utvikle sitt arbeid med å skape et hyggelig utemiljø med blomster, stell og vedlikehold av blomster og uteareal. Komiteen består av Annlaug, Senait, Maren og Aslaug. En overvekt er oss bor i OS 18. Det er sterkt ønskelig at beboere fra flere oppganger også vil delta i denne hyggelige komiteen med meningsfulle gjøremål for fellesskapet.

Blomster i bed/urner



I 2024 har Grønt komiteen kjøpt inn planter til urnene ved hver oppgang, vår, sommer og høst. Det er snakk om sommerblomster som holder seg utover sommeren og krever lite (ca 5-600 kr), lyng og andre høstvekster (5 -600), løker til høstplanting som vil springe ut på våren (ca 3-400).

Bedet i østveggen krever noe mer stell. Her er det plantet syrin hortensia fra «gammelt av» og noen nye ble plantet i 2024. Disse vil vokse seg store og fine ettersom årene går og de får tilstrekkelig med vann gjennom sommeren. Særlig vil nyplantede hortensiaer krever mye vann hvis de skal holde seg. I tillegg har vi plantet løkblomster, påskeliljer, krokus, snøkløkker etc i bedet og håper de vil blomstre denne våren.

Ekstra sommerplanter kan forsøkes plantet i dette bedet, men det må være planter som ikke krever for mye vann og stell.

Behovet for nye planter og løker vil beløpe seg til ca 1000 kroner, kanskje noe mer.

Noe av arbeidet med blomstene kan gjøres ved dugnadene, men det kreves oppfølging utenom dugnadene, særlig vanning.

Vedr vanning

Det har vist seg vanskelig for Grønt komiteen å vanne gjennom sommerferien. Vi foreslår at vi forsøker å komme til en avtale om vanning med vaktmester som vi i dag har i sameiet. Vaktmester har i samtale foreslått å legge en slange med hull der det jevnt drypper vann. Hvordan dette kan gjøres og hva kostnaden blir er vi ikke kjent med. Men det virker som en god ide slik at bedet i østveggen vannes automatisk gjennom tørre perioder. Dersom det i perioder er mye regn, kan vaktmester skru av vannet .

Det bør settes av et beløp til dette, f eks 5000 kroner.

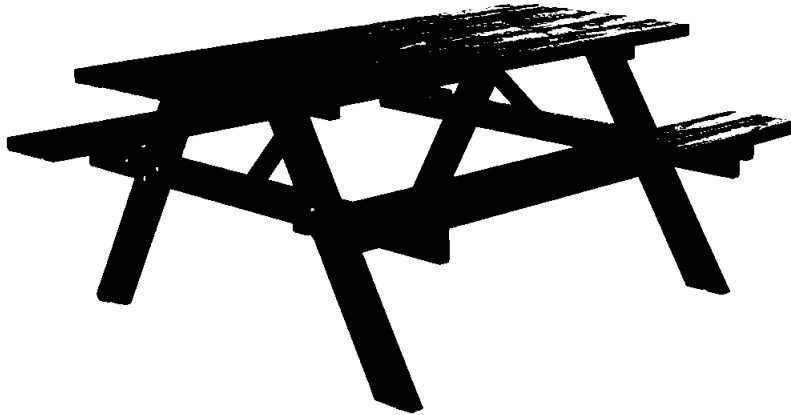
Vedr luking

Det har vært svært mye ugras i ved Østveggen bedet, men i løpet av sommeren har Grønt komiteen forsøkt å holde bedet rent for ugras. Bedet ble «spavendt» ved dugnaden høsten 2024 og dette tror ved vil hjelpe på ugraset. Grønt komiteen eller andre beboere som ønsker å holde det rent i bedet må gjerne ta i et tak og fjerne ugras når de ser at det tar seg opp. Det er en hyggelig utebeskjeftigelse for oss som ikke har «egen hage» men et felles bed vi kan glede oss over.

Hagemøbler i vår lille innhegning?

Kunne det være en ide å kjøpe inn en eller flere benker, stoler, bord til den lille innhegningen bak blokka? Denne koster 4500 og er laget i solide materialer som kan stå ute hele året. Det fins mange varianter av slike møbler. Vi kan også tenke på om noe som gjør det mulig å grille også burde ha en plass.

Kanskje kunne det være verdt et forsøk og se hvordan det fungerer?



Sameiet har potensiale for å få et hyggelig miljø ute, der både blomster, bier, voksne og barn kan ha hygge seg med familie, venner og andre beboere.

Budsjett til Grønt miljø

Blomster og planter:	2500,-
Vanning	5000,- + evt rørlegger
Hagemøbler	5000,- + evt flere møbler

Forslagstiller: Aslaug Andreassen Becher (for Grønt komiteen)

Styrets innstilling.

Styret støtter forslaget med noen kommentarer: Vi har et utebord som er lagret i fyrrømmet. Dette flyttes ut og males. Om det er behov for mer utemøbler, er styret positivt til det og mottar gjerne forslag fra komiteen eller andre. Vi støtter forslaget om bruk av midler til kjøp og stell av planter. Styret er også positiv til en ordning med regelmessig vanning. Men det er noen tekniske spørsmål knyttet til å legge dryppslange skjult i terrenget og forbi inngangspartiene. Å bruke vaktmester for vanning kan koste betydelig mer enn nevnt i forslaget.

Styret foreslår slikt vedtak:

Årsmøtet gir sin tilslutning til forslaget fra Aslaug Andreassen Becher vedrørende innkjøp av planter og stell av grøntområdet. Styret vurderer kjøp av hagemøbler samt en ordning for sikrere vanning av sameiets planter.



SAK 7. VALG

Styret:

Alle styremedlemmer velges for to år ad gangen. Det følger av lov og vedtekter. Men årsmøtet kan endre på dette. Styreleder Alf-Erik Vollen og styremedlem Thomas Waitz Knutsen er på valg. Det samme er varamedlemmet Benjamin Lindefjeld. Senait Tesfazghi har overtatt etter Dalibor Dumancic som ble valgt for to år. Hun har derfor ett år igjen. For god ordens skyld anbefales det at hun velges formelt for et nytt år. Vollen velges for ett år og Knutsen for to år.

Varamedlemmer:

Varamedlem, Benjamin Lindefjeld foreslås gjenvalgt for ett år.

Valgkomite

Valgkomiteens medlem Ole Mylund Hagen foreslås valgt for to år. Det er ønskelig at valgkomiteen skal bestå av minst to personer. Også andre oppfordres derfor til å stille som medlem av valgkomiteen.

Styret har ikke mottatt innstilling fra valgkomiteen i år. Det har heller ikke innkommet forslag på styremedlemmer fra andre. Forslagene til valg er derfor fremsatt av styret.

SLUTT

ETTER DETTE ER DET INTET MER TIL BEHANDLING I ÅRSMØTET.

Til generell informasjon:

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 i det nedlagte vaskeriet
2023	Plantet hekk og andre grønne planter
2024	Maling av alle fire oppganger
2025	Vedlikehold av terrassotrapp



2025	Utskifting av lamper i alle oppganger og fellesarealer i kjeller samt vedlikehold av styrerommet.
------	---