



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 289 856
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKØYENLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 118 450	8 674 351
Sum inntekter		9 118 450	8 674 351
Kostnader			
Lønnskostnad	3	1 255 583	1 354 598
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	400 474	185 243
Annen driftskostnad	3	5 523 963	5 690 019
Sum kostnader		7 180 020	7 229 859
Driftsresultat		1 938 429	1 444 492
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 300	68 264
Sum finansinntekter		49 300	68 264
Annen finanskostnad		792 510	972 189
Sum finanskostnader		792 510	972 189
Netto finans		-743 210	-903 925
Ordinært resultat før skattekostnad		1 195 219	540 567
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 195 219	540 567
Årsresultat		1 195 219	540 567
Totalresultat		1 195 219	540 567
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 195 219	540 567
Sum overføringer og disponeringer		1 195 219	540 567



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 607 374	47 607 374
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 490 342	590 815
Sum varige driftsmidler		49 097 716	48 198 190
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		49 097 816	48 198 290
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 000	10 000
Andre fordringer		256 080	296 314
Sum fordringer		266 080	306 314
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 165 719	3 044 925
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 165 719	3 044 925
Sum omløpsmidler		2 431 798	3 351 239
SUM EIENDELER		51 529 615	51 549 529



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 800	20 800
Sum innskutt egenkapital		20 800	20 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 740 697	11 545 477
Sum opptjent egenkapital		12 740 697	11 545 477
Sum egenkapital		12 761 497	11 566 277
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 707 993	37 850 142
Øvrig langsiktig gjeld		1 789 100	1 787 600
Sum annen langsiktig gjeld		38 497 093	39 637 742
Sum langsiktig gjeld		38 497 093	39 637 742
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 571	5 911
Leverandørgjeld		65 188	185 169
Skyldige offentlige avgifter		49 335	66 663
Annen kortsiktig gjeld		152 931	87 766
Sum kortsiktig gjeld		271 025	345 510
Sum gjeld		38 768 118	39 983 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 529 615	51 549 529



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 727650

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 289 856
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKØYENLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 22.09.2021



Organisasjonsnr: 950 289 856
SKØYENLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 118 450	8 674 351
Sum inntekter		9 118 450	8 674 351
Kostnader			
Lønnskostnad	3	1 255 583	1 354 598
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	400 474	185 243
Annen driftskostnad	3	5 523 963	5 690 019
Sum kostnader		7 180 020	7 229 859
Driftsresultat		1 938 429	1 444 492
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 300	68 264
Sum finansinntekter		49 300	68 264
Annen finanskostnad		792 510	972 189
Sum finanskostnader		792 510	972 189
Netto finans		-743 210	-903 925
Ordinært resultat før skattekostnad		1 195 219	540 567
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 195 219	540 567
Årsresultat		1 195 219	540 567
Totalresultat		1 195 219	540 567
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 195 219	540 567
Sum overføringer og disponeringer		1 195 219	540 567



Organisasjonsnr: 950 289 856
SKØYENLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 607 374	47 607 374
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 490 342	590 815
Sum varige driftsmidler		49 097 716	48 198 190
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		49 097 816	48 198 290
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 000	10 000
Andre fordringer		256 080	296 314
Sum fordringer		266 080	306 314
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 165 719	3 044 925
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 165 719	3 044 925
Sum omløpsmidler		2 431 798	3 351 239
SUM EIENDELER		51 529 615	51 549 529

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	20 800	20 800
Sum innskutt egenkapital	20 800	20 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	12 740 697	11 545 477
Sum opptjent egenkapital	12 740 697	11 545 477
Sum egenkapital	12 761 497	11 566 277
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 707 993	37 850 142
Øvrig langsiktig gjeld	1 789 100	1 787 600
Sum annen langsiktig gjeld	38 497 093	39 637 742
Sum langsiktig gjeld	38 497 093	39 637 742
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 571	5 911
Leverandørgjeld	65 188	185 169
Skyldige offentlige avgifter	49 335	66 663
Annen kortsiktig gjeld	152 931	87 766
Sum kortsiktig gjeld	271 025	345 510
Sum gjeld	38 768 118	39 983 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	51 529 615	51 549 529



Organisasjonsnr: 950 289 856
SKØYENLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

3

Lønn og ytelser

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer



Note

7

Ytelser til revisjon

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Skøyenlia Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 5. mai kl. 09.00 og lukkes 8. mai kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 8. mai

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Har vi ikke registrert ditt mobilnummer kan dette gjøres på to måter
 - Du kan logge deg inn med BankID og registrere mobilnummeret
 - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende mail til obos@obos, så registrerer vi det
 - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på vibbo.no og delta
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 5 mai. kl.09.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 8.mai

Selskapsnummer: 0187 **Selskapsnavn** Skøyenlia Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Valg av protokollvitner:

Valg av 2 eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitner er foreslått Maiken Marriaga og Simen Bredesen

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.

Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 350 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

5. Forslag fra styret om tillegg til vedtektenes punkt 4-2 (3). - korttidsutleie

Forslaget krever 2/3 flertall

For		Mot	
-----	--	-----	--

6. Forslag fra styret om ending i vedtektenes punkt 8-1(3)- generalforsamlingen

Forslaget krever 2/3 flertall

For		Mot	
-----	--	-----	--



7. Forslag fra Hilde Solum og Helge Rognlien om å undersøke og sette i gang prosess om rehabilitering av badene i borettslaget

For	Mot

8. Forslag fra Hanne Jegerlund om å utrede for flere parkeringsplasser og garasjer i borettslaget.

For	Mot

9. Forslag fra Strand Opheim og Pevy om etablering av låsbare sykkelkur.

Forslag til vedtak

For	Mot

10. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på Valgkomiteens innstilling

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og 4 varamedlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder 2 år	Iren Svaleng	
Styremedlem 2 år	Lillian Tangen Berg	
Styremedlem 2 år	Thomas Nylænder	
Varamedlem 1 år	Liv Ann Myrvold	
Varamedlem 1 år	Rune Atle Johansen	
Varamedlem 1 år	Nina Mari Jørgensen	
Varamedlem 1 år	Hans Olafsen	

Valg av 1 delegert og 1 varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert 1 år	Iren Svaleng	
Varadelegert 1 år	Hall Fure	

Valg av Valgkomite

Det skal velges 4 kandidater

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite 1 år	Anne May Hoff	
Valgkomite 1 år	Steinar C Hansen	
Valgkomite 1 år	Matthew J Pevy	
Valgkomite 1 år	Ellen Haakonsrud	

Skjemaet legges i styrets postkasse i Solbergliveien 83. innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Skøyenlia Borettslag
avholdes digitalt på Vibbo.no.
Møtet åpnes 05.mai.2021 kl. 09.00 og lukkes 9. mai kl. 09.00

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

Godkjenning av møteinnkallingen

2. VALG AV PROTOKOLLVITNER

Valg av 2 eiere til å signere protokollen. Som protokollvitner er foreslått Maiken Marriaga og Simen Bredesen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

Årsrapport og regnskap for 2020.
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

INNKOMNE FORSLAG

5. Forslag fra styret om tillegg til vedtektenes punkt 4-2 (3).
Forslaget krever 2/3 flertall
6. Forslag fra styret om ending i vedtektenes punkt 8-1(3)
Forslaget krever 2/3 flertall
7. Forslag fra Hilde Solum og Helge Rognlien om å undersøke og sette i gang prosess om rehabilitering av badene i borettslaget
8. Forslag fra Hanne Jegerlund om å utrede for flere parkeringsplasser og garasjer i borettslaget.
9. Forslag om etablering av sykkelskur

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

10. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styreleder for 2 år
Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 16.02.2021
Styret i Skøyenlia Borettslag

Iren Svaleng /s/ Lillian Tangen Berg /s/ Hall Fure /s/
Hanne Jegerlund /s/ Rita Kristine Myrbråten /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Iren Svaleng	Filerveien 3
Styremedlem	Lillian Tangen Berg	Solbergliveien 90
Styremedlem	Hall Fure	Skøyenåsveien 6 B
Styremedlem	Hanne Jegerlund	Skøyenåsveien 6 A
Styremedlem	Rita Kristine Myrbråten	Filerveien 5
Varamedlem	Christian Østby	Filerveien 1
Varamedlem	Thomas Nylænder	Skøyenåsveien 4 B
Varamedlem	Hans Rolf Olafsen	Solbergliveien 90

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Iren Svaleng Filerveien 3

Varadelegert

Rita Kristine Myrbråten Filerveien 5

Valgkomiteen

Ellen Haakonsrud	Filerveien 3
Steinar Carlo Hansen	Formerveien 4
Anne May Holt	Solbergliveien 90
Matthew John Pevy	Filerveien 3

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Skøyenlia Borettslag

Borettslaget består av 208 andelsleiligheter.

Skøyenlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950289856, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Filervn 1-5
Formervn 2-4
Skøyenåsvn 2-6
Solberglivn 79-83 88-92

Gårds- og bruksnummer:

144 1072 1073 1074

Første innflytting skjedde i 1960. Tomten, kjøpt i 1986 er på 26 814 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.



Skøyenlia Borettslag har en fast ansatt vaktmester og en «arbeidsgjeng» som bistår ved behov. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden 2020 avholdt 19 styremøter og ett regnskapsmøte. Vi har videre hatt mange møter med advokater vedr. større og vanskelige saker slik som utbyggingen av KIWI, rettssaken mot OBOS Prosjekt AS og rettssaken mot vedkommende andelseier som kom med trusler og skulle slå ned styreleder. Disse sakene er omtalt nedenfor. Dessverre fikk vi ikke avholdt møte med blokktillitsvalgte på grunn av Corona.

Styret vil få bemerke at noen saker er blitt utsatt på grunn av Coronasituasjonen. Vi ønsket å avholde generalforsamlingen i 2020 som et fysisk møte slik at alle kunne komme sammen fordi vi mener at det er mest demokratisk. Vi ventet så lenge som vi kunne i henhold til lover og regler, men Coronasituasjonen ødela for oss. Løsningen ble at første generalforsamling ble gjennomført elektronisk (digitalt) og innen fristen. Der behandlet vi regnskap og budsjett. Vi ventet i det lengste i et håp om å kunne avholde en fysisk generalforsamling for å behandle de forslag som var kommet inn samt valg av styret. Da dette ikke ble mulig, ble det avholdt en ny generalforsamling digitalt som valgte styret. Men et digitalt møte egner seg i liten grad til å behandle andre saker, spesielt saker som det koster mye penger å gjennomføre. Slike saker ønsker vi at vi skal behandle grundig i et møte hvor alle kan komme sammen.

COVID -19 TILTAK

Korona slo til for fullt i mars 2020. Ingen visste hvordan dette viruset ville opptre. Styret valgte ganske fort å sette inn smittevernstiltak av oppgangene/vaskeriene. De to første uke hver dag. Siden gikk vi ned til tre ganger pr uke i en periode. Etter hvert kom man inn i rutiner med å følge smittevernstiltakene. Det ble også hengt opp dispensere i alle oppganger og vaskerier. Dette ble selvfølgelig en stor merkostnad for borettslaget, men det viktigste var å ikke spre smitte.

RETTSAK MOT OBOS PROSJEKT.

Styret brukte OBOS Prosjekt As som prosjektledelse under piperehabiliteringen og nye nedløpsrør/takrenner. Tre måneder etter at prosjektet var ferdig fikk borettslaget en regning på kr. 812 500 inkl mva som vi ikke skjønnte noe av. Dette viste seg å være en tilleggspost på rigg og drift. I kontrakten var det oppført et helt annet beløp på rigg og drift. Vi fikk deretter beskjed skriftlig og muntlig fra Obos Prosjekt om at vi skulle se bort i fra denne regningen og at OBOS Prosjekt skulle ordne opp. Etter ca to måneder fikk styret dokumentasjon fra OBOS Prosjekt som på våre vegne hadde sagt at vi ikke vil betale kr. 812 500. Men borettslaget ble like etterpå stevnet for retten av entreprenøren med krav om å betale kr 812 500.

Dette skjedde selvfølgelig rett før sommeren da alle skal ha ferie (2019). Vår advokat tok straks kontakt med entreprenøren og vi fikk til et møte sammen med Obos Prosjekt. Det viser seg at Obos Prosjekt hadde visst om at det var begått en feil ved kontraktsinngåelsen allerede fra dagen etter at kontrakten var blitt skrevet under, og bevist hadde holdt tilbake informasjonen i over 1 år. Styret vurderte det slik at man var forpliktet til å betale noe for rigg- og drift og klarte å forhandle ned beløpet til kr. 400.000,- som vi utbetalte entreprenøren mot at han trakk saken fra tingretten. Styret valgte så å gå til sak mot OBOS Prosjekt for dårlig konsulentbistand og for å ha tilbakeholdt opplysninger. Etter 2 dager i retten i mars 2020 ble det inngått rettsforlik og OBOS Prosjekt betalte tilbake til borettslaget kr. 300.000,-. Det vesentligste av advokatutgiftene ble dekket gjennom borettslagets forsikring.

UTBYGGING AV KIWI.

Borettslaget har sammen med Godlia borettslag kjempet for å unngå at det ble bygget boliger over KIWI-butikken fordi det ville virke generende for mange andelseiere. Vi lyktes med protest mot dette for ca 20 år siden, men denne gangen hadde kommunen funnet at de ville godkjenne en fortetning i området. Søknaden om utbygging gikk ut på å bygge på 5 etasjer, d.v.s like høyt som våre blokker, med til sammen 26 leiligheter. Protestene medførte at utbygger måtte omprosjekttere og høyden ble redusert til 3 etasjer med totalt 12 leiligheter. Styret mener at løsningen ble betydelig bedre enn opprinnelig søknad. Kostnader til advokat deles likt mellom oss og Godlia borettslag.

RØRINSPEKSON AV SOILRØR.

Det er gjennomført inspeksjon av alle bunnledninger samt stikkprøver av de vertikale soilrørene som går fra leilighetene og ned på bunnledningene. Arbeidet ble utført av Aktiv Rørinspeksjon AS. Konklusjonen var at de vertikale soilrørene varer noen år til, men at tilstanden på bunnledningene var slik at noen bør skiftes ut raskt. Se for øvrig mer informasjon i innkomne forslag, sak 7.

AUTOMATSIKRINGENE.

Det viser seg at mange av sikringene ikke slår seg ut hvis det blir en jordfeil. Vi hadde et firma inne for å sjekke alle sikringene hos alle beboerne. Det viste seg at veldig mange ikke virket. Styret har innhentet anbud om å bytte alle disse. Anbudene ble behandlet ut fra kriteriene pris, tilgjengelighet og hvilken type sikringer det enkelte firma kunne levere. Vi fikk inn tilbud fra 5 forskjellige firma. Valget falt da på Fagerborg Installasjon A/S. Arbeidet ble ferdig utført i uke 19.

Feilen på de gamle sikringene skyldes sannsynligvis at det ikke har blitt gjennomført påkrevet vedlikehold fra den enkelte andelseier slik det er beskrevet ved oppslag i sikringsskapene og i utsendte rundskriv. De nye sikringene trenger vedlikehold 1 gang i året, og styret kommer til å inngå en avtale med et firma som skal stå for dette slik at vi unngår slike feil i framtiden.

NY PORT TIL VAKTMESTERGARASJEN.

Vaktmester har fått ny post til garasjen sin da den andre var ganske ødelagt.

ASFALTERING. Dekket på parkeringsplassene ved garasjene i Filervein/Formervein var nå så dårlig, og etter flere klager, besluttet styret at asfalten måtte skiftes. Vi innhentet priser på dette og firmaet begynte arbeidet. Det viste seg når gammel asfalt ble tatt opp så var det så dårlig arbeid under, noen steder var det ingen, så her måtte det legges på masse grus og settes ned 2 dreneringskummer. Noen steder var gammel asfalt nesten 1 m. tykk. Alt dette førte til en merkostnad som vi ikke hadde tatt høyde for.

Samtidig rund ved Filervein/Formervein var det en gammel og ikke så pen hekk, som egentlig var blitt til trær. Denne ble fjernet og erstattet av en nye og lavere hekk. Styret har fått mange positive responser på dette.

BORETTSLAGETS FORSIKRING.

Styret har i 2020 også tatt med skadedyrtillegg i forsikringen. Dette var en liten kostnad som vi tror vil lønne seg hvis noen får skadedyr.

UTVIDELSE AV ÅPNINGSTIDER I VASKERIENE.

Styret, etter forespørsel fra flere beboere, valgte å ha lengre åpningstider i vaskeriene. Frem til nå så har vi bare fått 1 klage på dette, og mange positive tilbakemeldinger.

VOLD OG TRUSLER MOT STYRET OG BILAG PÅ AVVEIER.

Styret har tidligere informert om saken i eget skriv. Kort oppsummert var det slik at noen få enkeltpersoner i borettslaget var uenig i styrets arbeid fra flere år tilbake. En av andelseierne fremsatte alvorlige trusler om fysisk angrep på styret og vedkommende oppsøkte styreleder og det kom til voldsbruk.

Styret så på dette som et alvorlig angrep på demokratiet i borettslaget og mente at dette var et grovt brudd på andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Etter råd fra advokat gikk styret til salgspålegg (utkastelse) mot andelseieren.

Vedkommende andelseier ønsket å få prøvd vedtaket for retten, dom har falt og dommen er rettskraftig og offentlig. Borettslaget fikk medhold på alle punkter og andelseieren som sto for vold og trusler har flyttet.

Andelseieren begrunnet sin aggressive holdning mot styret med en påstand om at det hadde foregått økonomiske misligheter. Motparten la aldri fram noen bevis for økonomiske misligheter (ganske enkelt fordi det ikke hadde skjedd misligheter). Motparten hadde spredd noen bilag fra 2013 - 2015 (!) som angivelig skulle vise misligheter. Disse ble lagt fram for retten av borettslaget selv. I rettens vurdering ble følgende lagt til grunn når det gjelder økonomi:

«Etter bevisføringen finner retten grunn til å bemerke at det ikke er grunnlag for å si at det har skjedd misbruk av to bensinkort fra styrets side. Det er heller ikke grunnlag for å si at det foreligger rettstridig adferd knyttet til mat til julemarkering og sommeravslutning eller juletiner. Når det gjelder bensinkortene viser retten til at det var avtalt med vaktmester at han kunne fylle bensin på sin bil, fordi denne ble brukt i tjenestekjøring for borettslaget. Ordningen ble etter hvert endret slik at han fikk lønnstillegg i stedet for å sende bensinregning. Styreleder kunne også fylle bensin når hun gjorde ærend med bil for borettslaget. De vitner som har forklart seg om anførte misligheter har ut over spørsmålet om bensin, og nevnte innkjøp til juleavslutning og sommeravslutning vært lite konkret. Dette til tross for at de i saken aktuelle bilag (33 stykker) har vært i Xx, Yy sin (anonymisert av styret) besittelse siden han gikk av som styremedlem i 2015. Xx, Yy bekreftet i sin forklaring at han ikke hadde tatt opp det han nå tar opp i sitt brev til styret i 2017. Saksøkte tok ikke opp sine bekymringer over dette på saklig måte med styret. I stedet opptrådte han som nevnt.» (Dom fra Oslo byfogdembete av 10. juni 2020, sak 20-051454TVI-OBYF/2, side 14, 3. og 4. avsnitt)

Videre skrives det i dommen:

«Etter en totalvurdering er retten kommet til at vilkårene er oppfylt overfor saksøkte. Overtredelsen den 4. mars er så grov at det ikke er rimelig å kreve forhåndsvarsel og det haster å få ham ut av borettslaget. Det er særlig lagt vekt på hensynet til styreleder og hensynet til angrepet på styringssystemet i borettslaget. Hennes og andre beboeres berettigede frykt som forsterkes av hans fastlåste holdning til styret veier tungt i vurderingen.» (Dommens side 16, 3. avsnitt).

Saksøkte ble ilagt saksomkostninger slik at borettslaget fikk mindre utgifter til saksomkostninger. Styret takker alle de beboere som orienterte oss om bilag på avveie.

EL BIL LADING.

Styret jobbet med løsninger for el billading uten at dette skulle koste borettslaget noe. Vi valgte da å gå for avtalen med Ladeklar. Vi har nå 6 ladeplasser som alle kan stå på. Det er også lagt inn til alle parkeringsplasser og garasjer. For disse er det bare å ta kontakt med Ladeklar så blir det satt opp boks til å knytte seg på.

BILDEKK I KJELLERE.

Det har stått igjen mange gamle bildekk rundt omkring i kjellere. Disse er nå fjernet og kjørt bort. Det var litt vanskelig å finne noen som tok imot bildekk med felg, men det ordnet seg.

TOMTEGRENSER.

Styret har fått merket opp tomtegrensene i forbindelse med utbyggingen av KIWI og den turveien som Oslo kommune har tenkt å anlegge. Turveien blir nevnt nedenfor.

TURVEI.

Fra veldig gammel tid (1952 ca.) ble det i en reguleringsplan tegnet inn en turvei gjennom vårt borettslag, Godlia borettslag og Solrabben borettslag.



Blokkene ble satt opp etter dette og i løpet av alle disse årene så er det blitt lagd masse turveier i disse områdene. Allikevel skal Oslo kommune anlegge enda en turvei til 10 -12 mill kr. Dette synes vi for det første er sløsing av penger og vi ser heller ikke behovet for dette.

Når det gjelder vårt borettslag så skal denne turveien legges foran Filervn. 3 videre bortover på plenene, som borettslaget har opparbeidet igjennom mange år, forbi Filervn. 5, Formervn. 2 og 4 så over Solberglivn. Og inn på turveien der. Her skal de da legge en gruset turvei 2-3 meter fra asfaltert vei som går forbi våre garasjer.

Kommunen sier at de som skal gå må få gå på grus og ikke asfalt. Dette er et stykke på 60 – 70 meter så skjønn det den som kan. Dette er også en turvei som ikke vil bli vedlikehold, skal ikke brukes om vinteren og ikke være lys. Det vil bli vanskelig for folk med barnevogn o.s.v. å benytte denne turveien.

Vi tre borettslagene har gått sammen og skrevet hva vi mener om dette. Uten å få særlig gehør for det. Vårt borettslag har lagt vekt på at dette er et område som barn leker på og at man ligger her og soler seg, spiser og koser seg på sommeren. Det vil jo da bli uaktuelt med en slik turvei gjennom her.

Oslo kommune sier også at Skøyenlia borettslag har tatt seg til rette. De viser til noen gamle bilder da det var mange flere trær der. Det stemmer ikke. I 2003 tok styret kontakt med en arborist da vi synes at mange av disse trærne ikke så bra ut. Han var helt enig da mange av grantrærne var over 100 år gamle. Vi kontaktet da Oslo kommune og maste på de i 2 ½ år før de endelig kom i mars 2005 og var enig i dette. Det ble den gang felt fra kommunens side 10 eller 11 trær. Så har det etter det gått et tre i en høststorm og et tre som lynet slo ned i. Det er med andre ord ikke vi som har tatt oss til rette, men kommunen selv som har fjernet diss trærne. Etter at de ble fjernet har lagd gressplen der så det skal se pent ut.

Borettslagene arbeider nå med å få stoppet denne turveien og har sammen engasjert en advokat.

JULETRÆR OG BLOMSTER.

Det ble satt opp juletrær, et mer enn årene før og alle har fått juleblomster.

PLANER FOR 2021.

Planene for 2021 er å få byttet sikringer og få gjennomlyst soilrørene.

Vi har litt andre ting vi burde ha gjort, men må se på økonomien.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 9 118 450.

Dette er kr 361 450 høyere enn budsjettert totalt.

Avvikene under felleskostnadene skyldes avslutning på balkongtillegg som ble fjernet fra september, samtidig som styret vedtok å øke felleskostnadene med 4,5% fra 01.09.2020.

Andre inntekter består i hovedsak av:

- Kr 190 000 gjelder erstatning for saksomkostninger borettslaget mottok pga en tvangsfravikelse
- Kr 300 000 gjelder forlik tilkjent borettslaget i Oslo tingrett etter kontraktsbrudd fra OBOS Prosjekt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 7 180 020.
Dette er kr 53 520 høyere enn budsjettet.

Avvik finnes under følgende konti:

- Personalkostnader: mindre bistand fra «arbeidsgjengen» enn forutsatt, samt refusjon for arbeidsgiveravgift hvor satsen var satt med grunnet covid-19.
- Styrehonorar: ligger kr 5000 over budsjett pga feilutbetaling oppdaget fra 2018/2019, og rettet i 2020
- Konsulent/advokatbistand: Avviket skyldes bistand fra jurist i forbindelse med tvangsfravikelse og forlik med OBOS Prosjekt
- Forsikring: Avviket skyldes periodiseringsfeil på avsetningen foretatt i 2019.
- Energi/fyring: et positivt avvik som antas å skyldes en kombinasjon av pris og forbruk
- Andre driftskostnader: Avvikene skyldes i størst grad uforutsette kostnader til renhold på grunn av pandemien

Resultat

Årets resultat på kr 1 195 219 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 160 773 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 210 000 til det generelle vedlikeholdet som utskifting av sikringsskap og gjennomlysing av soilrør.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med tilsvarende energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skøyenlia Borettslag.

Lån

Skøyenlia Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt.
Et lån til en flytende rentesats på 1,78%

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

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Fra 01.01.21 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 176 130 ekskl.mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 4 % fra 01.07.2021, grunnet generell prisstigning.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.



Til generalforsamlingen i Skøyenlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skøyenlia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Skøyenlia Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 18. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SKØYENLIA BORETTSLAG ORG.NR. 950 289 856, KUNDENR. 187 INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap		Budsjett	Budsjett
		2020	2019	2020	2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 005 729	3 615 023	3 005 729	2 160 774
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 195 219	540 567	716 000	-528 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	400 474	185 244	420 000	322 000
Tillegg salgssum anl. midler	14	-1	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 300 000	-270 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 142 149	-1 061 604	-1 039 000	-1 222 000
Red. annen langs. gjeld		-22 500	-3 000	0	0
Økn. annen lang. gjeld		24 000			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-844 957	-609 293	97 000	-1 428 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 160 773	3 005 729	3 102 729	732 774
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 431 798	3 351 239		
Kortsiktig gjeld		-271 025	-345 510		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 160 773	3 005 729		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 582 414	8 610 421	8 717 000	8 513 000
Antenneanlegg		39 236	0	0	43 000
Salg anleggsmidler		0	24 999	0	0
Andre inntekter	3	496 800	38 931	40 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 118 450	8 674 351	8 757 000	8 556 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-900 583	-1 054 598	-1 243 000	-1 160 000
Styrehonorar	5	-355 000	-300 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	14	-400 474	-185 243	-420 000	-322 000
Revisjonshonorar	6	-10 040	-8 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-214 790	-209 350	-215 000	-220 000
Konsulenthonorar	7	-272 792	-152 508	-160 000	-165 000
Kontingenter		-42 100	-42 100	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-1 006 371	-1 718 761	-1 020 000	-2 210 000
Forsikringer		-400 951	-232 000	-255 000	-356 000
Kommunale avgifter	9	-1 391 553	-1 291 311	-1 405 500	-1 406 000
Energi/fyring		-479 453	-535 696	-550 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-737 898	-696 373	-747 000	-849 000
Andre driftskostnader	10	-968 019	-803 545	-709 000	-633 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 180 020	-7 229 859	-7 126 500	-8 494 000
DRIFTSRESULTAT		1 938 429	1 444 492	1 630 500	62 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	49 300	68 264	60 000	55 000
Finanskostnader	12	-792 510	-972 189	-974 500	-645 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-743 210	-903 925	-914 500	-590 000
ÅRSRESULTAT		1 195 219	540 567	716 000	-528 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 195 219	540 567		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	46 644 891	46 644 891
Tomt		962 484	962 484
Andre varige driftsmidler	14	1 490 342	590 815
Aksjer og andeler	15	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		49 097 816	48 198 290
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 000	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		256 080	296 314
Driftskonto OBOS-banken		640 317	1 516 833
Driftskonto OBOS-banken II		58 555	59 235
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 827	32 753
Sparekonto OBOS-banken		1 443 020	1 436 104
SUM OMLØPSMIDLER		2 431 798	3 351 239
SUM EIENDELER		51 529 615	51 549 529
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 208 * 100		20 800	20 800
Opptjent egenkapital		12 740 697	11 545 477
SUM EGENKAPITAL		12 761 497	11 566 277
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	36 707 993	37 850 142
Borettsinnskudd	17	1 588 800	1 588 800
Annen langsiktig gjeld	18	200 300	198 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 497 093	39 637 742
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		65 188	185 169
Skyldige offentlige avgifter	19	49 335	66 663
Påløpte renter		3 571	5 911
Annen kortsiktig gjeld	20	152 931	87 766
SUM KORTSIKTIG GJELD		271 025	345 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 529 615	51 549 529



17

Skøyenlia Borettslag

Pantstillelse	21	41 048 700	41 936 523
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2021

Styret i Skøyenlia Borettslag

Iren Svaleng /s/ Lillian Tangen Berg /s/ Hall Fure /s/

Hanne Jegerlund /s/ Rita Kristine Myrbråten /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 460 864
Nye vinduer	449 280
Balkongtillegg	447 360
Piperehabilitering	374 400
El. rehabilitering	370 800
Trappevask	224 640
Garasje	150 000
Parkering	78 390
Strøm -fryseboks	27 580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 583 314

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-650
Garasje	-250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 582 414

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

Refundert eierskiftegebyr	1 394
Korrigeringskorttransaksjon	31
Rettsforlik med OBOS Prosjekt AS	300 000
Erstatning saksomkostninger	190 000
Skade på garasje	5 375
SUM ANDRE INNTEKTER	496 800

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte/timesbetalte	-548 336
Overtid	-59 900
Annen lønn, ikke feriepenger	-45 172
Lønn rengjøringshjelp	-8 400
Påløpte feriepenger	-74 022
Fri bil, tlf etc.	-13 051
Naturalytelser speilkonto	13 051
Arbeidsgiveravgift	-156 901
Ref. arb. avgift 3. termin p.g.a. Covid-19	19 096
Pensjonskostnader innskudd	-8 890
Yrkesskadeforsikring	-2 927
Arbeidsklær	-14 873
Andre personalkostnader	-257
SUM PERSONALKOSTNADER	-900 583

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 350 000.
Honorar til styret gjelder også en korrigerings for perioden 2018/2019, på kr 5 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr 24 093, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 040.

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

Juridisk bistand, advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA (se note 3 andre inntekter kr 196 800 er refundert)	-249 629
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 163
SUM KONSULENTHONORAR	-272 792

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 460
Drift/vedlikehold VVS	-6 929
Drift/vedlikehold elektro	-74 272
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-702 304
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-94 468
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 328
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-38 610
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 006 371

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-842 434
Feieavgift	-31 738
Renovasjonsavgift	-517 382
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 391 553

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-134 025
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 053
Verktøy og redskaper	-42 331
Driftsmateriell	-7 148
Lyspærer og sikringer	-10 901
Renhold ved firmaer	-581 238
OTP, Webhotel	-4 453
Kontor- og datarekvisita	-18 062
Trykksaker	-5 751
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 062
Andre kostnader tillitsvalgte	-24 093
Andre kontorkostnader	-4 759
Telefon/bredbånd	-9 154



Telefon, annet	-24 058
Porto	-6 747
Drivstoff biler, maskiner osv.	-15 081
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-39 257
Taxi rettsaker	-2 211
Gaver	-3 123
Bank- og kortgebyr	-3 069
Velferdskostnader, juleblomster	-23 443
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-968 019

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	554
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 916
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 830
SUM FINANSINTEKTER	49 300

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-792 440
Renter på leverandørgjeld	-70
SUM FINANSKOSTNADER	-792 510

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1962	9 954 900
Garasjeanlegg	165 000
Kostpris/Bokf.verdi 1988 nye vinduer	17 140 400
Oppskrivning bygning	19 384 591
SUM BYGNINGER	46 644 891

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.144/bnr.1072 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiekost for traktor		
Tilgang 2013	74 000	
Avskrevet tidligere	-73 999	
		1
Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2003	92 970	
Avskrevet tidligere	-92 969	
		1



Gressklipper nr. 3		
Kostpris	107 525	
Avskrevet tidligere	-107 524	
		1
Kubota F3890		
Tilgang 2018	281 250	
Avskrevet tidligere	-79 718	
Avskrevet i år	-56 250	
		145 283
Plenklipper		
Tilgang 2018	41 245	
Avskrevet tidligere	-12 374	
Avskrevet i år	-8 249	
		20 623
Sandstrøer		
Tilgang 1992	15 960	
Avskrevet tidligere	-15 959	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2003	20 200	
Tilgang 2013	69 125	
Avskrevet tidligere	-89 324	
		1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2020	1 300 000	
Avskrevet i år	-185 714	
		1 114 286
Traktor		
Tilgang 2013	601 300	
Avgang 2020	-1	
Avskrevet tidligere	-522 558	
Avskrevet i år	-78 741	
		0
Tørketrommel		
Tilgang 2013	37 226	
Avskrevet tidligere	-37 225	
		1
Vaskemaskin		
Kostpris	37 934	
Avskrevet tidligere	-37 933	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	35 044	
Avskrevet tidligere	-35 043	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	53 106	
Avskrevet tidligere	-53 105	



23

Skøyenlia Borettslag

			1
Vaskemaskin nr. 4			
Kostpris	36 681		
Avskrevet tidligere	-36 680		
			1
Vaskemaskin nr. 5			
Tilgang 2018	48 344		
Avskrevet tidligere	-15 309		
Avskrevet i år	-9 669		
			23 366
Strykerulle			
Tilgang 2019	35 625		
Avskrevet tidligere	-3 563		
Avskrevet i år	-7 125		
			24 938
Avfallsanlegg			
Tilgang 2019	176 750		
Avskrevet tidligere	-10 310		
Avskrevet i år	-35 350		
			131 090
Garasjeanlegg (Vurdert til å ikke ha noe verdifall, avskrives derfor ikke. Se note 13)			
Kostpris	3 300		
			3 300
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2019	58 125		
Avskrevet tidligere	-11 302		
Avskrevet i år	-19 375		
			27 448
SUM VARIGE			
DRIFTSMIDLER			1 490 342
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-400 474

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier en andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at den er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Ant.		
	Andeler:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Oppsal Samfunnshus	1	100.-	100.-

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

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2018	-39 460 000
Nedbetalt tidligere	1 609 858
Nedbetalt i år	1 142 149
	-36 707 993

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN****-36 707 993****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-1 581 100
Tilført 2006	-7 700

SUM**BORETTSINNSKUDD -1 588 800****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	
parkeringsplasser	-187 500
Innskudd garasjer	-12 800

**SUM ANNEN LANGSIKTIG
GJELD****-200 300****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-23 827
Skyldig	
arbeidsgiveravgift	-25 508

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE
AVGIFTER****-49 335****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-74 022
Purregebyr	-70
Påløpte kostnader (kostnader 2020, betales i 2021)	-73 839
Annen kortsiktig gjeld (korrigerings honorar 2018/2019)	-5 000

**SUM ANNEN KORTSIKTIG
GJELD****-152 931**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 588 800
Pantelån	36 707 993
TOTALT	38 296 793

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	46 644 891
Tomt	962 484
TOTALT	47 607 375

Forslag til generalforsamlingen

5. Forslag fra styret om tillegg til vedtektenes punkt 4-2 (3).

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som h. setning i lovens § 5-4 Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden, slik at denne nå lyder:

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre . I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning. I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn iløpet av året uten godkjenning.

Styrets innstilling:

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.

Forslaget krever 2/3 flertall

6. Forslag fra styret om nytt punkt 8-1 (3) i vedtektene.

Dagens tekst:

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

Foreslås endret til:

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.»

Styrets innstilling:

Det sto tidligere i tillegg at: «Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.» Styret mener dette er unødvendig, da Borettslagsloven ikke nevner dette spesifikt Styret vil i større grad framstå som et kollegialt organ, og stedfortreder for leder kan utnevnes ved behov ut fra tilgjengelighet hos alle styremedlemmer.

Forslaget krever 2/3 flertall

7. Forslag fra Hilde Solum og Helge Rognlien om å undersøke og sette i gang prosess om rehabilitering av badene i borettslaget.

Vi ønsker med dette å fremme forslag om å undersøke og sette i gang prosess om rehabilitering av badene i borettslaget.

Vi har inntrykk av at det er ganske mange bad som trenger å bli rehabilitert og noen av badene har vel aldri blitt rehabilitert i det hele tatt.

I tillegg er det slik at flere av badene som har blitt rehabilitert de senere år, har blitt pusset opp av de samme arbeiderne som har gjort flere ulovligheter under oppussing i enkelte leiligheter, og særlig da kjøkken.

For å sikre at badene i borettslagets leiligheter holder god standard og for ikke å risikere å oppdage dårlig arbeid i ettertid (som i verste fall kan skade selve bygningsstrukturen i bygget) fra de tidligere nevnte arbeidene, mener vi at det er på høy tid å få en felles rehabilitering av badene.

Styrets innstilling:

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget slik det foreligger.

Som dere ser i begrunnelsen nedenfor, må bunnledningene tas raskt.

Borettslagets vedlikeholdsplikt er regulert i Borettslagsloven § 5-17 (2):

«Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren.»

Vedlikeholdsplikten er videre regulert i lagets vedtekter pkt 5. Der beskrives blant annet andelseiers vedlikeholdsplikt som følger:

(Pkt 5-1) «Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.»

Det er med andre ord borettslagets plikt å vedlikeholde røropplegget som er felles, mens resten av vedlikeholdet er andelseiers ansvar. Borettslaget skal derfor ikke rehabilitere bad. Når det gjelder kvalitet på oppussing som er foretatt, er det andelseiers ansvar. Styret har en undersøkelsesplikt når vedlikeholdet er meldt, men er avhengig av at andelseier forholder seg til vedtektene og husordensreglene der slikt er angitt.

Informasjon om videre arbeid

Styret har fått gjennomført arbeid med å få oversikt over status på avløpsrør, fra leilighetene og helt ut til kommunalt nett. Dette er gjort av Aktiv Rørinspeksjon AS, som har inspisert rørene med kamera. Det meste av rørnettet er like gammelt som borettslaget, altså vel 60 år. Det har blitt tatt stikkprøver på soilrør fra leilighetene, mens alle bunnledningene er kartlagt. Bunnledningene er de rørlledningene som forbinder de vertikale soilrørene med det kommunale nettet. Resultatet av inspeksjonen foreligger pr primo mars 21. De viser at soilrørene har mye avleiringer av fett og annet som i liten grad kan vise fullstendig status. Konklusjonen fra Aktiv Rørinspeksjon AS er allikevel at soilrørene varer noen år til.

Når det gjelder bunnledningene så er tilstanden verre. Det meste av bunnledningene anbefales rehabilitert snarlig, og der noen av rørene har en slik tilstand at de kan gi akutt kollaps eller føre til akutt tilstopping. Ved en akutt kollaps eller tilstopping blir hele blokka berørt, og det vil ikke være mulig å bebo leilighetene før feilen er rettet.

Anbefalingen fra Aktiv Rørinspeksjon AS er at borettslaget gjennomfører rehabilitering av bunnledninger først, slik at rørene er i god stand og tåler en senere rehabilitering av de vertikale soilrørene. Aktiv Rørinspeksjon AS har også kommet med en prioriteringsliste over hvor det haster mest. Styret vil jobbe videre med en rehabiliteringsplan for rørene, og komme tilbake med en tidsplan og forslag om hvordan laget bør finansiere rehabiliteringen.

8. Forslag fra Hanne Jegerlund om å utrede for flere parkeringsplasser og garasjer i borettslaget.

«Foreslår å få en gjennomgang av hvilke muligheter der er for å anskaffe/klargjøre flere plasser til garasjer / parkering i borettslaget. Dette forslaget har jeg forelagt tidligere, men det ble satt "på vent" da det var andre presserende oppgaver som sto først. Vi er 208 boenheter med ca 50 garasjeplasser og 50 parkeringsplasser. Kanskje er det mulig å gjøre endringer her? Vel - tenker det kan være lurt å få ett utenforstående firma til å se på hvilke muligheter vi har»

Styrets innstilling:

Borettslaget har tidligere brukt et utenforstående firma til å vurdere en utvidelse av antall parkeringsplasser på borettslagets eiendom. Denne utredningen konkluderte med at det er mulig å utvide antall parkeringsplasser, men at dette vil gå på bekostning av nåværende grøntarealer. I tillegg er grunnen på våre friarealer slik at det må en del anleggsvirksomhet til for å få flere parkeringsplasser, blant annet en del sprenging av fjell.

Borettslagets boligmasse er 60 år, og vedlikeholdsoppgavene blir ikke mindre med alderen. Styret har i februar i år avdekket at det sannsynligvis vil være nødvendig med en omfattende utskifting av automatsikringer i alle lagets sikringsskap. I tillegg har styret påbegynt et arbeid med kartlegging og utredning av tilstanden til lagets soilrør (nedløpsrør fra kjøkken og bad). Se for øvrig styrets innstilling i sak 7. Det foreligger også ønske om å investere i sykkelkur til borettslaget. Det er viktig for styret å få avklart de nevnte sakene før laget påtar seg nye utgifter som ikke er nødvendig vedlikehold.

Flertallet i styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.

9. Forslag fra Strand Opheim og Pevy om etablering av låsbare sykkelkur

Sykkelen er et effektivt og miljøvennlig fremkomstmiddel som i økende grad også tas i bruk av beboere i Skøyenlia borettslag. Det er i tråd med ønsket utvikling av byen vår, som også understøttes med utbygging av sykkelveier m.m i Oslo. I borettslaget er det i liten grad tilrettelagt for å møte denne utviklingen, samtidig har det i løpet av de siste årene blitt laget flere parkeringsplasser. Per i dag er felles kjellerboder beste alternativ for de fleste.

Oppbevaring i kjeller innebærer at man må bære syklene (opptil flere sykler per familie) opp og ned daglig for de som benytter syklene regelmessig, og kan for enkelte være et hinder for aktiv bruk av sykkel.

På grunn av risiko for tyveri og slitasje som følge av vær og vind, ønsker de fleste å oppbevare syklene sine innendørs/innelåst. Tilsvarende gjelder også for vogner, akebrett m.m. På markedet i dag finnes flere gode alternativer for låsbare sykkelkur og mange borettslag har anskaffet dette, også her på Oppsal.

FOR Å LEGGE BEDRE TIL RETTE FOR AKTIV SYKKELBRUK BLANT BEBOERNE I SKØYENLIA BORETTSLAG FREMMES FØLGENDE FORSLAG:

Styret bes om å utrede mulighet for flere låsbare sykkelkur på borettslagets område, inkludert å innhente og vurdere tilbud, kostnad, antall og plassering, samt gjennomføringsplan.

Styrets innstilling

Styret har begynt å sjekke ut litt forskjellige priser for sykkelkur gjennom høst 2019 og vår 2020. Priser styret har innhentet viser at det koster rundt kr 100.000,- pr skur i innkjøp. I tillegg kommer sykkelstativer, fundament, og annet. Totalpris vil antakeligvis bli på mellom 150.000 og 200.000,- pr skur. Styret må også se plassering i sammenheng med et forslag om å etablere flere parkeringsplasser for motorsykler på lagets eiendom. Vi er heldige og har det forholdsvis romslig rundt blokkene våre, og vi må tenke oss godt om når vi «spiser» av disse godene.

Å tilrettelegge for mer miljøvennlig transport er en del av borettslagets samfunnsansvar. I tillegg har koronasituasjonen vist at sykling har blitt et alternativ til kollektivtransport for mange. Enkel, sikker og god oppbevaring av sykler er derfor blitt mer aktuelt enn tidligere. På den andre side viser styret til påløpte og kommende vedlikeholdsutgifter når det gjelder sikringer og avløpsrør. Vi anbefaler at forslaget legges på is inntil gjennomføringsplan for rørvedlikehold og finansiering av dette er avklart.

Styret ber generalforsamlingen avvise saken, men at saken gjenopptas når vedlikehold av rørvedlikehold er avklart tidsmessig og finansielt.



10. VALG

Valgkomiteens innstilling.

Som styreleder for 2 år foreslås:

Iren Svaleng Filerveien 3

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Lillian Tangen Berg Solbergliveien 90
Thomas Nylænder Skøyenåsveien 4 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Hall Fure Skøyenåsveien 6 B
Rita Kristine Myrbråten Filerveien 5

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Liv Ann Myrvold Skøyenåsveien 4 A
Rune Atle Johansen Solbergliveien 92
Nina Mari Jørgensen Formerveien 2
Hans Olafsen Solbergliveien 90

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Iren Svaleng Filerveien 3

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Hall Fure Skøyenåsveien 6

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anne May Hoff Solbergliveien 90
Steinar C Hansen Formerveien 4
Matthew J Pevy Filerveien 3
Ellen Haakonsrud Filerveien 3

I valgkomiteen for Skøyenlia Borettslag

Ellen Haakonsrud
Steinar Carlo Hansen
Anne May Holt
Matthew John Pevy



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Solbergliveien 83 og kan treffes på e-post: post@skoyenlia.no. Se også borettslagets hjemmesider på www.skoyenlia.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Jul Marius Johansen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 97141287, eller pr. e-post skoyenlia.vaktmester@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid (kl.08.00-16.00 mandag-fredag). Det har ikke vært skader eller ulykker i borettslaget i 2020.

Parkering

Borettslaget har 54 parkerings- og 51 garasjeplasser som leies ut etter ventelister.

Dersom du ønsker plass, ta skriftlig kontakt med styret. Det samme gjelder ved oppsigelse av garasje eller parkeringsplass.

Det regnes en oppsigelsestid på 1 måned, regnet fra første i hver måned. Ved overtagelse må det betales et innskudd på kr. 3.000 for garasje og kr.1.500 for parkeringsplass. Det tilkommer et administrasjonsgebyr til OBOS.

Nøkler/skilt

Nøkler/rekvisisjon kan bestilles hos vaktmester og må betales av den enkelte. Skilt til ringeklokke bestilles skriftlig også hos styreleder/vaktmester. Skilt til postkasse må beboer besørge selv.

Vaskeri

Fellesvaskerier er i Filerveien 3, Formerveien 4, Solbergliveien 88 og 92, Skøyenåsveien 2 A og 4 A og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Rengjøring etter bruk er obligatorisk.

Renhold

Borettslaget har avtale med renholdsfirmat ØkoRent om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82221324.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Styret har inngått fastprisavtale med Hafslund frem til 2021.

Kabel-tv

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget

Bredbånd

Borettslaget har i alle leiligheter tilknytning til bredbånd via Telenor og HomeNet.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	6 ladepunkter for elbiler, i tillegg infrastruktur tilrettelagt for alle p.plasser og garasjer.
2018 - 2019	Piperehabilitering, rehabilitering av taknedløp, takrenner
2017 - 2017	Nytt nøkkelsystem
2016 - 2016	Spyling av avløpsrør
2015 - 2015	Vindusutskiftning
2015 - 2015	Fiber til leilighetene fra Canal Digital
2014 - 2014	Oppgradering av vaskeri
2014 - 2014	Prosjektering av nye vinduer.
2013 - 2013	Asfaltering parkeringsplasser/veier
2012 - 2013	Fliselegging av gulv i fellesvaskerier
2011 - 2011	Maling av alle oppganger
2010 - 2010	Vask av alle husfasader
2009 - 2010	Utskiftning av el-anlegg, ferdigstilling
2008 - 2008	Oppstart utskiftning av el-anlegg
2007 - 2007	Nytt callinganlegg med fargeskjermer
2006 - 2006	Alt el-anlegg i garasjene skiftet
2005 - 2005	Ferdigstillelse av støttemur.
2005 - 2005	Oppretting av nytt vaskeri
2005 - 2005	Flislegging av nedre trapperepos
2005 - 2007	Installering av nye dørpumper
2005 - 2005	Asbestsanering -utskift lufteluker
2004 - 2004	Bygging av støttemur og trapp ved langblokka
2002 - 2002	Bygging av vaktmestergarasje.
2001 - 2001	Bredbåndfabrikken, installasjon i alle leiligheter
2000 - 2001	Balkongutvidelse
1998 - 1998	Fornyelse av kabel-TV-anlegget.
1997 - 1997	Elektrisk anlegg fram til beboers sikringsskap
1996 - 1996	Omfattende reparasjoner av piper.
1996 - 1996	Oppjustering av 51 parkeringsplasser m/motorvarmer
1994 - 1994	Utskiftning av entredører.
1990 - 1990	Nye porttelefoner og inngangsdører.
1986 - 1988	Utskiftning av vinduer, rehabilitering (isolering/k