



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 026 047
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 421 035	11 815 047
Sum inntekter		13 421 035	11 815 047
Kostnader			
Lønnskostnad		490 630	456 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		112 481	109 365
Annen driftskostnad		11 047 926	10 138 976
Sum kostnader		11 651 037	10 704 741
Driftsresultat		1 769 998	1 110 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 419	6 963
Sum finansinntekter		22 419	6 963
Annen finanskostnad		1 104 525	713 762
Sum finanskostnader		1 104 525	713 762
Netto finans		-1 082 106	-706 799
Resultat før skattekostnad		687 892	403 507
Årsresultat		687 892	403 507
Totalresultat		687 892	403 507
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		687 892	403 507
Sum overføringer og disponeringer		687 892	403 507



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		410 343	522 824
Sum varige driftsmidler		410 343	522 824
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		410 343	522 824
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		34 962	22 255
Andre fordringer		648 368	686 246
Sum fordringer		683 330	708 501
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 937 070	1 267 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 937 070	1 267 874
Sum omløpsmidler		2 620 400	1 976 375
SUM EIENDELER		3 030 743	2 499 199

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 398 094	17 085 986
Sum opptjent egenkapital		-16 398 094	-17 085 986
Sum egenkapital		-16 398 094	-17 085 986
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 094 421	18 604 695
Sum annen langsiktig gjeld		18 094 421	18 604 695
Sum langsiktig gjeld		18 094 421	18 604 695
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		108 649	5 199
Leverandørgjeld		1 055 242	442 166
Annen kortsiktig gjeld		170 525	533 125
Sum kortsiktig gjeld		1 334 416	980 490
Sum gjeld		19 428 837	19 585 185
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 030 743	2 499 199



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359754

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 026 047
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2024



Organisasjonsnr: 981 026 047
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 421 035	11 815 047
Sum inntekter		13 421 035	11 815 047
Kostnader			
Lønnskostnad		490 630	456 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		112 481	109 365
Annen driftskostnad		11 047 926	10 138 976
Sum kostnader		11 651 037	10 704 741
Driftsresultat		1 769 998	1 110 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 419	6 963
Sum finansinntekter		22 419	6 963
Annen finanskostnad		1 104 525	713 762
Sum finanskostnader		1 104 525	713 762
Netto finans		-1 082 106	-706 799
Resultat før skattekostnad		687 892	403 507
Årsresultat		687 892	403 507
Totalresultat		687 892	403 507
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		687 892	403 507
Sum overføringer og disponeringer		687 892	403 507



Organisasjonsnr: 981 026 047
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		410 343	522 824
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		410 343	522 824
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		34 962	22 255
Andre fordringer			
		648 368	686 246
Sum fordringer		683 330	708 501
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 937 070	1 267 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 937 070	1 267 874
Sum omløpsmidler		2 620 400	1 976 375
SUM EIENDELER		3 030 743	2 499 199
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	16 398 094	17 085 986
Sum opptjent egenkapital	-16 398 094	-17 085 986
Sum egenkapital	-16 398 094	-17 085 986
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 094 421	18 604 695
Sum annen langsiktig gjeld	18 094 421	18 604 695
Sum langsiktig gjeld	18 094 421	18 604 695
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	108 649	5 199
Leverandørgjeld	1 055 242	442 166
Annen kortsiktig gjeld	170 525	533 125
Sum kortsiktig gjeld	1 334 416	980 490
Sum gjeld	19 428 837	19 585 185
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 030 743	2 499 199



Organisasjonsnr: 981 026 047
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5185

Skullerudhøgda II Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Skullerudhøgda II Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

19. mars 2024 kl. 18:00, Langerudhjemmet i Skullerudveien 45.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fjerne fartsdemper
8. Oppgradering av uteområder for aktiviteter
9. Fjerning av bom ved Gamle Enebakkvei 63
10. Installasjon av varmepumpe i leilighetene
11. Ny plassering av benker rundt sandkassen utenfor Gamle Enebakkvei 65
12. Nye postkasser basert på nøkkelbrikkesystem i Gamle Enebakkvei 69 og 71
13. Tilgjengeliggjøring av tidligere husordensregler og vedtekter
14. Reversering av forbudet mot trær, busker og andre vekster som får store røtter i blomsterkasser / terassekasser - endring av vedtekt § 23
15. Nedfelling av trær etter befaring for å få lysere terrasser
16. Plassering av rullator - endring av husordensregler 5.4
17. Avtrekk / lufting av leilighet - endring av husordensregel 6.2
18. Avslutning av kollektiv avtale med Telia
19. Oppsigelse av OBOS som forretningsfører
20. Oppsigelse av sameiets forsikringsavtale med If skadeforsikring
21. Styreleders erstatningsansvar mot beboerne og erstatningsutbetaling



22. Fratakelse av nåværende styreleders rett til å ha en posisjon i styret eller valgkomiteen for alltid
23. Fratakelse av seksjoneier 78s rett til å ha en posisjon i styret eller valgkomiteen for alltid
24. Honorar til forslagsstiller og hans familie i 2023
25. Forslag om endringer av vedtekter / husordensregler
26. Avklaring og beslutning rundt "enkelt-innglassing" terrasser/balkonger
27. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Skullerudhøgda II Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Som protokollvitne ble Lars Egil Sætrang foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. 5185 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf
- 2. 5185 Skullerudhøgda II Boligsameie Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 445.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 445.000 kroner



Sak 7

Fjerne fartsdemper

Forslag fremmet av:

Andrzej Grzegorz Surdyka

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Plast fartsdemper som er montert i første garasje er ikke tilpasset til fartsgrense på stedet. Det må nesten stoppes helt å ikke skade bilen. Det er også 2 andre dempere i kort avstand i samme garasje fra før så denne er helt unødvendig og skadelig til bil understel.

Styrets innstilling

Dette er et forslag som er blitt stilt flere ganger tidligere og blitt nedstemt.

Styret ønsker at det skal være trygt å bevege seg i hele sameiet, også i garasjeanleggene, og har derfor måttet gjøre slike tiltak for å øke sikkerheten. Ved lav hastighet blir ikke biler ødelagt av fartsdempene.

Forslag til vedtak

Fjerne plast fartsdemper i første garasje

Sak 8

Oppgradering av uteområder for aktiviteter

Forslag fremmet av:

Marianne Dahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har store fellesarealer i sameiet vårt, som gjerne kan utnyttes bedre for aktiviteter for sameiets barn og unge, og også voksne. Det hadde vært ønskelig å ha to utendørs bordtennisbord stående ute, samt legge til rette for at det kan settes opp en basketkurv med tilhørende asfaltert bane rundt. Dette vil ikke koste mye, men kunne gi stor ekstra utnyttelse av uteområdene våre. Priser på utstyr kan bl.a ses på <https://www.klubben.no/>

Styrets innstilling

Styret er positive til å forbedre utearealene men dette forslaget mangler mye informasjon. Dvs mer nøyaktig prisoverslag (vil antakelig koste 150.000-250.000 med grunnarbeider, selve anlegget og årlige godkjenninger) og hvor i sameiet dette hadde vært praktisk å plassere (nok plass, støy etc). Styret ønsker å holde tilbake mest mulig på kostnadssiden i år for å unngå for store økninger i fellesutgiftene.

Styret anbefaler derfor at forslaget nedstemmes, men at det kan stilles med mer/bedre informasjon neste år.



Forslag til vedtak

Det gjøres innkjøp av to utendørs bordtennisbord som settes opp på gressplenen ved siden av plantekassene.

Det asfalteres et område, f.eks. i nærheten av plantekassene, lekeplassen eller der hvor det for noen år siden ble satt opp en hundeluftegård, og settes opp en basketkurv.

Sak 9

Fjerning av bom ved Gamle Enebakkvei 63

Forslag fremmet av:

Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets vedtekt § 24 påpeker viktigheten av fri adkomst og nødveier på svinggangene. Det fremgår av sameiets vedtekt § 6 at bruk av iSekken ved oppussing og avfall ikke må stå i veien for trafikk. Ambulansepersonell hindres å komme frem effektivt av bommen ved Gamle Enebakkvei 63 som ikke har noen viktig funksjon. I 2018 ble bommen nøkkelfri pga. problemer med å skyve den til siden, men den burde blitt fjernet da. Ambulansesjåføren må stoppe ambulansen og deretter gå ut for å dytte bommen til siden. Hvert sekund teller når en person behøver hjerte- og lungeredning (LHR). Beboernes sikkerhet og trygghet ivaretas av bommen ved Gamle Enebakkvei 51 som gir sameiet inntekter på 20 kr per passering. Beboernes helsemessige hensyn er viktigere enn styrets behov for å beholde bommen.

Styrets innstilling

Bommen er viktig for å redusere fart på trafikk nedover gangveien og videre inn i sameiet slik at det er trygt å være ute for både barn, voksne og eldre. Flere utrykningsbiler, persontransport og andre tar ofte å kjører sakte inntil bommen og videre slik at den åpner seg uten at man trenger å gå ut. Styret ønsker at forslaget nedstemmes for å holde gangveiene trygge for oss alle.

Forslag til vedtak

Bommen ved Gamle Enebakkvei 63 fjernes

Sak 10

Installasjon av varmepumpe i leilighetene

Forslag fremmet av:

Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Å bruke elektriske panelovner om vinteren når det er minus 20 grader ute er veldig dyrt. Den nye nettleien medfører høyere strømpris på dagtid og når flere elektriske apparater brukes samtidig. Sameiets 35 år gamle



oppvarmningssystem er utdatert. Å installere varmepumpe i alle leiligheter vil på sikt medføre økonomiske besparelser for alle og vil være en god investering. Styret vil trolig motsette seg forslaget, men beboerne må se bort fra styrets argumenter pga. skandalene med OBOS og Telia. Styret vil sannsynligvis også sløse bort mye penger på en rettsak for å forsøke å få kastet ut forslagsstiller.

Styrets innstilling

I tillegg til at dette kan bli stygt og det vil medføre kontinuerlig støy og avrenning så vil dette bli meget dyrt. Hver seksjon må da betale for dette i år og mange har dårligere økonomi nå. Styret anbefaler at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Alle sameiets leiligheter får varmepumpe installert

Sak 11

Ny plassering av benker rundt sandkassen utenfor Gamle Enebakkvei 65

Forslag fremmet av:

Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er plagsomt, irriterende og forstyrrende for beboerne som sitter på balkongen at folk som sitter på benkene ved sandkassen kan stirre på dem. Alle beboere har rett til å sitte på balkongen om sommeren uten å bli forstyrret. Plasseringen av benkene må endres slik at folk kan sitte med ryggen til forbipasserende og bygningene. Sandkassen består av en treramme med 4 sider. Benkene må flyttes til den siden som er nærmest gangveien.

Styrets innstilling

Styret ser ikke helt problemet med dette og flere liker å sitte så de ser de som passerer på gangveien. Styret anbefaler at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Plasseringen av benkene må endres slik at folk kan sitte med ryggen til forbipasserende og bygningene.

Sak 12

Nye postkasser basert på nøkkelbrikkesystem i Gamle Enebakkvei 69 og 71

Forslag fremmet av:

Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



For flere år siden fikk beboerne i Gamle Enebakkvei 51 til 67 nye nøkkelbrikke - postkasser. Beboerne i Gamle Enebakkvei 69 og 71 må få slike postkasser for å få lik behandling som øvrige beboere. Selv om Gamle Enebakkvei 69 og 71 hadde utgifter til utskiftning av heis er ikke det en legitim unnskyldning for at postkassene ikke skal skiftes. Gamle Enebakkvei 55 og 57 fikk nye postkasser selv om bygningen trengte en ny varmtvannsbereder.

Styrets innstilling

Postkassene både i Gamle Enebakkvei 69 og 71 samt 73 til 79 og 83 til 117 er av eldre type og med vanlige nøkler og ikke nøkkelbrikker.

Dette vil medføre en vesentlig kostnad og styret ønsker ikke å prioritere dette fremfor andre arbeider i år. Men vi har det på listen over oppgaver som etterhvert skal utføres. Styret anbefaler derfor at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Gamle Enebakkvei 69 og 71 får nøkkelbrikke - postkasser.

Sak 13

Tilgjengeliggjøring av tidligere husordensregler og vedtekter

Forslag fremmet av:

Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets pålegg begrenses av husordensreglene og vedtektene på tidspunktet pålegget gis. Pålegg som strider i mot husordensreglene og vedtektene må ikke gis eller følges. Hvis styret ønsker å forby eller gi advarsel for noe som husordensreglene og vedtektene ikke støtter, må disse endres etter det ordinære eller ekstraordinære årsmøtet. Styret kan gi pålegg og advarsler etter vedtektsendringene, ikke før. Advarsler må ha støtte i brudd på husordensregler og vedtekter på advarselstidspunktet. Dessverre får seksjonseiere advarsel for noe styret planlegger å forby i f. eks. vedtektene selv om det er usikkert om styrets fremtidige forslag til ny vedtekt får nok stemmer på årsmøtet. Seksjonseiere kan da bevise at en advarsel er uberettiget ved å fremlegge en eldre versjon av sameiets vedtekter. Kun den nyeste versjonen av husordensregler og vedtekter gjelder, men de to siste foregående versjonene før endringen må være tilgjengelig for beboerne slik at de ikke blir lurt.

Styrets innstilling

Styret sitter ikke med tidligere versjoner av vedtekter og husordensregler. Disse endres litt hvert eneste år slik at alle endringer kan leses i årsmøteprotokollene.

Siden styret ikke kan fremskaffe slike hele kopier av tidligere versjoner så må forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

De to siste foregående versjonene av husordensregler og vedtekter tilgjengeliggjøres for beboerne.



Sak 14

Reversering av forbudet mot trær, busker og andre vekster som får store røtter i blomsterkasser / terassekasser - endring av vedtekt § 23

Forslag fremmet av:

Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets ensidige fokus på ulønnsomme rehabiliteringsprosjekter og unødvendige befaringer gikk på bekostning av annet viktig arbeid. Styret må bruke mer tid på teoretiske arbeidsoppgaver, deriblant gjennomgang av inngåtte avtaler og problematiske husordensregler / vedtekter. Styret finner bevisst enkle oppgaver for å begrunne på årsmøtet at styremedlemmene fortjener høyere godtgjørelse enn styremedlemmer i andre sameier. Å forby trær, busker og vekster som får store røtter i terassekassene er meningsløst og har ingen sikkerhetsmessig funksjon. Forbudet er strid med eierseksjonsloven § 24 (1) og § 25 (2), fordi naboer ikke påføres ulemper av trær, busker og andre vekster som får store røtter så lenge dette trimmes. Forbudet diskriminerer muslimske kvinner som trenger å sole seg på sommeren p.g.a. f.eks. eksem som forsvinner ved eksponering for ultrafiolett stråling. De kan ikke sole seg på stranda p.g.a. muslimske klesregler og samtykker ikke til forbudet. Det vises til eierseksjonsloven § 24 (2).

I juni 2021 krenket styret beboerne ved å pålegge dem å fjerne trær, busker og vekster som får store røtter i terassekassene. Noen beboere som fjernet trær, busker og vekster med store røtter oppdaget senere at styret ikke kunne pålegge dem å gjøre dette sommeren 2021 og kjøpte nye planter med store røtter. Forbudet gjaldt fra den 15.03.22 da vedtekt § 23 ble endret. Om det hadde vært en separat avstemning av vedtektsendringer på årsmøtet 2022 ville utfallet trolig vært annerledes. Styrets respektløse oppførsel må få konsekvenser.

Styrets innstilling

Det sier seg selv at blomstertrauene er beregnet på blomster og andre mindre vekster. De er ikke laget for trær eller annet som har store røtter, blir høye, store eller tunge. Hver seksjonseier disponerer heller ikke mer enn opp til egen takhøyde og innenfor terrassens/balkongens størrelse.

Ønsker å understreke at man kun disponerer terrasse/balkong ved leilighetene, sameiet «eier» den og er ansvarlig for ytre vedlikehold.

Styret ønsker derfor at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

I blomsterkasser / terassekasser tillates trær, busker og andre vekster som får store røtter. Den forrige formuleringen av vedtekt § 23 gjeninnføres.



Sak 15

Nedfelling av trær etter befarings for å få lysere terrasser

Forslag fremmet av:

Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er en ulempe for beboerne at mange terrasser har mye skygge på kvelden om sommeren. Eldre og syke med svekket helse tilbringer mye tid på terrassen. Ungene til folk er også mye på terrassen på kveldene i sommerferien, fordi det må være ro på fellesarealene etter kl. 21. Det vises til sameiets vedtekt § 27. Ved å fjerne en liten andel av sameiets trær får terrassene mer sollys. Beboernes visuelle trivsel vil da øke betraktelig. Styret undersøker hvor det er nødvendig å felle trær for å gi terrasser med mye skygge mer sollys.

Styrets innstilling

Dette med trær er alltid et betent tema og er blitt tatt tak med noen års mellomrom. Noen ønsker alle trær som hindrer lys/utsikt fjernet mens andre ønsker å beholde alle sammen. Styret må også ta hensyn til at noen trær suger opp mye vann, noe det er stadig mer behov for.

Styret mener at slik det er i dag burde det ikke fjernes flere trær dersom de ikke er til fare for eiendom eller mennesker og ønsker at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Flere trær i sameiet fjernes etter en befaring sommeren 2023.

Sak 16

Plassering av rullator - endring av husordensregler 5.4

Forslag fremmet av:

Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ifølge husordensregler kap. 5.4 er det forbudt å plassere rullatorer ved postkassene i oppgangen. Kun barnevogn kan settes der. Bevegelseshemmede som bruker trappens rekkverk som støtte, kan skade seg om rullatoren må være i garasjeboden. Derfor burde det bli lov å legge rullatorer ved siden av barnevognene. Dette rådet burde OBOS gitt til styret.

Styrets innstilling

Styret har alltid vært fleksible når det gjelder plassering av rullator eller annet til handikappede i sameiet og tillatt dette der det er praktisk og ikke står i veien for evakuering, passering eller bruk av postkasser. Å fjerne forbudet åpner opp for at dette kan gjøres uten noen restriksjoner og uten at styret kan gjøre noe med det. Styret ønsker derfor at forslaget nedstemmes.



Forslag til vedtak

Husordensregler 5.4 (Plassering av utstyr) endres. Rullatorer kan plasseres ved siden av barnevogner.
"Plassering av barnevogner og rullatorer må skje slik at dette ikke hindrer fri ferdsel."

Sak 17

Avtrekk / lufting av leilighet - endring av husordensregel 6.2

Forslag fremmet av:

Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nåf naboer klager på matlukt i trappa pga. en seksjon anklager styret seksjonseieren for bryte husordensregelen om lufting. Folk kan frykte å lage mat pga. dette. Eldre beboere kan bli underernærte pga. sykdommer og depresjoner. For å gå opp i vekt må de spise mye og ofte. Følgelig blir det periodevis mye matlaging. Frykt og negative assosiasjoner til matlaging kan resultere i feilernæring, noe som kan medføre alvorlig helsevekkelse og dødsfall.

Styrets innstilling

Styret får regelmessig klager på matlukt eller andre lukter i fellesarealene og ser ikke at denne regelen skulle medføre helseproblemer slik som beskrevet her. Forslaget anbefales derfor nedstemt.

Forslag til vedtak

Husordensregler 6.2 2. avsnitt slettes.

Sak 18

Avslutning av kollektiv avtale med Telia

Forslag fremmet av:

Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet må si opp / avslutte den kollektive avtalen med Telia og velge ny kabel TV - og internettleverandør. I mange år rundlurte Telia oss og tilliten til selskapet er således borte. Her betaler ikke seksjonseierne korrekt pris for den elendige kollektive avtalen. Andre borettslag og sameier har en vesentlig bedre kollektiv avtale med Telia enn vårt sameie. Telias konkurrenter gir sine kunder et betydelig bedre internett og TV tilbud enn Telia. Det vises til rapporten "Kabel TV - og internettskandalen" og innsendt dokumentasjon.

Styrets innstilling



Sameiet gikk inn i ny avtale med Telia i 2023 med avtaletid 36 måneder. Å si opp denne nå vil medføre dobbelt betaling (både til Telia og til ny leverandør) ut avtaleperioden. Dette er en stor avtale så styret vurderer forskjellige alternativer før hver fornyelse. Skifte til ny leverandør medfører også arbeider i hver leilighet og utskiftning av alt utstyr.

Styret anbefaler at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Styret sier opp / avslutter den kollektive avtalen med Telia. På ekstraordinært årsmøte blir det en avstemning om ny kabel TV - og internettleverandør samt ny kollektiv avtale.

Sak 19

Oppsigelse av OBOS som forretningsfører

Forslag fremmet av:

Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Å ha OBOS som forretningsfører er uholdbart og farlig for sameiet. Derfor må styret på sameiets vegne si opp OBOS og deretter ansette ny forretningsfører. Styreleder og OBOS forvoldte seksjonseier 174s død og forsøkte å forvalde forslagsstillers død. Deretter ga de salgspålegg til forslagsstiller for å dekke over at de påførte henne alvorlige organskader. Tidligere forvaltningskonsulent [Navn er anonymisert av personvern hensyn] og hans familie kastet forslagsstillers sønn ut av arbeidslivet i 2017. Han ble kastet inn igjen av tingrettsdommere etter en retts sak. Å ha OBOS som forretningsfører er en stor pakjenning for forslagsstiller. Folk må se bort fra styrets argumenter om å beholde OBOS. Styret tenker bare på sin egen arbeidsbelastning. OBOS er ansvarlig for sameiets økonomiske tap pga. den dårlige kollektive avtalen med Teila. Firmaet kan bebreides for trykkfeil i vedtektene og husordensreglene, feil henvisning til eierseksjonsloven i sameiets vedtekter og lovstridige / problematiske vedtekter. OBOS frarådet etableringen av en kontrollkomitee i sameiet som kunne oppdaget mange av problemene. Det vises til rapporten "OBOS - skandalen" og

innsendt dokumentasjon.

Styrets innstilling

Styret kjenner seg ikke igjen i situasjonen som beskrives og det virker som forslagsstiller verken forstår rollen til OBOS/forretningsfører eller hvor mye arbeid og kostnad det hadde medført å skifte ut OBOS, slik det er pr i dag. Styret anbefaler derfor at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Styret sier opp OBOS som forretningsfører. Ny forretningsfører må velges. På ekstraordinært årsmøte blir det en avstemning om hvem som blir sameiets forretningsfører (ikke OBOS).



Sak 20

Oppsigelse av sameiets forsikringsavtale med If skadeforsikring

Forslag fremmet av:

Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Seksjonseier 78 og styreleder nekter forslagsstiller å bruke rullator hjemme. Hun snublet på badet slik at toalett ble ødelagt. Følgelig ble seksjonseier 78s tak på badet skadet. If skadeforsikring nekter foreløpig å reparere seksjonseier 78s tak, fordi forslagsstiller ikke samarbeider. Forslagsstiller, en kreftsyk kvinne i slutten av 60 årene, fikk salgspalegg i november 2023 pga. If skadeforsikrings urettmessige og lovstridige krav om å sette membran på badet selv om en lekkasje var stoppet. Ansatte i OBOS, en OBOS - advokat og styreleder truet forslagsstiller med utkastelse i mange måneder, fordi hun ikke monterte membran. De samarbeidet om å lure forslagsstiller til å tro at hun måtte sette membran etter eierseksjonsloven § 32 (x) som ikke pålegger noen å førstegangsmontere membran. Denne loven som er fra 2018 gjelder utskiftning og reparasjon. Da sameiets boliger var innflyttingsklare i 1989 hadde ingen bad membran, fordi det ikke var et krav i byggteknisk forskrift da. Kravet om membran gjelder fra 1997. Det vises til byggteknisk forskrift § 13 - 15 (3a). Ingen lover gis med tilbakevirkning etter Grunnloven § 97. Uansett hvor gode argumentene er for at membran burde monteres må norsk lov følges. Her skal ingen få salgspalegg pga. If skadeforsikrings lovstridige krav, siden membran ikke er obligatorisk.

Styrets innstilling

Når bad pusses opp nå så må de følge våtromsnormen og ha membran og forsikringsselskaper krever dette for å utbedre skader og utbetaling av erstatning. Skadene fra seksjonen har påført andre beboere/eiere skader som ikke er utbedret på over ett år siden seksjonen som har forvoldt skaden ikke utbedrer slik de er pliktig til. Når det gjelder forsikringsselskaper så er dette en stor leverandør til sameiet og avtalene gjennomgås med visse mellomrom. Ny runde med dette blir etter at de gjenstående takene er skiftet ut (dvs i løpet av 2024). Styret anbefaler derfor at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Styret sier opp sameiets forsikringsavtale med If skadeforsikring. Det inngås en gunstig forsikringsavtale med nytt forsikringsselskap etter gjennomgang av forsikringsvilkårene som må respektere norsk lov.

Sak 21

Styreleders erstatningsansvar mot beboerne og erstatningsutbetaling

Forslag fremmet av:

Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder er ansvarlig for inngåelsen av den ulønnsomme kollektive avtalen med Telia. Han burde evaluert de tidligere kollektive avtalene og bedt om tilbakemelding



fra beboerne. Siden han er den mest erfarne i styret er han hovedansvarlig for sameiets dårlige økonomiske investeringer. Styreleder er ansvarlig for beboernes økonomiske tap og må erstatte dette. Han kan ha en dialog med forsikringsselskapet sitt. Seksjonseiere må få erstattet tapet sitt opptil 10 år bak i tid i tillegg til fremtidig tap. En seksjonseier som har eid seksjonen i mindre enn 10 år må få erstattet tapet fra måneden vedkommende ble registrert som boligeier. Tidligere seksjonseiere skal ikke motta erstatning.

Styrets innstilling

Styret kjenner ikke til at det er blitt gjort beslutninger som har medført økonomiske tap, tvert imot vet vi at vi har god avtale med Telia i forhold til mange andre sameier. Dessuten beslutter styret slike avgjørelser med alminnelig flertall så styreleder fatter aldri slike beslutninger alene. Nåværende styreleder har dessuten ikke vært styreleder alle de siste 10 årene.

Styret anbefaler at forslaget nedstemmes da det er ukorrekt og ikke faktabasert.

Forslag til vedtak

Nåværende styreleder Lars Egil Sætrang erstatter seksjonseiernes økonomiske tap (lidt - og fremtidig tap) pga. den ulønnsomme kollektive avtalen med Telia.

Sak 22

Fratakelse av nåværende styreleders rett til å ha en posisjon i styret eller valgkomiteen for alltid

Forslag fremmet av:

Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder Lars Egil Sætrang er uskikket til å være styreleder, styremedlem eller varamedlem, fordi det er livsfarlig for beboerne. Han er også uegnet til å sitte i valgkomiteen. Ingen beboere skal miste livet sitt, jobben sin eller fengselsstraff pga. denne mannen. Han påfører seksjonseierne store økonomiske tap pga. den kollektive avtalen med Telia og ignorerer problemer med husordensregler og vedtekter. Han allierer seg med OBOS for å rettesette og dominere over svake og safbare beboere fremfor å stille krav overfor firmaet. Han beskytter også nåværende og tidligere styremedlemmer og personer som sitter eller tidligere satt i valgkomiteen. Disse menneskene er fredet og det er farlig å klage om dem. De kan klage på hvem som helst og i verste fall indirekte sørge for at naboer dør, får alvorlige helseproblemer eller kastes ut. Ingen beboere skal frykte å ringe AMK på natta selv om det er julaften eller 17. mai. Hvis styreleder og OBOS hadde vært mer profesjonelle og imøtekommende ville forslagsstillers mann vært i live i dag og forslagsstiller hadde hatt færre helseplager og unngått alvorlige organskader. Nåværende styreleder liker å kritisere andre, men takler ikke kritikk. Det vises også til argumentasjonen i sakene ovenfor.

Styrets innstilling

Styreleder er på valg hvert år og styret stiller spørsmål på om noe slikt er lovlig i det hele tatt. Styret tar fullstendig avstand fra udokumenterte og direkte feilaktige påstander. Styret ber derfor om at forslaget nedstemmes.



Forslag til vedtak

Nåværende styreleder Lars Egil Sætrang mister retten til å sitte i styret eller valgkomiteen for alltid.

Sak 23

Fratakelse av seksjoneier 78s rett til å ha en posisjon i styret eller valgkomiteen for alltid

Forslag fremmet av:

Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Seksjoneier 78, som sitter i valgkomiteen i dag, reagerer negativt når forslagsstiller må fraktes til sykehuset pga. støy i trappa. Styreleder og OBOS krever at ambulanspersonell ikke braker i forslagsstillers hjem og truet med salgspalegg, fordi seksjoneier får søvnproblemer om natta og plaget av støyen på dagtid. Påførende måtte vente for lenge med å få forslagsstiller sykehusinnlagt slik at hun fikk alvorlige organskader. Hennes mann døde pga. frykten for å kontakte AMK.

Styrets innstilling

Styret stiller seg uforstående til at det ikke skulle være tillatt med ambulanser eller andre utrykningskjøretøyer i sameiet og at det har vært klaget på dette. Her er det også feilaktige påstander så styret anbefaler at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Seksjoneier 78 mister retten til å sitte i styret eller valgkomiteen for alltid.

Sak 24

Honorar til forslagsstiller og hans familie i 2023

Forslag fremmet av:

Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det formidable arbeidet til forslagsstillers familie burde blitt utført av styret og OBOS. Sakenes kvalitet på årsmøtet 2024 tilsier at de får halvparten av styrets honorar for 2024.

Styrets innstilling

Årsmøtet kan vedta slikt som dette men det vil nok bli vanskelig å få noen til å stille opp for styrearbeid det kommende året når halvparten av honoraret for 2024 (som skal utbetales i 2025) skal gis bort til noen som er



ivrige med å sende inn årsmøtesaker.
Styret anbefaler at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Forslagsstillers familie mottar halvparten av styrets honorar for 2024.

Sak 25

Forslag om endringer av vedtekter / husordensregler

Forslag fremmet av:

Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

A:

Seksjon 38 Sak 3: Fjerning av firmanavnet OBOS og Vibbo fra husordensregler og vedtekter

Om sameiet skifter forretningsfører må husordensregler og vedtekter endres pga. Vibbo og firmanavnet OBOS. De generelle begrepene "forretningsfører" og "forretningsførers informasjonsplattform" burde brukes i husordensreglene og vedtekter.

Forslag til vedtak (sak 40 a): Firmanavnet OBOS fjernes fra husordensregler. Forslag til vedtak (sak 40 b): Firmanavnet OBOS og Vibbo fjernes fra vedtektene.

B:

Seksjon 38 Sak 16: Endring av vedtekt § 11 (siste frist for å avholde årsmøtet)

Frem til 2017 var siste frist for å avholde et årsmøtet den 30. april. Eierseksjonsloven ble endret i 2018. Nå er den siste fristen for å gjennomføre et årsmøtet den 30. juni. Fristen kan ikke settes til en annen dato. Eierseksjonsloven er ufravikelig etter eierseksjonsloven § 5.

Forslag til vedtak: Siste frist til å holde årsmøtet i sameiet forskyves til den 30.06.

C:

Seksjon 38 Sak 17: Endring av vedtekt § 11 (tydeligere informasjon om ekstraordinært årsmøte)

Beboerne må vite hvordan de kan pålegge styret til å arrangere et ekstraordinært årsmøte. Folk forvirres av uklare setninger i vedtekt § 11.

Forslag til vedtak: Vedtekt § 11 opplyser om at ekstraordinært årsmøte skal gjennomføres om 26 seksjoner krever dette. "minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene" byttes ut med "26 seksjoner".

D:

Seksjon 38 Sak 18: Endring av vedtekt § 30

Siden seksjonseierne kan bestride erstatningsansvar etter eierseksjonsloven § 34 og skadeerstatningsloven § 5-1 og § 5-2, kan ikke vedtekt 30 bestemme at den som skadet en annen seksjon alltid skal få tilsendt faktura for



egenandelen ved bruk av sameiets forsikring. Vedtekt § 30s formulering var juridisk korrekt frem til årsmøtet 2022 da det ble vedtatt å utskifte "kan" med "vil alltid". Eierseksjonsloven er ufravikelig etter eierseksjonsloven § 5.

Forslag til vedtak: Vedtekt § 30 (Egenandel ved bruk av sameiets forsikring) endres. "Vil alltid" byttes ut med "kan". Den forrige formuleringen av vedtekt § 30 gjeninnføres.

E:

Seksjon 38 Sak 19: Endring av husordensregler 6.1 - støy

Forslagsstiller må ikke lenger frykte å kontakte AMK i stilletiden. For at hun og pårørende skal føle seg trygge må husordensreglene endres. Ingen flere skal miste livet sitt.

Forslag til vedtak: Det presiseres at reglene om ro i leiligheten ikke gjelder hvis ambulanspersonell kommer til leiligheten. Følgende setning legges til: "Reglene om ro i leiligheten gjelder ikke ved nødetatenes utrykning til seksjonen".

F:

Seksjon 38 Sak 20: Overføring av flere regler i vedtektene til husordensregler

All informasjon om et tema samles på et sted, ikke 2. Flere vedtekter burde omgjøres til husordensregler for å unngå informasjonsoppslitting av et tema.

Det blir en felles avstemning av 20 a, 20 c, 20 e, 20 g og 20 i.

Det blir en felles avstemning av 20 b, 20 d, 20 f, 20 h og 20 j.

Forslag til vedtak (sak 20 a): Vedtekt § 32 (Støy og ro i leilighetene) slettes.

Forslag til vedtak (sak 20 b): Innholdet i vedtekt § 32 overføres til husordensregler kap. 6.1. som får navnet Støy og ro i leilighetene.

Forslag til vedtak (sak 20 c): Vedtekt § 27 (Ro på fellesarealene) slettes.

Forslag til vedtak (sak 20 d): Innholdet i vedtekt § 27 overføres til husordensregler kap. 6.1. som får navnet Ro i leiligheten og på fellesarealene.

Forslag til vedtak (sak 20 e): Innholdet i vedtekt § 30 slettes.

Forslag til vedtak (sak 20 f): Innholdet i vedtekt § 30 overføres til husordensregler Kap. 8.1.

Forslag til vedtak (sak 20 g): Vedtekt § 26 (Ferdsløp og fartsbegrensning i sameiet) slettes.

Forslag til vedtak (sak 20 h): Innholdet i vedtekt § 26 overføres til husordensregler kap. 2.1 første avsnitt.

Forslag til vedtak (sak 20 i): Vedtekt § 17-3 og § 17-4 (søppelhåndtering) slettes.

Forslag til vedtak (sak 20 j): Innholdet i vedtekt § 17-3 og § 17-4 overføres til husordensregler kap. 4.1.

G:

Seksjon 38 Sak 21: Vaktmesterens søppelansvar - endring av husordensregel 4.2

Det er uheldig at husordensregler 4.2 pålegger beboerne å fjerne henslengt søppel på fellesarealene. Alle beboere har ansvar for sitt eget søppel. Nesten ingen ønsker å rydde opp etter andre. Vaktmesteren har ansvaret for å håndtere forsøpling som er et vedvarende og gjennomgående problem her. Nå styret oppfordrer folk til å informere dem om hvem som forsøppler, kan noen som rydder opp andres søppel feilaktig bli beskyldt for å ha forsøppler og dermed risikere å få tilsendt faktura. Styret kan også instruere noen de tror forsøppler til å fjerne søppelet slik at konflikter oppstår.



Forslag til vedtak: Husordensregler 4.2 (Utendørs renhold) endres. Å plukke opp henslengt søppel er ikke lenger beboernes plikt. Teksten mellom kommaene slettes: ",men heller plukker opp slikt som er henslengt,"

H:

Seksjon 38 Sak 22: Kjøring - endring av husordensregler 2.1

Husordensregler 2.1 pålegger sjåføren å lukke manuelle bomber, men dagens bomber lukkes automatisk. Derfor må siste setning i husordensregler 2.1 slettes.

Forslag til vedtak: Siste setning i siste avsnitt slettes.

I:

Seksjon 38 Sak 23: Sletting av vedtekt § 4-1

Husordensregler 8.2 er identisk med vedtekt § 4-1. Å ha det samme innholdet 2 ulike steder er unødvendig.

Forslag til vedtak: Vedtekt § 4-1 slettes.

J:

Seksjon 38 Sak 24: Sletting av vedtekter som er identiske med lover i eierseksjonsloven

En seksjonseier må sette seg inn i eierseksjonsloven for å bli kjent med sameiets og sine egne plikter og rettigheter. Mange av sameiets vedtekter er identiske med lover i eierseksjonsloven som seksjonseiere uansett må forholde seg til. Disse vedtektene kan slettes, fordi reglene fortsatt finnes i eierseksjonsloven og gjelder for sameiet. Det er uheldig at de viktigste reglene i sameiets vedtekter "drukner" i en stor tekstmengde. Minstekravene til sameiets vedtekter spesifiseres i eierseksjonsloven § 27.

Innholdet i vedtekt § 3 finnes i eierseksjonsloven § 24 og § 29.

Vedtekt § 4 er identisk med eierseksjonsloven § 25.

Vedtekt § 5 er identisk med eierseksjonsloven § 28 og hudordensregler 1.

Vedtekt § 6 1. avsnitt er identisk med eierseksjonsloven § 33 (2)

Vedtekt § 7 1. og 3. avsnitt er identisk med eierseksjonsloven § 29.

Innholdet i vedtekt § 8 finnes i eierseksjonsloven § 32.

Vedtekt § 10 2. - 7. avsnitt er identisk med eierseksjonsloven § 56 - § 60.

Vedtekt § 11 er identisk med eierseksjonsloven § 40, 41, 42, 43, 44, 46, 48 (b).

Vedtekt § 13 er identisk med eierseksjonsloven § 40, 58 (2) og § 62 (3)

Vedtekt § 14 er identisk med eierseksjonsloven § 64.

Vedtekt § 15 er identisk med eierseksjonsloven § 49.

Vedtekt § 28 er identisk med eierseksjonsloven § 49 g.

Forslag til vedtak: De overnevnte vedtektene slettes. Vedtekt § 6 2. og 3. avsnitt, vedtekt 7 2. avsnitt, vedtekt 10 1. avsnitt og vedtekt 11 1. og 2. avsnitt slettes ikke. Det lages en ny vedtekt som pålegger seksjonseieren å gjøre seg kjent med innholdet i eierseksjonsloven.

K:

Seksjon 38 Sak 25: Retting av henvisninger i eierseksjonsloven i vedtekt § 12 og eventuelt vedtektene § 3 og § 4 (avhengig av utfallet i forrige sak)

Da eierseksjonsloven ble forandret i 2018 fikk flere lover ny plassering pga. innføringen av mange nye lover. En vedtekt skal ikke vise til feil lov i eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak: Vedtekt § 12 må henvisne til eierseksjonsloven § 61, ikke § 41. Vedtekt § 3 må henvisne til eierseksjonsloven § 31, ikke § 25. "2 x" må legges til foran folketrygdens grunnbeløp. Pantekravet er nå på 2G. Vedtekt § 4 må henvisne til eierseksjonsloven § 21, ikke § 13.



L:

Seksjon 38 Sak 26: Endring av paragrafnumre vedtekt

Når flere vedtekter slettes blir det problemer med nummereringen av vedtektene, fordi det "hoppes over" noen vedtekter. Følgelig må vedtekter som beholdes få nye vedtektsnumre.

Forslag til vedtak: Aktuelle vedtekter får nye vedtektsnumre (nye paragrafnumre)

M:

Seksjon 38 Sak 27: Retting av trykkfeil i sameiets husordensregler og vedteker

Styret gjennomgår forslagsstillers markeringer av trykkfeil i sameiets husordensregler og vedtekter, retter feilene og sørger for en avstemning om å få husordensregler og vedtekter uten trykkfeil på ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak (a): Trykkfeil i sameiets husordensregler rettes. Behandles på ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak (b): Trykkfeil i sameiets vedtekter rettes. Behandles på ekstraordinært årsmøte.

N:

Seksjon 38 Sak 28: Husordensregler og vedtekter med tydeligere språk

Husordensregler og vedtekter må ha et presist språk for å unngå misforståelser. De skal inneholde påbud og forbud, ikke unødvendig informasjon. Å lese gjennom husordensregler og vedtekter skal skje raskt. Dagens husordensregler og vedtekter er dårlig formulert og preges av unødvendige ord som benyttes for å forlenge og pynte på setningene. Styret gjennomgår forslagsstillers forslag, passer på at nye formuleringer ikke endrer husordensregler og vedtekter og sørger for en avstemning om å få husordensregler og vedtekter med tydeligere språk på ekstraordinært årsmøte. Det vises til et eksempel:

Dagens formulering av vedtekt 5:

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Forslag til ny formulering av vedtekt 5:

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler som sameierne må følge. Brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser mot sameiet.

Forslag til vedtak: Husordensregler får tydeligere språk på ekstraordinært årsmøte. Forslag til vedtak:

Vedtektene får tydeligere språk på ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling

Det er 14 årsmøtesaker fra samme forslagsstiller, (Nargis Ara Khan (seksjon 38) som handler om større og mindre endringer i sameiets vedtekter og husordensregler. Styret kan se at det bør gjøres en større jobb for at sameiets vedtekter og husordensregler er korrekte og letteste. For øvrig så hadde styret selv tatt tak i flere av forslagene dersom, vi hadde fått informasjon om dette. I stedet for å stemme over alle disse forslagene på årsmøtet i år, foreslår vi at styret bruker tiden frem til neste årsmøte med å ajourføre vedtektene og husordensreglene, og fremlegger et forslag for oppdatering av disse på årsmøte i 2025.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om endringer av vedtekter / husordensregler
- Mot Forslag om endringer av vedtekter / husordensregler



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret gjennomgår vedtekter og husordensregler, og fremlegger et oppdatert forslag om endringer på årsmøte i 2025
2. Årsmøte gjennomgår hvert enkelt forslag til vedtak i sak 25 fra A til N og stemmer for eller imot hvert enkelt forslag til vedtak.

Sak 26

Avklaring og beslutning rundt "enkelt-innglassing" terrasser/balkonger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det kan se ut som om det kan være mulig å få til innglassing av terrasser/balkonger for de som ønsker dette. Styret må da velge løsning blant de aktuelle leverandørene det er gjennomført møter med og forhandle priser for dette.

I så fall vil resultatet bli et ekstraordinært sameiermøte senere i år der dette legges frem for endelig avstemming.

De som ønsker dette vil da bli satt i direkte kontakt med leverandør og må selv bekoste det som trengs for innglassingen.

Styrets innstilling

Styret er åpen til at dette skal vedtas.

Forslag til vedtak

Styret avklarer mulighet for innglassing, velger leverandør, løsning og innhenter tilbud slik at dette kan legges frem på ekstraordinært sameiermøte.

Sak 27

Valg av tillitsvalgte

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Leder tjenestegjør i ett år, øvrige styremedlemmer i to år og varamedlemmer i ett år.

Det vil hvert år være 2 styremedlemmer som fortsetter i styret med ett år igjen som valgt.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.



Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Valgkomiteen

Valgkomiteen innstiller de kandidatene som står oppført i innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Lars Egil Sætrang**

Utdanning: Bedriftsøkonom (organisasjon, administrasjon, ledelse, økonomi etc).

Kurs: Diverse innen IT, IT sikkerhet, styrearbeide, HMS-internkontroll i boligselskaper, kommunikasjon, konfliktløsning, offentlige anskaffelser (anbud), konkurranse med forhandlinger (anbud), brannsikkerhet, forberedelse til årsmøtet.

Erfaring: administrasjon, ledelse, innkjøp, IT, IT sikkerhet, kommunikasjon, personvern, anbud, forhandlinger, møteledelse, team bygging, styrerepresentasjon (mange års erfaring fra sameiet som styremedlem og styreleder samt i private næringsliv).

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Bjørn Sørensen**

Utdanning: Elektriker, ingeniør/tilsynsingeniør, driftsøkonom

Kurs: Mange kurs innen elsikkerhet, brannsikkerhet mm.

Erfaring: Elektriker, tilsynsingeniør, fagsjef elsikkerhet i bransje/arbeidsgiver organisasjonen NELFO, HMS

Har vært selvstendig næringsdrivende og holdt kurs innen elsikkerhet og personsikkerhet.

Har skrevet 5 bøker innen faget elektro.

Har hatt styreverv i: NEKF, NITO, Energiselskaper, Skeid, flere sameier og borettslag

- **Liss-Mari Hansen**

Utdanning: videregående skole

Erfaring: Salgsrådgiver i Tine

Har bodd i leil i gamle Enebakk vei 61 siden 1991.

62 år.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Bente Skalø Bjerke**

Har sittet et år som varamedlem og tilegnet seg stadig mer kunnskap om sameiet og styrearbeidet som utføres.

Hun gikk av med pensjon for ett år siden og trives med det.

Jobbet 40 år i forlagsbransjen med redaksjonelt stoff i perioder og også noe erfaring fra regnskap.



- **Stig Andersen**

Utdanning: Fagbrev elektro med gruppe L sertifikat, med påbygg, kursing telematikk. Formann kraft og telematikk på bygg.

Utdannet som fyringstekniker med EO-Sertifikat (effektiv oppvarming) hos Statoil.

Kurs: HMS kurset. Verv som verneombud i Elektro bedriften fra 1995 og frem til 2016. Kurs varmearbeider med opplæring av bruk slukkemidler Brann kurs gjennom OBOS som styremedlem.

Erfaring: Erfaring med service vannbårende varmeanlegg. Selvstendig næringsdrivende med eget foretak siste 7 år

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- **Agnes Wahl-Tvenge**

Pensjonist

Erfaring: 70 år - 30 års allsidig erfaring i hotellbransjen, hovedsakelig resepsjon- og bookingansvarlig.

Styremedlem i sameiet i perioden 2014 - 2019 og både har og utfører ulike oppgaver for sameiet (gjennom vaktmesterselskapet). Har sittet i valgkomiteen i 5 år.

Kurs: Har gjennomført 13 kurs hos OBOS opp gjennom årene, blant annet kurs for valgkomite arbeide (2 ganger)

- **Jørgen Fjeld**

Utdanning: Har gått tømreren på Hellerud skole, lærling i Selvaagbygg, som jeg også har jobbet mange år

Har tatt teknisk fagskole 2 årig, da blir man fagskoleingeniør

Har også mesterbrevet i bygg og anlegg. Har gått mesternes takstmannskole, så har utdannelsen, men aldri praktisert.

Erfaring: Nye boliger og rehab som tømrer montasje og forskaling, med betong arbeider, alt fra små hus til hoppbakkene i Holmenkollen. Har også vært bas for større tømrerlagg når jeg var med å bygge ut bydelen på Løren. Har bodd i dette borettslaget siden 1989 med unntak av 4 år. Hobby spille Innebandy Padel og ut å reise hvis det kan kalles en hobby. 44 år gammel og gift.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Egil Sætrang	Gamle Enebakkvei 77 I
Nestleder	Bjørn Egil Sørensen	Gamle Enebakkvei 63
Styremedlem	Stig Andersen	Gamle Enebakkvei 65
Styremedlem	Inge Aukrust	Gamle Enebakkvei 55
Styremedlem	Karin Tanja De Wilde	Gamle Enebakkvei 69
Varamedlem	Bente Skalø Bjerke	Gamle Enebakkvei 63
Varamedlem	Tom Sverre Løwing	Gamle Enebakkvei 61

Valgkomiteen

Vivi Disenaaen Erlandsen	Gamle Enebakkvei 65
Agnes Wahl-Tvenge	Gamle Enebakkvei 103

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 som bestilling av nøkkelbrikker, endringer av postkasseskilt, ringetablå etc.

Styret kommuniserer i hovedsak gjennom Vibbo og på epost, men kan ved behov treffes på mobil. Se informasjon på oppslagstavler eller Vibbo for mer informasjon. Kontaktpersoner i styret for de forskjellige oppgaver/saker står på sameiets nettside som er Vibbo. E-post:skullerudhogda2@styrommet.no.

Generelle opplysninger om Skullerudhøgda II Boligsameie

Sameiet består av 255 seksjoner.

Skullerudhøgda II Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981026047, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

168 94

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skullerudhøgda II Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2166392. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.



Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

2023 Styrets arbeider

Kontinuerlig kommunikasjon med eiere og leietakere, nabosameier, Oslo Kommune, Kommuneoverlegen, våre forskjellige leverandører (30+ stk) og OBOS som er vår forretningsfører og juridiske leverandør.

Det er avholdt 14 styremøter i tillegg til møter med OBOS, advokater, leverandører, eiere i tillegg til arrangementer for sameiere regi av OBOS, Telia og andre aktører.

Avholdt møter/presentasjoner av leverandører for delvis innglassing av terrasser/balkonger for de som ønsker dette.

Det har det siste året blitt håndtert 390 fakturaer og nærmere 1.500 henvendelser pr epost samt mange telefonhenvendelser (flere daglig). Ser at stadig bedre informasjon på og via Vibbo gir færre direkte henvendelser til styret.

Det er dessverre gitt mange skriftlige advarsler i året som gikk og de fleste kunne vært unngått.

Forsikrings saker

Har dessverre vært en del forsikrings saker også det siste året. Som tidligere skyldes mye vannlekkasjer pga dårlig/ikke utført vedlikehold av våtrom i leilighetene, lekkasje fra blokkens tak, og fukt/sopp i leiligheter der det ikke ventileres slik det skal.

HMS

Regelmessige gjennomganger av alt som skal kontrolleres og utbedring der det ble notert avvik (heis, lekeapparater, elektrisk/tavler, beredere etc.).

Juridisk

Det har dessverre vært utfordringer med en av seksjonene som over tid både har forvoldt skade på andre seksjoner og over tid også plaget med støy og annet. Siden det ikke har vært noe vilje til å rette opp det som var nødvendig så er det benyttet juridisk assistanse for å få løst dette.

Styret jobber i år for å holde igjen større prosjekter/kostnader for å unngå for mye påslag i felleskostnadene. Det er stadig flere som henger stadig lenger etter med felleskostnadene slik økonomien er nå for tiden.

I år som ifjor er det innsendt svært mange saker fra enkeltperson eller få personer i sameiet. En del saker går på kritikk av styret og hvordan ting håndteres i sameiet. Dette er



blitt påpekt fra fagpersoner både ifjor og i år at kan være svært skadelig for sameiet og verdien på seksjonene da dette kan få interesserte boligkjøpere til ikke å ønske å legge inn bud. Grunnen er at årsrapporten er et åpent offentlig dokument og det kan virke som det er store uenigheter eller dårlig stemning i sameiet. Styrets erfaring er at stort sett alle i sameiet er svært godt fornøyde og trives men at det kun er en håndfull personer som i stor grad sender inn mye klager og mange saker til årsmøtet. Flere saker går igjen fra år til år og blir nedstemt. Styret håper derfor at seksjonseiere tenker etter hva som er viktig å ta opp før de sender inn saker for årsmøtet.

Utførte arbeider/oppgaver:

- Nye sittegrupper i uteområdene
- Rengjøring av garasjeanlegg, garasjer og carporter
- Kontroll av garasjeanlegg, garasjer og carporter og fjerning av bilvrak
- Møter med nabosameie(r)
- Avtale på og utplassering av 3 stk moderne rottefeller
- Installasjon av flere videokameraer i garasjeanlegg etter hærverk på biler
- Boning av trappeoppganger
- Utskiftning av råde i treverk i sameiet
- Maling/utbedring av bygningsmasse blokker, boder og frittstående garasjer
- Oppgradering/forbedring av TV/Internett i sameiet (Telia)
- Kartlegging av og utskiftning av dårlige dører som blant annet ikke kunne hindre røyk ved brann
- Befaring med kontroll og prøvetaking av betong i bygningsmassen
- Påbegynt utbedring av betongskader
- Laget ramper ved inngang GE 73-79 for adkomst forflytningshemmede etc
- Installert mulighet for kortbetalinger for åpning av bom (betalingskort, mobil/klokke og senere Vipps).
- Inngått årlig avtale om vask av garasjeanlegg/garasjer
- Rydding av styrehus, gjelder papirer, datautstyr/skriver etc.
- Flislagt svalganger i rekkehus.
- Ferdigstilling av oppussing/rekkverk i Gamle Enebakkevei 73-79.
- Oppmerking gjesteparkering
- Befaring i forbindelse med mulighet for innglassing av balkonger/terrasser
- Bytte av 1 stk ekspansjonstank (ved felles varmtvannsbereder)

Årlige oppgaver:

Kontroll og service av:

- Heiser
- Lekeapparater
- Elektriske anlegg
- Dørlåser/åpning og batteriskift
- Porter/bommer

Daglige/ukentlige oppgaver:

- Fakturakontroll og godkjenning
- Besvare henvendelser fra beboere, eiere, leverandører, offentlig/kommune etc
- Oppdatering ringetablåer/postkasser
- Utlevering av nøkkelbrikker og fjernkontroller
- Oppfølging av leverandører
- Besvare telefonhenvendelser

**Planlagte arbeider i 2024:**

- Rengjøring av alle garasje/parkeringsplasser i sameiet
 - Dugnad
 - Befaring av alle blokker/trappeoppganger
 - Befaring av utearealene
 - Bytte resten av takene på blokkene
 - Fortsette med utskiftning av inngangsdørerdører (hindre røyk, lukt og lyd)
 - Fortsette med utskiftning av råte i treverk
 - Fortsette med betongrehabilitering
 - Utskiftning ventilasjonsløsning på takene for Gamle Enebakkvei 69 og 71
- Styret tar i år i bruk «vedlikehold og bærekraft» modul for registrering og kartlegging av sameiets bygningsmasse og uteområder.

Inngått følgende løpende avtaler:

- Ny serviceavtale med CAME (bommer/garasjedører)
- 3 års avtale med Garasjevask AS (årlig rengjøring garasjer)
- Avtale med Nayax (kortbetaling på bom)
- Avtale med Anticimex (skadedyr bekjemper)



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt innkreving av trappevask og varmtvann fra 01.07.23.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak prosjektkostnader og kostander til murmester, samt ekstra renholdskostnader (voksing og garasjevask).

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 285 984,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000,- til større vedlikehold som omfatter blant annet brannsikring (utskiftning av dører).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skullerudhøgda II Boligsameie. Premien for 2024 er økt med ca. 4 %.

Lån

Skullerudhøgda II Boligsameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger vedlagt i innkallingen.



SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE ORG.NR. 981 026 047, KUNDENR. 5185

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 350 951	11 644 793	13 082 000	13 613 000
Andre inntekter	3	70 084	170 254	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		13 421 035	11 815 047	13 082 000	13 613 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 630	-56 400	-60 000	-62 750
Styrehonorar	5	-430 000	-400 000	-430 000	-445 000
Avskrivninger	15	-112 481	-109 365	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 125	-14 375	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-353 065	-339 438	-356 000	-374 000
Konsulenthonorar	7	-266 586	-80 551	-39 000	-85 000
Drift og vedlikehold	8	-2 352 657	-2 100 263	-2 020 000	-1 525 000
Forsikringer		-677 480	-655 804	-786 000	-776 000
Kommunale avgifter	9	-2 356 380	-1 995 299	-2 319 500	-2 707 000
Andre anlegg, strøm	10	-746 129	-1 176 980	-1 000 000	-850 000
Energi/fyring	11	-65 461	65 281	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 465 288	-1 352 550	-1 400 000	-1 548 000
Andre driftskostnader	12	-2 749 755	-2 488 997	-2 442 000	-2 564 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 651 037	-10 704 741	-10 945 500	-11 031 750
DRIFTSRESULTAT		1 769 998	1 110 306	2 136 500	2 581 250
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	22 419	6 963	0	0
Finanskostnader	14	-1 104 525	-713 762	-889 000	-1 219 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 082 106	-706 799	-889 000	-1 219 000
ÅRSRESULTAT		687 892	403 507	1 247 500	1 362 250
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		687 892	403 507		



SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE ORG.NR. 981 026 047, KUNDENR. 5185

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	410 343	522 824
SUM ANLEGGSMIDLER		410 343	522 824
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		34 962	22 255
Forskuddsbetalte kostnader		648 368	55 188
Andre kortsiktige fordringer		0	631 058
Driftskonto OBOS-banken		1 492 959	835 800
Sparekonto OBOS-banken		443 432	431 758
Sparekonto OBOS-banken II		679	316
SUM OMLØPSMIDLER		2 620 400	1 976 375
SUM EIENDELER		3 030 743	2 499 199
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-16 398 094	-17 085 986
SUM EGENKAPITAL		-16 398 094	-17 085 986
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	18 094 421	18 604 695
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 094 421	18 604 695
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		158 599	187 206
Leverandørgjeld		1 055 242	442 166
Påløpte renter		108 649	5 199
Annen kortsiktig gjeld	18	11 926	345 919
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 334 416	980 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 030 743	2 499 199
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 19.02.2024 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Skullerudhøgda II Boligsameie

Lars Egil Sætrang

Stig Andersen

Inge Aukrust

Bjørn Egil Sørensen

Karin Tanja De Wilde

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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 730 844
TV/internet	1 404 908
Varmtvann	1 178 860
Vedlikeholdsfond	1 056 372
Trappevask	439 121
Heis	460 021
Parkering	80 825
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 350 951

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

Nøkler	9 098
Port	36 992
Telenor	19 545
Ladeinntekter elbilstrøm	4 449
SUM ANDRE INNTEKTER	70 084

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-60 630
SUM PERSONALKOSTNADER	-60 630

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 2022/2023, og er på kr 430 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 36 736, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-68 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 394
Obos Prosjekt	-144 442
SUM KONSULENTHONORAR	-266 586

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Murmester K Guttormsen og Academica Malerentr.	-1 601 592
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 601 592
Drift/vedlikehold bygninger	-307 679
Drift/vedlikehold VVS	-67 481
Drift/vedlikehold elektro	-28 055
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-166 810
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-11 276
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 394
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 670
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-143 700
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 352 657

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

Vann- og avløpsavgift	-1 226 897
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-1 127 953
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 356 380

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG**

Strøm og nettleie	-746 129
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-746 129

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-65 461
SUM ENERGI / FYRING	-65 461

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 500
Container	-144 360
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 749
Annet driftsmateriale	5 531
Vaktmestertjenester	-979 825
Vakthold	-692 572
Renhold ved firmaer	-600 889
Snørydding	-43 188
Gressklipping	-127 875
Andre fremmede tjenester	-4 848
Trykksaker	-10 510
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 870
Andre kostnader tillitsvalgte	-36 736
Andre kontorkostnader	-28 771
Vedlikehold biler/maskiner	-12 958
Kontingenter	-2 900
Gave, ikke fradragsberettiget	-553
Bank- og kortgebyr	-6 205
Velferdskostnader	-24 862
Tap på fordringer,	-115
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 749 755

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 988
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 645
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	35
Andre renteinntekter	751
SUM FINANSINTEKTER	22 419

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 104 525
SUM FINANSKOSTNADER	-1 104 525

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Fuglehuske		
Tilgang 2022	24 000	
Avskrevet tidligere	-8 000	
Avskrevet i år	-8 301	7 699
Traktor 2020		
Tilgang 2021	698 234	
Avskrevet tidligere	-191 410	
Avskrevet i år	-104 180	402 644
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		410 343
SUM ÅRETS AVSKRIVNING		-112 481

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

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

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

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

OBOS02

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2019 -10 562 226

Nedbetalt tidligere 1 427 004

Nedbetalt i år 376 806

-8 758 416

OBOS-BANKEN

OBOS03

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -3 500 000

Nedbetalt tidligere -5 969 473

Nedbetalt i år 133 468

-9 336 005

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-18 094 421****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, fakturaer ink. Strøm desember -11 926

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -11 926



Til årsmøtet i Skullerudhøgda II Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skullerudhøgda II Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
7 av 40 981026047 Skullerudhøgda II Boligsameie Revisjonsberetning.pdf



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>.

Oslo, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

Selskapsnummer: 5185 Selskapsnavn: Skullerudhøgda II Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

39 av 40

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.