



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 881 295 482  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKULLERUDTUNET 3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 609 031	1 095 511
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 609 031</b>	<b>1 095 511</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		25 102	24 222
Annen driftskostnad		797 426	747 692
<b>Sum kostnader</b>		<b>822 528</b>	<b>771 914</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>786 503</b>	<b>323 597</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45	290
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45</b>	<b>290</b>
Annen finanskostnad		104 007	133 962
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>104 007</b>	<b>133 962</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-103 962</b>	<b>-133 672</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>682 541</b>	<b>189 925</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>682 541</b>	<b>189 925</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>682 541</b>	<b>189 925</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>682 541</b>	<b>189 925</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		682 541	189 925
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>682 541</b>	<b>189 925</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 573 252	18 551 522
Sum varige driftsmidler		18 573 252	18 551 522
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 573 252	18 551 522
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		30 896	28 956
Sum fordringer		30 896	28 956
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		104 319	158 361
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		104 319	158 361
Sum omløpsmidler		135 215	187 317
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 708 468</b>	<b>18 738 839</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 265 974	5 583 433
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 265 974</b>	<b>5 583 433</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 267 574</b>	<b>5 585 033</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 547 019	5 452 547
Øvrig langsiktig gjeld		7 690 400	7 690 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 237 419</b>	<b>13 142 947</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 237 419</b>	<b>13 142 947</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 250	3 299
Leverandørgjeld		187 500	
Annen kortsiktig gjeld		12 725	7 560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>203 475</b>	<b>10 859</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 440 894</b>	<b>13 153 806</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 708 468</b>	<b>18 738 839</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 434945

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 881 295 482  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKULLERUDTUNET 3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 881 295 482  
SKULLERUDTUNET 3 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 609 031	1 095 511
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 609 031</b>	<b>1 095 511</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		25 102	24 222
Annen driftskostnad		797 426	747 692
<b>Sum kostnader</b>		<b>822 528</b>	<b>771 914</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>786 503</b>	<b>323 597</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45	290
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45</b>	<b>290</b>
Annen finanskostnad		104 007	133 962
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>104 007</b>	<b>133 962</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-103 962</b>	<b>-133 672</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>682 541</b>	<b>189 925</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>682 541</b>	<b>189 925</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>682 541</b>	<b>189 925</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		682 541	189 925
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>682 541</b>	<b>189 925</b>



Organisasjonsnr: 881 295 482  
SKULLERUDTUNET 3 BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

18 573 252 18 551 522

Sum varige driftsmidler

18 573 252 18 551 522

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

18 573 252 18 551 522

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0 0

##### Fordringer

Andre fordringer

30 896 28 956

Sum fordringer

30 896 28 956

##### Investeringer

Sum investeringer

0 0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

104 319 158 361

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

104 319 158 361

Sum omløpsmidler

135 215 187 317

**SUM EIENDELER**

**18 708 468 18 738 839**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 600 1 600

Sum innskutt egenkapital

1 600 1 600

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

6 265 974 5 583 433



<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 265 974</b>	<b>5 583 433</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 267 574</b>	<b>5 585 033</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 547 019	5 452 547
Øvrig langsiktig gjeld	7 690 400	7 690 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12 237 419</b>	<b>13 142 947</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12 237 419</b>	<b>13 142 947</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 250	3 299
Leverandørgjeld	187 500	
Annen kortsiktig gjeld	12 725	7 560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>203 475</b>	<b>10 859</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 440 894</b>	<b>13 153 806</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>18 708 468</b>	<b>18 738 839</b>



Organisasjonsnr: 881 295 482  
SKULLERUDTUNET 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### 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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5364 Skullerudtunet 3 BL





## Til andelseierne i Skullerudtunet 3 BL

**Velkommen til generalforsamling,  
Torsdag 2 juni 2022 kl. 18:00 i Skullerudbakken 20 A.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skullerudtunet 3 BL det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Skullerudtunet 3 BL  
avholdes Torsdag 2 juni 2022 kl. 18:00 i Skullerudbakken 20 A.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG Ingen innkomne forslag

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av styrerepresentant til Garasjesameiet som **styreleder** for 2 år
- G) Valg av varamedlem til Garasjesameiet for 1 år

Oslo, 16.05.2022  
Styret i Skullerudtunet 3 BL

Espen Alexander Mikalsen Christine Tvedt Fenn Morten Skaarud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Espen Alexander Mikalsen	Skullerudbakken 20 A
Styremedlem	Christine Tvedt Fenn	Skullerudbakken 18 B
Styremedlem	Morten Skaarud	Skullerudbakken 22 A
Varamedlem	Veronica Berge	Skullerudbakken 28 A

### Valgkomiteen

Christer Hua	Skullerudbakken 18 A
--------------	----------------------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Skullerudtunet 3 BL

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Skullerudtunet 3 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 881295482, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Skullerudbakken 14 - 28

Gårds- og bruksnummer:

168      128

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.

Skullerudtunet 3 BL har ingen ansatte.

### 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 BDO AS.



## Styrets arbeid

### Styrets arbeid 2021/2020

I perioden har styret jobbet med flere store vedlikeholds saker. Verd å nevne er:

- **Alvorlig vanninntrengning i nr. 14 B i soveromstak med samme type skade som oppstod i nr. 20B og 22B i 2009.**
- **Vannlekkasje/soppsanering i takpapp på loft i nr. 26A**
- **Identifisert tilsvarende konstruksjonsfeil i nr. 28B som nevnte saker i nr.14B, 20B og 22B.**
- **Ødelagt brannsikringsplate i nr. 26A.**
- **Innbrudd i postkasser januar 2022, bytte av låser.**
- **Bytte av vaskeroms vindu i nr. 16A. (vindusglass punktert.**
- **Planlegging for rengjøring av ventilasjon mai 2022.**

Disse vedlikeholds sakene er av en slik art at styret har innhentet bistand og prosjektledelse fra Obos Prosjekt. Dette fordi Obos Prosjekt bistod med tilsvarende saker tilbake i 2009. Pga. Covid og andre utenforliggende årsaker har arbeidet tatt lang tid. Selve arbeidet med nr. 14 ble startet opp sen høst 2021, og ferdigstilt i februar 2022. Arbeidet med nr. 28 blir iverksatt i mai 2022. Soppsanering av takpapp på loft i nr. 26A ble utført sommeren 2021. Arbeid med vanninntrengning og brannsikringsplate i nr. 26 er ikke ferdigstilt, men oppdrag blir utført med bistand fra Obos Prosjekt.

Som en kommentar til tidslinjen på utbedringene har det i perioden vært både utfordringer med sykdom/permisjon hos Obos Prosjekt, lang leveranse- og responstid fra håndverkere samt at mesteparten av arbeidet ikke var mulig å gjennomføre i vinterhalvåret.

Videre i 2022 bør man vurdere å utbedre enkelte skader i kledningen. Det finnes råtne bord i flere bygg som bør byttes.

Rekkverk ned mot trapp i nr. 20A og 22A begynner å råtne. Dette bør utbedres om et år eller to til samme type rekkverk som i nr. 14 og 28

### Garasjesameiet

Styret har ved sin representant i garasjesameiet blant annet fått oppgradert varmekabel i nedkjøring til garasjen.  
Tettet gjennomtrenging av vann i vegg ned til garasjen.  
Det har og jobbes fremdeles med langsiktig løsning på elbil-ladning og avlesning av målere.

For årene 2022-2024 er det Skullerudtunet 3 sin tur til å overta vervet som styreleder.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 152 511.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 822 528.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostander til drift og vedlikehold, kommunale avgifter og TV-anlegg/bredbånd.

### Resultat

Årets resultat på kr 682 541 kommer frem i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 456 520 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 226 021.

### Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2021 negative disponible midler på kr 68 260.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2022. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 15% fra 01.01.2022.

De negative disponible midler er fordi vi ble fakturert ved en feil fra Best total Entrepreneur for vedlikehold som ikke ble ferdigstilt i 2021.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 210 000 til større vedlikehold som omfatter reparasjonsarbeid i nr. 28A.

Samme arbeid som tidligere er gjort i nr. 14A, 20A og 22A grunnet vanninntrenging i leilighet under.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 4 375. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skullerudtunet 3 BL.

### Lån

Skullerudtunet 3 BL 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skullerudtunet 3 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skullerudtunet 3 Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M4TP1-CJZDW-3EEE5-N26U6-YSONV-C6EEC



## SKULLERUDTUNET 3 BORETTSLAG ORG.NR. 881 295 482, KUNDENR. 5364

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>176 458</b>	<b>148 418</b>	<b>176 458</b>	<b>-68 259</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		682 541	189 925	36 913	-188 100
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	270 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-449 008	-429 849	-11 000	-17 472
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-456 520	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-21 730	-2 036	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-244 717</b>	<b>28 040</b>	<b>25 913</b>	<b>-205 572</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-68 260</b>	<b>176 458</b>	<b>202 371</b>	<b>-273 831</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	135 215	187 317
Kortsiktig gjeld	-203 475	-10 859
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>-68 260</b>	<b>176 458</b>



## SKULLERUDTUNET 3 BORETTSLAG ORG.NR. 881 295 482, KUNDENR. 5364

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		536 055	550 729	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	616 456	544 782	605 000	647 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 152 511</b>	<b>1 095 511</b>	<b>605 000</b>	<b>647 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 102	-2 222	-3 102	-7 000
Styrehonorar	4	-22 000	-22 000	-22 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-7 208	-6 874	-7 700	-8 000
Andre honorarer		0	0	0	-40 000
Forretningsførerhonorar		-77 070	-74 935	-77 000	-79 000
Konsulenthonorar	6	-81 519	-8 873	-5 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-230 908	-284 839	-64 000	-237 000
Forsikringer		-56 551	-54 406	-57 000	-65 000
Kommunale avgifter	8	-126 511	-122 166	-115 100	-118 600
Garasjer	9	-51 204	-68 513	-72 000	-72 000
Kostnader sameie		0	1 985	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-117 663	-108 350	-100 000	-125 000
Andre driftskostnader	10	-48 793	-20 722	-40 185	-32 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-822 528</b>	<b>-771 914</b>	<b>-563 087</b>	<b>-825 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>329 983</b>	<b>323 597</b>	<b>41 913</b>	<b>-178 100</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		456 520	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>786 503</b>	<b>323 597</b>	<b>41 913</b>	<b>-178 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	45	290	0	0
Finanskostnader	12	-104 007	-133 962	-5 000	-10 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-103 962</b>	<b>-133 672</b>	<b>-5 000</b>	<b>-10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>682 541</b>	<b>189 925</b>	<b>36 913</b>	<b>-188 100</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		682 541	189 925		



**SKULLERUDTUNET 3 BORETTSLAG  
ORG.NR. 881 295 482, KUNDENR. 5364**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	15 755 600	15 755 600
Tomt		2 780 400	2 780 400
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	37 252	15 522
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 573 252</b>	<b>18 551 522</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		30 724	28 804
Andre kortsiktige fordringer	14	172	152
Driftskonto OBOS-banken		104 120	158 162
Sparekonto OBOS-banken		199	199
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>135 215</b>	<b>187 317</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 708 468</b>	<b>18 738 839</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Annen egenkapital	15	6 265 974	5 583 433
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 267 574</b>	<b>5 585 033</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 547 019	5 452 547
Borettsinnskudd		7 690 400	7 690 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 237 419</b>	<b>13 142 947</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		187 500	0
Påløpte renter		1 442	1 464
Påløpte avdrag		1 808	1 835
Annen kortsiktig gjeld	17	12 725	7 560
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>203 475</b>	<b>10 859</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 708 468</b>	<b>18 738 839</b>



Pantstillelse	18	14 860 400	14 860 400
Garantiansvar	19	112 723	643 392

Oslo, 16.05.2022

Styret i Skullerudtunet 3 Borettslag

Espen Alexander Mikalsen /S/

Christine Tvedt Fenn /S/

Morten Skaarud /S/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETKTER

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.

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	415 728
Kabel-tv	115 200
Garasje	72 000
Eiendomsskatt	11 056
Leietillegg påbygg	2 472
Kapitalkostnader på IN-lån	538 744
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-2 689
Overført til kapitalkostnader	-536 055
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>616 456</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 102
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 102</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 22 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 208.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 875
OBOS Prosjekt AS	-67 608
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 036
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-81 519</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Best Totalentreprenør AS	-187 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-187 500</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-2 513
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 884



Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 011
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-230 908</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 071
Vann- og avløpsavgift	-62 945
Feieavgift	-1 069
Renovasjonsavgift	-51 426
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-126 511</b>

**NOTE: 9****GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Felleskostnader garasje	-51 204
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-51 204</b>

**SUM GARASJER****-51 204****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 921
Snørydding	-17 260
Gressklipping	-7 113
Andre fremmede tjenester	-7 814
Trykksaker	-248
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-323
Bank- og kortgebyr	-2 064
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-48 793</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Andre renteinntekter	45
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>45</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-98 280
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 304
Andre rentekostnader	-423



---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-104 007**

---

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi 2000	15 455 600
Tilgang 2005	300 000

---

**SUM BYGNINGER** **15 755 600**

---

Tomten er kjøpt.

Gnr.168/bnr.128

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	172
--------------------	-----

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **172**

---

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 000 021
Egenkapital fra IN tidligere	1 107 830
Egenkapital fra IN 2021	456 520
Reduksjon EK fra IN	-298 397

---

**SUM ANNEN EGENKAPITAL** **6 265 974**

---

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-270 000
Nedbetalt tidligere	7 285
Nedbetalt i år	11 233
	-251 482

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2019	-6 872 386
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	574 724



16

Skullerudtunet 3 BL

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	437 775
Nedbetalt tidligere, IN	1 107 830
Nedbetalt i år, IN	456 520
	<u>-4 295 537</u>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 547 019</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-12 725
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 725</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 690 400
Pantelån	4 547 019
Påløpte avdrag	1 808
Beregnete IN-forpliktelser	1 265 953
<b>TOTALT</b>	<b>13 505 180</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	15 755 600
Tomt	2 780 400
<b>TOTALT</b>	<b>18 536 000</b>

**NOTE: 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 15,38 % av Skullerudtunet Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Skullerudtunet Garasjesameie og garantiansvar

refererer seg til den samlede gjeld i Skullerudtunet Garasjesameie og utgjør kr 112 723.

Selskapets andel i Skullerudtunet Garasjesameie vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Skullerudtunet Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret kan kontaktes på e-post, [skullertunet3@styrerommet.no](mailto:skullertunet3@styrerommet.no).

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### **Parkering**

Borettslaget har 16 garasjeplasser i Skullerudtunet Garasjesameie som leies ut til andelseiere i Skullerudtunet III Borettslag

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565738. 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](mailto: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.



## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Reparasjon av vannskade	Reparasjonsarbeid etter vanninntrenging i leilighet 14B Selskapet har brukt OBOS Prosjekt til å kartlegge skadeomfanget. Arbeidet har blitt utført høsten 2021
2017	Ventilasjonsrens	Ventilasjonsrens i alle leiligheter. Ventilasjonsrens AS utførte jobben.
2015	Utskiftning av terrasser og plattinger	
2015	Fasadene malt	
2013	Montert bom	
2011	Reparasjon av vannskade	Reparasjonsarbeid etter vanninntrenging i leilighet 20B og 22B. Selskapet har brukt OBOS Prosjekt til å kartlegge skadeomfanget. Arbeidet har blitt utført våren 2011
2006	Hele borettslaget malt på dugnad i 2006	
2004 - 2005	Verandaer og lekeplasser er ferdigstilt.	



5364 Skullerudtunet 3 BL

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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