



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 726 325
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.07.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 314 809	2 221 803
Sum inntekter		2 314 809	2 221 803
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	70 742
Annen driftskostnad		1 350 510	1 471 512
Sum kostnader		1 436 085	1 542 254
Driftsresultat		878 724	679 549
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 727	2 223
Sum finansinntekter		1 727	2 223
Annen finanskostnad		152 109	175 306
Sum finanskostnader		152 109	175 306
Netto finans		-150 382	-173 083
Ordinært resultat før skattekostnad		728 343	506 466
Ordinært resultat etter skattekostnad		728 343	506 466
Årsresultat		728 343	506 466
Totalresultat		728 343	506 466
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		728 343	506 466
Sum overføringer og disponeringer		728 343	506 466



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 132	
Andre fordringer		55 086	11 912
Sum fordringer		57 218	11 912
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		590 329	418 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		590 329	418 564
Sum omløpsmidler		647 547	430 476
SUM EIENDELER		647 547	430 476

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 028 348	3 756 691
Sum opptjent egenkapital		-3 028 348	-3 756 691
Sum egenkapital		-3 028 348	-3 756 691
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 613 470	4 128 375
Sum annen langsiktig gjeld		3 613 470	4 128 375
Sum langsiktig gjeld		3 613 470	4 128 375
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		681	996
Leverandørgjeld		14 730	36 249
Annen kortsiktig gjeld		47 014	21 547
Sum kortsiktig gjeld		62 425	58 792
Sum gjeld		3 675 895	4 187 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		647 547	430 476



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 600042

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 726 325
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.07.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.08.2021



Organisasjonsnr: 984 726 325
SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 314 809	2 221 803
Sum inntekter		2 314 809	2 221 803
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	70 742
Annen driftskostnad		1 350 510	1 471 512
Sum kostnader		1 436 085	1 542 254
Driftsresultat		878 724	679 549
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 727	2 223
Sum finansinntekter		1 727	2 223
Annen finanskostnad		152 109	175 306
Sum finanskostnader		152 109	175 306
Netto finans		-150 382	-173 083
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		728 343	506 466
Årsresultat		728 343	506 466
Totalresultat		728 343	506 466
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		728 343	506 466
Sum overføringer og disponeringer		728 343	506 466



Organisasjonsnr: 984 726 325
SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 132	
Andre fordringer		55 086	11 912
Sum fordringer		57 218	11 912
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		590 329	418 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		590 329	418 564
Sum omløpsmidler		647 547	430 476
SUM EIENDELER		647 547	430 476
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 028 348	3 756 691
Sum opptjent egenkapital		-3 028 348	-3 756 691



Sum egenkapital	-3 028 348	-3 756 691
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 613 470	4 128 375
Sum annen langsiktig gjeld	3 613 470	4 128 375
Sum langsiktig gjeld	3 613 470	4 128 375
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	681	996
Leverandørgjeld	14 730	36 249
Annen kortsiktig gjeld	47 014	21 547
Sum kortsiktig gjeld	62 425	58 792
Sum gjeld	3 675 895	4 187 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	647 547	430 476



Organisasjonsnr: 984 726 325
SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Skullerud Terrasse 1-4 S/E

Digitalt årsmøte avholdes 28. juni - 6. juli 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Skullerud Terrasse 1-4 S/E. Avstemningen åpner 28. juni kl. 09:00 og lukker 6. juli kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5456>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap for 2020
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag til endring i vedtektene
6. Forslag om endring i husordensreglene.
7. Forslag om vask av gangen i 3. etg.
8. Forslag om blomsterkasser
9. Forslag om endring av husordensreglene, om varmpumpe
10. Forslag om å fjerne bommen ved utkjøring etter "rundkjøringen"
11. Forslag om skilting av parkering forbudt i rundkjøringen
12. Forslag om ny belysning i garasjen
13. Forslag om vask av garasjen
14. Forslag om gjesteparkering for ST 1-4 og JSBV 107-109
15. Forslag om å innhente tilbud på avfallsbrønner
16. Forslag om reforhandling av avtaler.
17. Forslag om vedtektsendring
18. Forslag om å vedtektsfeste bestemmelse om vask av garasje mm
19. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skullerud Terrasse 1-4 S/E

Elisabeth Færevaaag

Johanna Blom Davidsen

Eva-May Leveraas

Eivind Utnes



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Kathrine W. Sie fra OBOS er møteleder/administrator og fører protokollen.

Forslag til vedtak

Måten årsmøtet er innkalt på godkjennes. Kathrine W. Sie fra OBOS er møteleder/administrator og fører protokollen.



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Elisabeth Færevaag velges til å signere protokollen sammen med møteleder/administrator.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap for 2020

Forslag fremmet av: Styret

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. 5456 Årsrapport med regnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elisabeth Færeveaag	Johan Scharffenbergs V 117 H
Styremedlem	Johanna Blom Davidsen	Johan Scharffenbergs V 113 G
Styremedlem	Eva-May Leveraas	Johan Scharffenbergs V 111 J
Styremedlem	Eivind Utnes	Johan Scharffenbergs V 115 A
Varamedlem	Ragnhild Fredheim	Johan Scharffenbergs V 113 C
Varamedlem	Marius Portaas Haugen	Johan Scharffenbergs V 115 L
Varamedlem	Torkjeld Jevne	Johan Scharffenbergs V 115 K

Valgkomiteen

Morteza Mirzaei	Johan Scharffenbergs V115 G
Else Johnsen Oppi	Johan Scharffenbergs V 113 F

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Skullerud Terrasse 1-4 S/E

Sameiet består av 48 seksjoner.

Skullerud Terrasse 1-4 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984726325, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Johan Scharffenbergs V 111
Johan Scharffenbergs V 113
Johan Scharffenbergs V 115
Johan Scharffenbergs V 117

Gårds- og bruksnummer :
168 17

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Skullerud Terrasse 1-4 S/E 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. Sameiets revisor er PWC.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 314 752. Dette er som budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 436 085.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi og til drift og vedlikehold enn forutsatt i budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 728 343 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til konto for egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke medregnet da dette føres direkte i balansen.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 585 122.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 365.000 til vedlikehold som bl.a. inkluderer kr 160.000 til garasjen. Se eget garasjeregnskap/ budsjett.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd



med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skullerud Terrasse 1-4 S/E.

Lån

Skullerud Terrasse 1-4 S/E har lån i OBOS-banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Skullerud Terrasse 1-4

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Skullerud Terrasse 1-4s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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



Uavhengig revisors beretning – Sameiet Skullerud Terrasse 1-4



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 17. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4 ORG.NR. 984 726 325, KUNDENR. 5456

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 314 752	2 213 088	2 315 000	2 315 000
Andre inntekter	3	57	8 715	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 314 809	2 221 803	2 315 000	2 315 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-8 742	-8 742	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-62 000	-62 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-4 625	-4 500	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-93 888	-91 240	-93 980	-96 000
Konsulenthonorar	7	-4 961	-5 453	-15 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-354 851	-247 690	-492 000	-365 000
Forsikringer		-92 642	-84 250	-89 300	-97 000
Kommunale avgifter	9	-341 913	-315 643	-341 900	-346 000
Kostnader sameie		0	-199 322	0	0
Energi/fyring		-138 014	-179 248	-200 550	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-199 096	-189 497	-190 000	-205 000
Andre driftskostnader	10	-120 520	-154 670	-142 790	-144 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 436 085	-1 542 254	-1 641 262	-1 556 000
DRIFTSRESULTAT		878 724	679 549	673 738	759 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 727	2 223	0	3 000
Finanskostnader	12	-152 109	-175 306	-165 900	-118 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-150 382	-173 083	-165 900	-115 000
ÅRSRESULTAT		728 343	506 466	507 838	644 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		728 343	506 466		



**SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4
ORG.NR. 984 726 325, KUNDENR. 5456**

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 392	3 197
Kundefordringer		2 132	0
Forskuddsbetalte kostnader		51 694	0
Andre kortsiktige fordringer		0	8 715
Driftskonto OBOS-banken		305 944	35 617
Sparekonto OBOS-banken		284 384	382 947
SUM OMLØPSMIDLER		647 547	430 476
<hr/>			
SUM EIENDELER		647 547	430 476
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 028 348	-3 756 691
SUM EGENKAPITAL		-3 028 348	-3 756 691
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 613 470	4 128 375
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 613 470	4 128 375
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 847	21 547
Leverandørgjeld		14 730	36 249
Påløpte renter		681	996
Annen kortsiktig gjeld	15	14 167	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 425	58 792
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		647 547	430 476



8

Skullerud Terrasse 1-4 S/E

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 08.06.2021

Styret i Sameiet Skullerud Terrasse 1-4

Elisabeth Færevaag /s/

Johanna Blom Davidsen /s/

Eva-may Leveraas /s/

Eivind Utnes /s/



Skullerud Terrasse 1-4 S/E

Selskapet Johan Sørensenbergs Vei 107-109
NO 982 421 284

Resultatrapport
(2020)

2021-01-05 11:15
STYRETT JSBV

Resultatrapport

Periode:	2020
Kunde:	(Alle)
Leverandør:	(Alle)
Avdeling:	Seksjon 1 - Garasjeanlegg
Budsjett:	Avdeling

Resultat (2020)

Regnskapskonto	Jan	Febr	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Ok	Nov	Dss	Periode	Budsjett	Avvik	2020	2019	Endring
Driftresultat																		
Driftsinntekter																		
Annen driftsinntekt																		
3810 Seksjon 1 - Garasje	75 000			75 000			75 000						300 000	300 000			300 000	300 000
Annen driftskostnad																		
0400 Seksjon 1 - Strømgutter (måler 7359962809097378)																		
0410 Seksjon 1 - Vaktmester	3 325	5 043	3 050	0 424	3 700	2 550	0 003	3 730	1 850	5 333	1 850	1 850	45 908	35 000	10 908	34 124	11 874	5 604
0420 Seksjon 1 - Vedtkehoid bygd / garasje													238 476	40 000	198 476	15 014	220 503	-23 980
0430 Seksjon 1 - Garasjeporter, dører og varmekabler													4 925	35 000	-30 075	28 008	-23 980	
0450 Seksjon 1 - Diverse					2 500								2 500	0 000	-3 500	6 250	-3 750	
0460 Seksjon 1 - Regnskap og revisjon	1 838	1 838	1 838	1 838	15 521	4 790	1 862	1 862	1 862	1 862	1 862	1 862	38 807	35 000	3 807	34 504	4 302	
0470 Seksjon 1 - Husforsikring JSBV / 107-109	3 320	3 320	3 320	3 320	3 320	3 320	3 320	3 320	3 320	3 320	3 320	3 320	30 951	40 200	-240	34 257	5 604	
0480 Seksjon 1 - Vann- og kloakknett JSBV / 107-109	314	314	314	314	314	314	315	315	315	315	315	315	3 774	4 000	-228	3 423	351	
Annen driftskostnad	8 806	13 145	21 720	12 486	250 649	11 432	12 677	12 281	7 993	11 557	13 072	7 357	383 475	295 200	87 975	202 287	180 888	
Driftskostnader	8 806	13 145	21 720	12 486	250 649	11 432	12 677	12 281	7 993	11 557	13 072	7 357	383 475	295 200	87 975	202 287	180 888	
Driftsinntekt	66 194	-13 145	-21 720	62 514	-250 649	-11 432	62 323	-12 281	-7 993	63 443	-13 072	-7 357	-83 475	4 800	-87 975	97 713	-180 888	
Ordinært resultat før skattekostnad	66 194	-13 145	-21 720	62 514	-250 649	-11 432	62 323	-12 281	-7 993	63 443	-13 072	-7 357	-83 475	4 800	-87 975	97 713	-180 888	
Ordinært resultat	66 194	-13 145	-21 720	62 514	-250 649	-11 432	62 323	-12 281	-7 993	63 443	-13 072	-7 357	-83 475	4 800	-87 975	97 713	-180 888	
Årsresultat	66 194	-13 145	-21 720	62 514	-250 649	-11 432	62 323	-12 281	-7 993	63 443	-13 072	-7 357	-83 475	4 800	-87 975	97 713	-180 888	

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 141 952
Garasje	172 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 314 752

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Husleie rest	57
SUM ANDRE INNETEKTER	57

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 2019/2020, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 961
SUM KONSULENTHONORAR	-4 961

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-61 561
Drift/vedlikehold VVS	-27 736
Drift/vedlikehold elektro	-6 964
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 774
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 984
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 109
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-200 000
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 724
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-354 851

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-233 194
Feieavgift	-5 531
Renovasjonsavgift	-103 187
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-341 913

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 289
Driftsmateriell	-702
Lyspærer og sikringer	-2 728
Vaktmestertjenester	-62 170
Renhold ved firmaer	-2 371
Snørydding	-17 140
Gressklipping	-18 292
Trykksaker	-1 424
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-510
Telefon, annet	-103
Porto	-1 064
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 177
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-120 520

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	71
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 437
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	219
SUM FINANSINTEKTER	1 727

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-65 658
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-81 798
Andre rentekostnader	-4 653
SUM FINANSKOSTNADER	-152 109

**NOTE: 13****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.

på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-2 638 842	
Nedbetalt tidligere	733 367	
Nedbetalt i år	388 162	
		-1 517 313

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-2 383 657	
Nedbetalt tidligere	160 757	
Nedbetalt i år	126 743	
		-2 096 157

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 613 470
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer		70
Strøm desember 2020		-14 237
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-14 167



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styremøter

Vi har hatt 9 ordinære styremøter i perioden. Siden november har alle vært digitale nettmøter.

Vi har i tillegg hatt et par felles møter med Sameiet Johan Scharffenbergsvei 107 -109.

Årsmøtet 2020 ble avholdt digitalt i perioden 22.– 30. juni. På grunn av Korona situasjonen kunne vi ikke ha et fysisk årsmøte.

Vedlikeholdsarbeider

Høsten 2021 ble alle glassfrontene på terrassene kontrollert, og det ble skiftet lister der det var nødvendig.

Gjesteparkeringen og uteområdet ble feiet 21. april.

Sameiet Skullerud terrasse 1-4 er nå over 30 år, så det vil være behov for betydelig vedlikehold i årene som kommer. Styret har jobbet mye med å gjennomgå vedlikeholdsplanen fra 2013, eksisterende dokumentasjon og regnskap tilbake i tid, for å kunne laget en oversikt over tidligere vedlikeholdsarbeid og vi har laget en revidert vedlikeholdsplan for kommende vedlikehold.

Basert på dette arbeidet, samt tilbakemeldinger fra flere beboere, har styret kommet frem til at utskifting av vinduer, ytterdører og blomsterkassene på terrassen må prioriteres.

Vi har vært i kontakt med OBOS-prosjekt AS som kommer på befaring etter sommeren for å vurdere alternativer og materialer, og på bakgrunn av dette vil det bli utarbeidet en kostnadsrapport.

Når den er mottatt vil det bli avholdt et informasjonsmøte/ ekstraordinært årsmøte der dette kan diskuteres og eventuelt stemmes over.

I tillegg skal OBOS-prosjekt en vurdering av teglstensfasaden på endeveggene, da det har vært ett tilfelle av lekkasje fra denne og inn i en bolig. Takstmann fra forsikringsselskapet skrev i rapporten at det burde sjekkes videre. Man kan ofte se på fasaden at det er store våte flekker på den, så styret mener dette bør kontrolleres.

Vedlikeholdsarbeider med garasjen se under punkt for garasje.

Garasjen

Det var litt startproblemer med varmekablene i høst, og i den perioden de ikke virket måtte det bli strødd i bakkene foran porten.

Denne våren har styret mottatt flere henvendelser med ønske en årlig rengjøring av garasjen. Siste rengjøring var våren 2020 etter arbeidet med de nye varmekablene. I mai hadde vi befaring fra MMS-Maskinell Service, som har gitt oss tilbud med fast pris i tre år Dette har vi takket ja til og det blir gjennomført i løpet av august.

Det har vært problemer med å få kodet nye fjernkontroller til garasjeportene. Nassau har vært på to befaringer og fant ut at det måtte byttes to «gråbokser» for at nye fjernkontroller skal kunne kodes. Ved bestilling av nye fjernkontroller, må styret kontaktes for å få kodet disse.

Omsorgsbygg har denne våren plantet Potentilla i skråningen over øvre garasjeport som erstatning for de buskene som var der tidligere. Arbeidet er nå ferdig.

Styret har tatt opp med Oslo kommune eiendoms- og byfornyelsesetaten at vi syns fortauskanten på høyre side når vi kjører ut av garasjen er for høy. De har vært på tre befaringer. Det er nå Bymiljøetaten som skal se på muligheten for å få senket fortauskanten noe, slik at ut- og innkjøringen kan bli bedre.

El-bil lading i garasjen

I august 2020 ble det gjennomført en befaring med representanter fra Skullerud Terrasse, JSBV 107-109 og en elektroinstallatør for å se på hvilke muligheter som fantes for etablering av ladeanlegg for elbiler i garasjeanlegget. Elektroinstallatørens vurdering etter denne befaringen var at det ikke er tilstrekkelig strømkapasitet inn i bygget (JS 107-109) til å kunne etablere noe system for lading av elbiler per dags dato. I lys av dette utarbeidet man en tilbudsforespørsel der man skisserte to scenarier, ett der dagens innførsel utvides med nok kapasitet til effektivt å betjene sameiets 48 plasser, og ett der man ved hjelp av dynamisk effektstyring benytter overskuddskapasitet i dagens anlegg for å betjene anlegget. Denne tilbudsforespørselen ble i løpet av oktober og november sendt til 10 potensielle leverandører. Dette resulterte i to befaringer, og ett konkret tilbud. Gjennomgangsmelodien i de tilbakemeldingene vi fikk var at det ikke ville være mulig å etablere et anlegg som er i stand til å betjene inntil 48 plasser dersom man legger dagens innførsel til grunn. På bakgrunn av dette startet styret arbeidet med å utrede mulighetene for å få utvidet kapasitet inn til bygget, i samråd med styret i JSBV 107-109. I denne forbindelse ble det foreslått et samarbeid med styret i JSBV 107-109, da kostnaden for å etablere den underliggende infrastrukturen for å betjene 72 plasser kontra 48 plasser er omtrent den samme. I desember 2020 ble det gjennomført en ny befaring med representanter fra begge styrene så vel som en representant fra MER (tidligere Grønn Kontakt) for å se på hvilke muligheter vi har for å kunne etablere et felles anlegg, og hvilke fordeler og ulemper det har sammenliknet med å kjøre hvert vårt løp. Det er en felles forståelse blant begge styrene om at det vil være gunstig å etablere et felles anlegg. Som et resultat av dette, gjennomførte styrene våren 2021 en søknadsprosess mot Elvia for å få lagt mer strøm inn i bygget. Vi har nå mottatt svar på dette og det vil komme på kr 245.012 hvorav vårt sameie må betale 48/72 deler.

Gjesteparkering

Parkeringsplassen har 20 plasser. Dette skal være gjesteparkering for de 48 leilighetene i vårt sameie, samt for de 27 leilighetene i Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109. Parkeringsplassen er ofte full, og det er for det meste beboerne i de to sameiene som parkerer der. Det gjør det ofte vanskelig for gjester å finne en ledig plass, spesielt på dager da mange har besøk som søndag ettermiddag, julaften osv. Ikke sjelden må derfor gjestene finne andre steder å sette bilen når de er på besøk hos oss. Styret har mottatt flere klager på dette, og har tidligere vært i kontakt med to parkeringsselskap for å få forslag til løsning. Begge selskapene mente at betaling er eneste løsning. I henhold til ordensregler for Sameiet Skullerud terrasse 1-4 er dette først og fremst en gjesteparkering. *«Oppmerkede parkeringsplasser er forbeholdt gjester for begge sameierne. Sameierne skal selv benytte garasjeplasser og ikke hensette sin bil på gjesteparkeringen.»* Styret oppfordrer derfor alle til å benytte seg mer av garasjeplassen sin, slik at det er ledig parkering til gjester. Dersom problemene fortsetter, må betaling vurderes på nytt.

Dugnad

Det er gjennomført en dugnad, 24. oktober 2020. Vårdugnaden ble utsatt to ganger, og er ikke avholdt pga gjeldende lover og regler om hvor mange man kan samle i private arrangementer. Hvis noen kan tenke seg å gjøre noe for fellesarealene våre, så ta kontakt med styret for å få tilgang til redskaper. Noen ytterdører i 3. etasje skulle vært malt, hvis noen vil påta seg dette, så dekkes kostnadene til maling etc.

Bomiljø

Styret oppfordrer alle til å ta ansvar for eget bomiljø. Vi ser ofte at søppel ikke blir riktig sortert. I Oslo skal alle sortere plast i blå poser og matavfall i grønne poser. Det er ikke lenger lovlig å bruke sorte søppelsekker i Oslo – sekkene skal være av gjennomsiktig plast. Pappesker skal ikke kastes hele i papircontainerne, men presses sammen før de kastes.



Annet avfall skal leveres til gjenvinningsstasjoner eller andre egnede steder.

Vibbo – Sameiets hjemmeside

Vår hjemmeside har denne adressen: vibbo.no/skullerud-terrasse-1-4-se

Her finner dere informasjon om sameiet og egen bolig. Nyheter fra styret legges inn her og oppslag fra andre beboere. Mailadresse til styret og telefonnummer til alle i styret finnes her.

Vaktmestertjeneste

Sameiet Skullerud Terrasse 1-4 og Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109 har felles vaktmestertjeneste. Det er A/S Alt i Vaktmestertjenester som for tiden utfører denne tjenesten. Kontaktinformasjon finnes på sameiets hjemmeside: vibbo.no/skullerud-terrasse-1-4-se og på postkasseskiltet i trappehusene. Vaktmester har egen postkasse i JSV 117 og oppdrag kan meldes direkte.

Nøkler og skilt

Nøkler (systemnøkler) kan bestilles hos styret.
Nye postkasseskilt bestilles av beboer via posten.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 6596956. 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. Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333 eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til Tryg forsikring. 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.

Brannsikring

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst to godkjente røykvarslere samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Sameiet har avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll av brannsikringsutstyr. Årets kontroll ble gjennomført i april. På grunn av Covid 19-pandemien valgte mange beboere å ikke slippe kontrolløren inn i boligen. Noen oppgav hva slags brannsikring de har og fikk nye batterier til røykvarslerne sine. Kun ca halvparten av leilighetene ble kontrollert. Styret ber om at de som ikke har hatt kontroll tar en egen kontroll av pulverapparat og røykvarslere, og at de som har hatt mangler utbedrer dette. Alle pulverapparatene i garasjen ble byttet i fjor.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre vedlikehold og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektriske anlegg.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet benytter Hafslund som strømleverandør.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan seksjonseier utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Spørsmål knyttet til dette kan rettes til Telenor Kundeservice - telefon 915 09000 eller telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019	Utskifting av skillevegger 1.etg.
2018 - 2019	Nye pipetopper
2018 - 2019	Nye nedløpsrør
2017	Fjerning av mange trær på tunet og rundt gjesteparkering
2017	Fliser på gulvet i svalganger i 5. og 6. etasje og nye yttervegger i 4. 5. og 6. etasje.
2007	Maling av fasade ved inngangspartiene på samtlige bygninger. Noe råte på kledningen ble oppdaget og dette ble skiftet ut. På endene av alle bygningene ble det malt vinduer og dørkarmer
2005	Drenering i øvre garasjeplan
2003	Utbedring av terrasser



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2020-2021 settes til kr. 75 000.



Sak 5

Forslag til endring i vedtektene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det foreslås at det gjøres en del tilpasninger i vedtekten slik at disse harmonerer bedre med lov om eierseksjoner.

I vedtekten punkt 7 står det:» Ett av styremedlemmene skal sitte i styret i Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109, da vårt sameie eier 48/72-deler av garasjeseksjonen i Sameiet 107-109.»

Denne bestemmelsen finnes ikke i vedtektene i Sameiet Johan Scharffenbergsvei 107-109 og gjelder derfor ikke. Den forslås således slettes

Forslag til vedtak

Som en tilpasning til lov om eierseksjoner foreslår styret at vedtektene endres slik at de er i overensstemmelse med loven.

Dette innebærer at «sameiermøte(r)» endres til «årsmøte(r)» i punkt 3, 4, 5, 7, og 9.

Punkt 3 endres slik at det i første setning står «Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.»

Henvisninger til lover og paragrafer oppdateres slik at det stemmer med ny og gjeldene lov.

I punkt 7, 1. avsnitt strykes siste setning.



Sak 6

Forslag om endring i husordensreglene.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Endring av teksten om husdyrhold i sameiets ordensregler til følgende:

«Husdyrhold er tillatt i Sameiet Skullerud Terrasse 1-4 så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Det forutsettes at eier er kjent med de til enhver tids gjeldende lover angående dyrehold. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.»



Sak 7

Forslag om vask av gangen i 3. etg.

Forslag fremmet av: Tore Hauger

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Vi går over fra å vaske hele gangen i 3. etasje en gang pr år, til å vaske halve gangen fra sluket og ut til døren på den siden man bor to ganger i året, som følger:

A og G vasker: januar og juli

B og H vasker: februar og august

C og J vasker: mars og september

D og K vaske: april og oktober

E og L vasker: mai og november

F og M vasker: juni og desember



Sak 8

Forslag om blomsterkasser

Forslag fremmet av: Tore Hauger

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Da det etter flere år med dårlig utvendig vedlikehold bl.a. av blomsterkasser på terrassen, foreslår jeg at det blir gjort noe med dette. Blomsterkassene har begynt å råtne og jorden renner ut og ned til naboen. Kassene blir stort sett ikke brukt til blomster, men til busker og store trær med røtter som sprenger i stykker kassene. En annen ting er at husene ser stygge ut sett utenfra.

Etter 32 år trengs det en oppdatering som andre sameier og borettslag foretar seg.

(Så mitt forslag går ut på at vi kaster ut blomsterkassene og nåværende glassvegg, med glassrekkverk, så husene blir litt mer moderne å se på. Sameierne kan da ha krukke med blomster.)

Styrets innstilling

Styrets vurdering:

Styret er enig i at det trengs en oppgradering av blomsterkassene eller et nytt rekkverk på terrassene, men dette inngår i vedlikeholdsplanen som styret allerede jobber med, så vi ser ikke hensikten med stemme over dette nå.

Forslag til vedtak

Vi kaster ut blomsterkassene og nåværende glassvegg, med glassrekkverk, så husene blir litt mer moderne å se på. Sameierne kan da ha krukke med blomster.



Sak 9

Forslag om endring av husordensreglene, om varmepumpe

Forslag fremmet av: Rolf Helge Ilmo

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Fjerne teksten «Montering av varmepumpe er ikke tillatt» i sameiets ordensregler og erstatte dette med «Det er bare lov til å montere varmepumpe på terrassesiden.»



Sak 10

Forslag om å fjerne bommen ved utkjøring etter "rundkjøringen"

Forslag fremmet av: Rolf Helge Ilmo

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Vi kan ikke vedta dette uten enighet med sameiet JVBS 107-109. Styret vil inngå et samarbeid med sameiet JSBV 107-109 for å se om det finnes en løsning.

Forslag til vedtak

Fjerne bommen ved utkjøringen etter «rundkjøringen».



Sak 11

Forslag om skilting av parkering forbudt i rundkjøringen

Forslag fremmet av: Rolf Helge Ilmo

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Vi kan ikke vedta dette uten enighet med sameiet JVBS 107-109. Styret vil inngå et samarbeid med sameiet JSBV 107-109 for å se om det finnes en løsning.

Forslag til vedtak

Må sette opp skikkelig skilting, og parkering forbud i rundkjøringen.



Sak 12

Forslag om ny belysning i garasjen

Forslag fremmet av: Erik Ilsaas

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ny belysning i garasjen. De gamle armaturene er utslitt ifølge vaktmesteren, og lyser dårlig. Vi fikk i 2017 tilbud på nye armatur for LED lys fra firma Lysteknikk. Det var da på kr. 57000.

Mener det ble vedtatt utført neste år (2018), men ingenting har skjedd. (sak 18/2017)

Vi trenger bedre lys. Det vil også være kostnadsbesparende med ny teknologi, ledlamper har mye lengre levetid, og bruker mindre strøm.

Styrets innstilling

Vi kan ikke vedta dette uten enighet med sameiet JVBS 107-109, og det må ses i sammenheng med andre kommende vedlikeholdskostnader.

Forslag til vedtak

Ny belysning i garasjen



Sak 13

Forslag om vask av garasjen

Forslag fremmet av: Erik Ilsaas

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Foreslår at det blir en rutine på vasking hver vår. Nå er gulvet ekstra skittent, så en vask nå i april må vel kunne gjøres. Vi betaler jo kr. 300 hver mnd. til drift av garasjen.

Forslag til vedtak

Garasjen vaskes hver vår.



Sak 14

Forslag om gjesteparkering for ST 1-4 og JSBV 107-109

Forslag fremmet av: Roy Hunstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Gjesteparkering for ST 1-4 og JSBV 107-109

Få garasjegruppa til å innhente tilbud på en parkeringsløsning hos oss.

Pr i dag er det ikke noen som har oversikt om hvem som parkerer på vår gjesteparkering. Det må være i alles interesse at hvis man får noen på besøk at det er mulighet for parkering.

Det som trengs er en parkeringsløsning som tilfredsstillende alle i sameiene.

Styret i ST 1-4 og JSBV 107-109 innhenter informasjon fra garasje gruppa og sender tilbakemelding til beboerne.

Styrets innstilling

Styret vil jobber videre med saken i samarbeid med sameiet JSBV 107-109 for å finne en ordning som er tilfredsstillende for begge sameier.

Forslag til vedtak

Få garasjegruppa til å innhente tilbud på en parkeringsløsning hos oss.

Styret i ST 1-4 og JSBV 107-109 innhenter informasjon fra garasje gruppa og sender tilbakemelding til beboerne.



Sak 15

Forslag om å innhente tilbud på avfallsbrønner

Forslag fremmet av: Roy Hunstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag om å innhente tilbud på avfallsbrønner for ST 1-4 og JSBV 107-109.

Mindre lukt/ større volum / bedre sortering av papp og papir.

Eksisterende søppelhus: Kan brukes til sykkel / redskap (Mye står lagret i gangene)

Styret i ST 1-4 og JSBV 107-109 innhenter ett kostnadsforslag og gir beboerne tilbakemelding

Styrets innstilling

Vi kan ikke vedta dette uten enighet med sameiet JVBS 107-109, og det må ses i sammenheng med andre kommende vedlikeholdskostnader.

Forslag til vedtak

Styret i ST 1-4 og JSBV 107-109 innhenter ett kostnadsforslag på avfallsbrønner og gir beboerne tilbakemelding



Sak 16

Forslag om reforhandling av avtaler.

Forslag fremmet av: Morteza Mirzaei

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag kontrakt med flere leverandører for tjenester som ikke har blitt reforhandlet på mange år.

Det er i alle sameiets beboere interesse at signerte avtaler og kontrakter gir sameiet best mulig avkastning samt betingelser og derfor gjennomgås hvert 2. år. Dette for å reforhandle til bedre betingelser og priser.

Det er alltid kundes marked!

Alle avtaler over 5000kr må reforhandles hvert 2 år, og skal være reforhandlet ferdig senest innen 36 måneder.

Avtaler som skal reforhandles må det innhentes tilbud fra minst 3 kvalifiserte leverandører.

Nye avtaler kan ha bindingstid opp mot 24 måneder. Avhengig av hvilke vilkår og betingelser som gir best utfall for sameiet.

Reforhandling prosessen skal være transparent for generalforsamlingen og inngås i den årlige rapporten.

Avtaler som bør reforhandles i prioritert rekkefølge med start i 2021:

1. Strømlleverandør
2. Forsikringsselskap
3. Banktjenester
4. Vaktmester og Service leverandør
5. Tv og Internett tjenester.
6. Bygg og bolig tjenester

Styrets innstilling

Reforhandling av avtaler er noe styret gjør etter behov, men å gjennomføre dette med så korte intervaller vil være svært tidkrevende. Den totale arbeidsbelastningen for styret vil da bli så stor at det kan bli vanskelig for styret å få gjennomført dette. Arbeidsmengden for styremedlemmer og styreleder vil kunne bli så stor at det kan føre til at ingen vil påta seg styreverv.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å reforhandle avtaler som beskrevet i saken.



Sak 17

Forslag om vedtektsendring

Forslag fremmet av: Morteza Mirzaei

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styre blir valgt hvert andre år og jobber gjennom året med ulike saker på vegne av sameiet.

Det er ikke alltid enkelt for beboerne å vite hvordan det går med de sakene som styre har valgt å jobbe med ei heller hvilke saker som har blitt prioritert

Vi ønsker å vedtektsfeste at styre gir generalforsamlingen framgangsrapport av saker som de jobber med pr kvartal gjennom året slik at alle ved sameiet er informert hvordan framgangen er i de sakene som berører dem som medlem av sameiet. En mer transparent arbeidsmetode vil være positivt for alle part og bygge mer engasjement blant medlemmer av sameiet. Kvartal 1 – 1.01.-31.03

Kvartal 2 – 1.04.-30.06 Kvartal 3 – 1.07.-30.09 Kvartal 4 – 1.10.-14.12 (kvartal 4 er satt noe kortere grunnet jul og nyttår)

Styrets innstilling

I henhold til vedtektene legger styret ut protokoll fra alle styremøter på vår hjemmeside på Vibbo, slik at alle kan følge med på hvilke saker styret jobber på med. Vi ser derfor ikke dette som hensiktsmessig.

Forslag til vedtak

Å vedtektsfeste at styre gir generalforsamlingen framgangsrapport av saker som de jobber med pr kvartal gjennom året slik at alle ved sameiet er informert hvordan framgangen er i de sakene som berører dem som medlem av sameiet. Kvartal 1 – 1.01.-31.03 Kvartal 2 – 1.04.-30.06 Kvartal 3 – 1.07.-30.09 Kvartal 4 – 1.10.-14.12



Sak 18

Forslag om å vedtektsfeste bestemmelse om vask av garasje mm

Forslag fremmet av: Morteza Mirzaei

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Garasjen vår er etter en lang vinter veldig skitten og støvete. I dag er det ingen fast rutine for vask av garasjen før sommeren entrer, men mer et manuelt tiltak som varierer fra år til år og enkelte år blir vasken fraværende.

Gjennom høsten og spesielt vintere blir salt og forurensing dratt inn i garasjen. Salt og forurensing som bilene drar med seg inn gjennom vintersesongen fortærer på garasjen, samtidig som det samler seg svevestøv som er helsefarlig. Når været blir tørt så blir forurensningen som har tørket liggende som støv på baken. Støvet blir liggende og svevende i garasjen når bilende beveger på seg. Noe som medfører at de personer som beveger seg i garasjen inhalerer unødvendig støv og forurensning ...

Vi ønsker at det blir vedtektsfestet at garasjen blir rengjort hvert år senest ved utgangen av mai og det blir en del av de faste tjenestene som sameiet abonnerer på hos leverandøren som leverer de andre service tjenestene for sameiet (klippe gress, måke snø osv.)

Motivasjonen til dette forslaget er å ivareta sameiets bofelleskap, forhindre forfall av garasjeanlegget og mindre svevestøv som er spesielt helsefarlig for de minste og eldste.

Styrets innstilling

Vi kan ikke vedtektsfeste noe som angår eiendom i et annet sameie. Vi er enige i at garasjen bør vaskes hvert år, men det må avtales med sameiet JSBV 107-109.

Neste rengjøring av garasjen er planlagt utført i august 2021.

Forslag til vedtak

Å vedtektsfestet at garasjen blir rengjort hvert år senest ved utgangen av mai og det blir en del av de faste tjenestene som sameiet abonnerer på hos leverandøren som leverer de andre service tjenestene for sameiet (klippe gress, måke snø osv.)



Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Forslag til kandidater er som innstilling fra valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Anna Dvergsnes

Atle Haugen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Eirik Refve Stangeland

Knut Åge Hansen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.