



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 288 639
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 992288639

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 601 405	7 234 126
Sum inntekter		6 601 405	7 234 126
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	251 020
Annen driftskostnad		6 321 176	6 709 261
Sum kostnader		6 595 016	6 960 281
Driftsresultat		6 388	273 844
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 043	62 947
Sum finansinntekter		99 043	62 947
Annen finanskostnad		1 235	56
Sum finanskostnader		1 235	56
Netto finans		97 808	62 891
Resultat før skattekostnad		104 196	336 735
Årsresultat		104 196	336 735
Totalresultat		104 196	336 735
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		104 196	336 735
Sum overføringer og disponeringer		104 196	336 735



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		35	462
Andre fordringer		187 863	182 050
Sum fordringer		187 898	182 512
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 929 594	3 027 855
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 929 594	3 027 855
Sum omløpsmidler		3 117 492	3 210 368
SUM EIENDELER		3 117 492	3 210 368

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 753 530	2 649 334
Sum opptjent egenkapital		2 753 530	2 649 334
Sum egenkapital		2 753 530	2 649 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		261 410	312 627
Annen kortsiktig gjeld		102 551	248 407
Sum kortsiktig gjeld		363 961	561 034
Sum gjeld		363 961	561 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 117 492	3 210 368



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 363714

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 288 639
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.04.2025



Organisasjonsnr: 992 288 639
SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 601 405	7 234 126
Sum inntekter		6 601 405	7 234 126
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	251 020
Annen driftskostnad		6 321 176	6 709 261
Sum kostnader		6 595 016	6 960 281
Driftsresultat		6 388	273 844
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 043	62 947
Sum finansinntekter		99 043	62 947
Annen finanskostnad		1 235	56
Sum finanskostnader		1 235	56
Netto finans		97 808	62 891
Resultat før skattekostnad		104 196	336 735
Årsresultat		104 196	336 735
Totalresultat		104 196	336 735
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		104 196	336 735
Sum overføringer og disponeringer		104 196	336 735



Organisasjonsnr: 992 288 639
SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		35	462
Andre fordringer		187 863	182 050
Sum fordringer		187 898	182 512
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 929 594	3 027 855
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 929 594	3 027 855
Sum omløpsmidler		3 117 492	3 210 368
SUM EIENDELER		3 117 492	3 210 368
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 753 530	2 649 334
Sum opptjent egenkapital		2 753 530	2 649 334



Sum egenkapital	2 753 530	2 649 334
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	261 410	312 627
Annen kortsiktig gjeld	102 551	248 407
Sum kortsiktig gjeld	363 961	561 034
Sum gjeld	363 961	561 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 117 492	3 210 368



Organisasjonsnr: 992 288 639
SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5420
SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 18:00, Skullerudstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen viktig informasjon

NB! Husk å ta med utfylt deltagesskjema for registrering ved fremmøte på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tak+innglassing terrasse på stuesiden
8. Utrede alternative digitale nøkkelsystem
9. Endring av vedtekter
10. Valgkomitè
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Camilla fra OBOS foreslås

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 5420 Årsregnskap 2024 inkl. oppdatert budsjett.pdf
- 2. 4.6_Revisjonsberetning_2024_s_5420.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000



Sak 7

Tak+innglassing terrasse på stuesiden

Forslag fremmet av:

Caroline Corneliussen, Skullerudveien 85

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ord som: "Snø-måking, regn, vind, våte puter, duer/måker, tøfler...kald trekk inne, strømpriser., markise får jordslag, pollen..., våte sokker., vei-støy, putelagring" ...

- er dette noen gjenkjennbare ord hos deg??

Formål: Å beskytte mot vær og vind for din terrasse på stuesiden.

Forslagstiller ønsker at årsmøte stemmer om at sameie skal tillate eierne enten:

A) Tak-utvideseder kun halvparten av oss har tak bare halvveis ut over oppholdsplass!

B) Tak-utvidelse+eller hel/delvis innglassing med full/100% åpne-mulighet med foldedører(se foto)(/valgfritt med/uten innglassing)

- Selvstendig prosjekt, i egen regi
- kun for egen regning/kostnad

samt

- være innenfor sameiets felles rammer og krav til ytre utforming.
- Sameiets tillatelse skal gjelde alle eiere individuelt.

Stemme over:

JA til a) eller b) ?: om vårt sameie skal tillate at hver enkelte eier KAN bygge enten a) eller b)

FAKTA, FORDELER og GEVINSTER:

Møbler og puter holdes tørre ved regn

Ingen måking, eller begrense snømengde med kun utvidelse av tak

Markisen beskyttes mot fukt/flekker

Forleng brukstid utendørs

under ulike værforhold hele året.

- MED innglassing:

Støydempende(vei-/bilstøy, óg til/mot nabo)

Måker og duer holdes vekk

Isoleringseffekt= lavere strømgifter

Møbler beskyttet ute året rundt



Begrense pollen (innendørs + ute på terrassen) + renhold begrenses.

Øker verdien på boligen

Øker attraktivitet på salgsmarkedet

Besparelser generelt:

- Innglassing sparer utgifter på fasader, dører og vinduer

- Reduserer vedlikehold = lavere felleskostnader

- Forebygger vannskade-saker = færre egenandeler til forsikringsselskap (v/innsig av vann mellom gulv/vegg p.g.a. lav membran), óg

- dyre reparasjoner unngås.

=====

Proessen videre dersom et JA i avstemning:

1. Styret utformer en kort skriftlig tillatelse til å bygge tak og/eller tak+innglassing.

Formål: vedlegg som kreves til søknad til Plan og bygg som ansvarlig byggefirma sender inn.

2. Forarbeid før endelig ny vedtekt konkretiserer byggeprosjekt:

- Innhenter flere forslag (bl. annet om tak i ulike materialer og prisforskjeller) fra flere firma, eller fra eieres forslag/tilbud fra firma.

3. Formaliserer endelige felles rammer og krav til estetisk utforming av tak/tak og innglassing i sameie

- óg prosedyre for eierne i sameie for fremtidige prosjekt med tak/innglassing.

Ytterligere SVAR fra Lumon:

- *Hindrer eller påvirker oppføring av innglassing fremtidig vedlikehold av fasaden, eller ev. fjerning av blomsterkassen på stuesiden?*

- Nei, ingenting... Enkelt løsning på dette.

Jeg, Caroline, kan fortelle/besvare årsmøtet mere:)

(Generell BAKGRUNN, fra beboere, for forslaget:

Problemer med:

- måking av snø fra terrassene.

- måker og duer år etter år.

- Kort sesong og varierende vær

- Vannskader og slitasje på bygning ved vann/snø

- Kald trekk fra vegger og vinduer (tynn isolasjon osv)

- Strøm for oppvarming dyrt

- Møbler, puter osv ubeskyttet for snø og regn, og

- lite oppbevaringsplass uten fuktighet..)



- Selv ny dyr markise, også innrullert) blir raskt stygg pga fukt og annet (ikke rensbart)

"Tak og innglassing gir fordeler, og har blitt 2 vanlige løsninger utført på tilsvarende blokker", referert Lumon v/John Eriksen.

Styrets innstilling

Forslaget har absolutt noe for seg, men tidspunktet mener vi er feil.

Vi ser for oss å rehabilitere stuesiden om ikke altfor lang tid. I forbindelse med rehabilitering av stuesiden er vi rimelig sikker på at innglassing blir en opsjon. Det kan da være mulig at en annen løsning vil passe bedre og bli vedtatt. Konsekvensen for de som glasser inn nå vil da kunne være at de må fjerne det de har jf. vedtektene om ansvar for de- og remontering. To ulike typer glassverandaer er etter styrets mening ikke aktuelt.

Konklusjonen:

Styret mener ideen er god ,men at det ikke rett tidspunkt nå. Vi stemmer derfor mot forslaget.

Forslag til vedtak

Det stemmes for eller i mot selve forslaget om tak og/eller tak+innglassing.

Sak 8

Utrede alternative digitale nøkkelsystem

Forslag fremmet av:

Caroline Corneliussen, Skullerudveien 85

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Stemme over: JA/NEI til om styret skal utrede ulike digitale lås-systemer i markedet, om:

- funksjoner
- brukervennlighet
- egnethet for vårt sameie's behov,
- kvalitet og kostnader.

FORDELER/ GEVINSTER/hensikter:

Se hvem som ringer på dørklokken din for oppgangen.

Du kan også i tillegg bestille digital lås for egen inngangsdør, for egen regning.

Åpne døren med mobil/elektronisk, brikke, eller/også med fysisk nøkkel.

Trygt og praktisk ved fall/ulykke- åpne døren for hjelper/ambulanse

Varelevering på døra di?:

-se hvem, og åpne via mobil enten når du er hjemme, eller ikke er.



Låst deg ute? Glemt nøkkel?

- bruk mobilen.

Barn uten nøkkel?

- ring mamma/pappa/ andre, som åpner digitalt.

Gi andre digital tilgang i tidsperiode:

- hjemmehjelp eller andre tjenester.

- Nabo for å vanne planter osv ved fravær på ferie.

Nøkler på avveie:

- unngås/begrenses ved midlertidig utlån av fysiske nøkler.

unngås ved digital nøkkel som utgår ved utflytting.

Navnebytte på skilt utføres effektivt digitalt.

=====

Bakgrunn:

Nåværende dørlås-system har:

- manglende funksjoner.
- svakheter, begrensninger og skaper unødig risiko vs digital dørlås med fjernstyring via wifi
- fysiske navneskilt på dør-tavle- krever manuell bestilling og tilsendt per post.
- hatt lang brukstid, og er nære tid for utskifting.

Styrets innstilling

Vi er positive til å utrede alternative nøkkelsystem.

Forslag til vedtak

Utrede ulike digitale lås-systemer

Sak 9

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ønsker å revidere noe av vedtektene. Vedlagt lengre bak i innkallingen fremgår kopi av sameiets vedtekter.

Ord og setninger som foreslås fjernes er merket med rødt og overstrykning. Ord og setninger som foreslås tilføyd er merket med uthevet rødt skrift.

Forslag til vedtak

Endringene gjennomgås og foreslås vedtatt slik det fremkommer av vedlagte vedtekter



Vedlegg

3. 2024_V E D T E K T E R. endring.pdf

Sak 10

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitè Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Berit Syversen
- Oddbjørn Grønset
- Per Bøymo

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling fremkommer vedlagt bakerst i innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tomm Kuran

Valg av 1 styremedlem for 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Carina Susann Kjellum

Valg av 2 styremedlem for 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 2 år:

- Elisabeth Mågård
- Gunn H Dalevoll Pedersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Caroline Corneliussen
- Tor Einar Hoffman
- Trine Kasa



Vedlegg

1. Valgkomiteen innstilling Skullerudhøgda 1 Boligsameie.pdf



Styrets årsrapport

Ordinært sameiermøte ble avholdt 22.04. Deltagende var 52 seksjonseiere i henhold til innleverte stemmer. Det har vært avholdt ca 15 styremøter, en rekke arbeidsmøter og diverse befaringer i 2024 og 2025.

Følgende arbeider og tjenester er utført i løpet av 2024/25

- Fjernet diverse beplantning på endeveggen nr. 83 og re plantet gress.
- Reparert bom.
- Flere vannskader som har blitt reparert på terrasser.
- Diverse utskiftninger av deler i berederrom.
- Malt gjenstående malearbeid på kjøkkenside samt utetrapp og benker.
- Skiftning av brannslukningsapparater i garasjeanlegg.
- Kartlegge status på hovedrør vår 2025. Kontrakt inngått med Selvaagbygg.
- Skiftet motorer på taket i ventilasjonsanlegg i blokk 11. (Skullerudveien 71-75)
- Tømt kummer for grus og sand for å forhindre vannansamlinger.
- Utført diverse trefelling og rydding av kratt og skog på nederste feltet.

Vedlikehold planlagt i 2025/2026

- Skifte motorer til ventilasjon på tak i Skullerudveien 83-87
- Male fronter metall på kjøkkenside i nr. 83- 95.

OVERDRAGELSE AV SEKSJONER

Det har vært eierskifte i 14 seksjoner i 2024/25.

BLOKKTILLITVALGTE

Sameiet har 6 blokktiltillsvalgte som koordinerer saker som gjelder de enkelte blokkene.

MILJØKOMITE

Miljøkomiteen har bestått av Gunn Helga Pedersen i nr. 65, Carina Kjellum i nr.79, Unni Hoffmann i nr.75 og Jo Lindegaard i nr. 83.

Miljøkomiteen er en gruppe i vaft sameie som jobber for å skape et godt miljø for alle beboere.

Det ble avholdt dugnader våren og høsten 2024. Vi har også hatt loppemarked og julegrantenning med julegløgg og etc.

GARASJEANLEGGET



Sameiet har kameraanlegg. Det er viktig at man melder innbrudd eller hærverk til styret så raskt som mulig, slik at tyvene eventuelt kan gjenkjennes på videoopptak. Vi minner om at det ikke er lov å oppbevare brennbare materialer i garasjene.

Vaktmester feier/vasker garasjen hver våf.

ROTTER OG SKADEDYR

Sameiet har avtale med Shield skadedyr for å bekjempe dette. Tenk på at dere ikke legger ut mat til rotter og mus. Dette gjelder også fuglefrø. Det er ikke lov å mate dyr og fugler på sameiets område.

TRAPPEVASK

Konge rengjøringsbyrå er ansvarlig for trappevask. Styret minner om at trappeoppganger ikke skal være lagerplass for private ting da dette vanskeliggjør renholders oppgaver. I oppganger hvor det er satt av plass til sykler og barnevogner henstiller vi beboerne å fjerne det som ikke brukes. Slik at det ikke blir for fullt i rommene.

TELIA

Sameiet har avtale med TELIA i forbindelse med TV og bredbånd. Fellesutgiftene inkluderer gratis bredbånd og TV. De som ønsker høyere hastighet på bredbånd eller kanaler må avtale dette direkte med selskapet. Ved problem med tjenesten må den enkelte ta direkte kontakt med kundeservice.

VAKTMESTERTJENESTEN

Borettslags- service utfører diverse service i våft anlegg. De kommer faste dager i uka eller etter behov. De kan være behjelpelige mot betaling og kan nås på telefon: 91670720.

Fra 1.juni 2025 vil sameiet få en ny vaktmester Facility. Kontaktpersoner kommer etter hvert.

SØPPELROM

Avfall som ikke er ordinært søppel slik som møbler, maling, gamle griller, dekk og lignende må kjøres bort av den enkelte. Det har vært problem i noen søppelrom at folk ikke lukker poser slik at det drypper ned på gulv og lukter vondt.

Papir og papp skal kastes i papircontainerne og vanlig husholdningsavfall og plast i de andre. Egne poser kan hentes gratis i matvarebutikkene. Dørene skal alltid holdes lukket.

Styret har i samarbeid med renholdsetaten satt ut en glasscontainer for glass.

Feiing og rengjøring av beholdere gjøres av Borettslags-service hver høst.

PARKERING PÅ OMRADET

Det er to alternative måter å dokumentere parkeringstillatelse. Enten ved lyseblått gjestekort fra P- service eller via elektronisk registrering: <http://gjest.p-service.no>.

Hvis beboere har håndverksbiler som står på gangveier må de ha et eget gult gjestekort hvor det tydelig kommer frem hvem de er og hvor lenge de skal stå. Disse fås ved å kontakte styret.



De som har arbeidsfolk, må informere disse om at er forbudt å parkere i rundkjøringen ved nr. 89-91. Her skal det være fritt leide for utrykningskjøretøy. Det er derimot to parkeringsplasser ved inngang siste garasje hvor håndverksbiler kan stå på dagtid.

Styret vil minne om at parkeringsbestemmelsene kun tillater maks stans i 20 minutter for eventuell av- og påfessing inne på området.

De som har gjester som trenger parkeringsplass over flere dager kan ta kontakt med styret.

BALKONGKASSER

Styret har tidligere informert at de som har store trær i verandakassene bør fjære disse da det kan oppstå sprekker pga trærnes tyngde og rotsystem. Hvis en kasse går i stykker pga dette er den enkelte beboer ansvarlig.

SLUK

Rennen og sluk på verandasiden må undersøkes og renses ved behov. To og to leiligheter deler sluk.

UTLEIE

All langtids utleie skal registreres på Vibbo. Eget skjema finner eiere på Vibbo. Dette er viktig at alle som leier ut gjør dette slik at vi kan komme i kontakt med beboere hvis det trengs.

SAMEIETS HUSORDENSREGLER, VEDTEKTER OG ANNEN INFORMASJON

Styret vil henstille til alle beboere om å følge de regler som er vedtatt, slik at støy, belastning og ekstra utgifter blir mindre for alle.

Vedtekter, husordensregler og praktisk informasjon finnes på Vibbo.

SAMEIETS SERVICEKONTRAKTER

Serviceavtale med Protan Tak AS om inspeksjon 2 ganger i året, omfatter rensing av sluk, kontroll av tak, skriftlig tilstandsrapport.

Serviceavtale med Anderson Elektro AS om service på garasjeportene 1 gang i året.

Serviceavtale med Everlite Plastmo AS om service på røykluker i oppgangene 1 gang i året.

Serviceavtale med Shield ang mus og rotte bekjempelse.

Serviceavtale med Proxll om å se over bommen.



SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE ORG.NR. 992 288 639, KUNDENR. 5420

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 442 758	6 002 912	6 446 000	6 766 000
Ladeinntekter EL-bil		136 561	0	0	150 000
Andre inntekter	3	22 086	1 231 214	150 000	
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 601 405	7 234 126	6 596 000	6 916 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-31 020	-32 000	-36 660
Styrehonorar	5	-240 000	-220 000	-240 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-15 745	-18 030	-22 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-230 290	-219 003	-225 600	-237 000
Konsulenthonorar	7	-13 943	-22 587	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 550 754	-1 973 685	-1 140 000	-1 475 000
Forsikringer		-471 713	-498 500	-500 000	-550 000
Kommunale avgifter	9	-1 803 923	-1 544 576	-1 805 000	-2 043 000
Energi/fyring	10	-623 201	-655 547	-750 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-787 239	-799 263	-835 000	-740 000
Andre driftskostnader	11	-824 370	-978 072	-876 500	-910 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 595 016	-6 960 281	-6 461 100	-7 006 760
DRIFTSRESULTAT		6 388	273 844	134 900	-90 760
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	99 043	62 947	65 100	100 000
Finanskostnader	13	-1 235	-56	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		97 808	62 891	65 100	100 000
ÅRSRESULTAT		104 196	336 735	200 000	9 240
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		104 196	336 735		



SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE ORG.NR. 992 288 639, KUNDENR. 5420

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	462
Forskuddsbetalte kostnader		181 254	182 050
Andre kortsiktige fordringer	14	6 609	0
Driftskonto OBOS-banken		364 058	893 541
Sparekonto OBOS-banken		2 565 536	2 134 314
SUM OMLØPSMIDLER		3 117 492	3 210 368
SUM EIENDELER		3 117 492	3 210 368
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 753 530	2 649 334
SUM EGENKAPITAL		2 753 530	2 649 334
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		102 551	237 120
Leverandørgjeld		261 410	312 627
Annen kortsiktig gjeld		0	11 287
SUM KORTSIKTIG GJELD		363 961	561 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 117 492	3 210 368
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2025

Styret i Skullerudhøgda I Boligsameie

Carina Susann Kjellum

Tommy Jacob Kuran

Elisabeth Mågård

Anette Helstad Lauritzen

Gunn H Dalevoll Pedersen



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	6 425 958
Garasje	14 100
Strøm elbil	2 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 442 758

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Fakturagebyr	49
Skadeerstatning, Tryg Forsikring	22 037
SUM ANDRE INNETEKTER	22 086

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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

NOTE: 5

STYREHONORAR



Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 528, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 745.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 943
SUM KONSULENTHONORAR	-13 943

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-612 221
Drift/vedlikehold VVS	-337 403
Drift/vedlikehold elektro	-95 235
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-72 228
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 469
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-319 480
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-916
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-66 981
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-7 821
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 550 754

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 194 600
Renovasjonsavgift	-609 323
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 803 923

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-623 201
SUM ENERGI / FYRING	-623 201

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-13 270
Container	-59 932
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 555
Vaktmestertjenester	-463 463
Renhold ved firmaer	-194 280
Snørydding	-6 015
Andre fremmede tjenester	-19 088
Kontor- og datarekvisita	-3 014
Trykksaker	-3 886
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 528
Andre kontorkostnader	-4 751
Porto	-4 425
Kontingenter	-3 100



Bank- og kortgebyr	-4 162
Øreavrunding	-1



Velferdskostnader	-13 901
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-824 370

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	98 606
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	437
SUM FINANSINNTEKTER	99 043

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 235
SUM FINANSKOSTNADER	-1 235

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning, felleskostnader, utfakturert 2025	6 609
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 609

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JZ7Y3-0MMWVH-HNMJ6-3FMAD-6VY8-4LYU3



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-14 16:35:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JJZY3-0MMW4-HNMJ6-3FMAD-6UY8-4LYJ3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller https://penneo.com/validator/2024_s_5420.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



VEDTEKTER

for

Skullerudhøgda 1 Boligsameie, org. nr. organisasjon992 288 639

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 04. april 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 29. mars 2000. Sist oppdatert ordinært årsmøte 20. mai 2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skullerudhøgda 1 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24.11.1988.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 154 boligseksjoner på eiendommen gnr. 168, bnr. 92 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som er en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

I tillegg har seksjonene enerett til bruk til

- bod i garasje eller hus
- parkeringsplass i garasjekjeller

Enerett til bruk gjelder i 30 år fra 1.1.2018 til 31.12.2047. Bruksretter til seksjonene skal seksjoneres som tilleggsareal til seksjonene innen år 2047.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av **Bere flere** enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.



Begrensningen gjelder også indirekte erverv.

Som indirekte erverv regnes erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap som fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en nærmere bestemt tilknytning til hverandre.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. **Dette gjelder også ved korttidsutleie.**

I utleieforhold plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og vedkommende seksjonseier kan er være ansvarlig i forhold til sameiet for økonomisk tap som påføres av leietaker, **leietakers gjester ol.**

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

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

(6) Det er forbud mot at juridiske personer kan kjøpe eller på annen måte erverve boligseksjoner.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp og lignende.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, kan ved rehabilitering og andre felles



tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjonseier kan ikke bygge om/ eller på annen måte tilrettelegge bruksenheten til bolig for **flere** personer enn det som er vanlig for boliger med tilsvarende størrelse og romløsning. Dersom en slik endring er ønskelig må årsmøtet godkjenne endringen med 2/3 flertall.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Seksjonseier plikter å benytte installatør anvist av styret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk



- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) ~~innsiden av~~ vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier ~~er likevel~~ **kan likevel være** ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Elektrisk avtrekksvifte i leilighet skal alltid være i drift. Seksjonseier har ansvar for å kontrollere at viften er i drift, og at den sørger for nødvendig gjennomstrømning av luft. Man har plikt til å bruke «Villavent-systemet».

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34 og § 36

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. ~~Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda og ytterdører til boligene.~~



(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35 og § 36.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.



7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge seksjonseieren å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med punkt 2-1 (2).

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, med to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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



(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter ved sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. **Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf Lov om eierseksjoner § 41.**

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll



(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak



(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring



(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

(3) Forsikringsmeldinger knyttet til sameiets bygningsmasse og fellesarealer skal kun sendes inn av styret. Beboere skal ikke melde forsikringsskader direkte til Obos forsikring eller forsikringsselskap, men til styret. Med mindre det gjelder akutt skade som krever umiddelbar handling.

Forsikringsselskapet skal forholde seg til denne praksisen.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter



Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Årmøte 2025 - Skullerudhøgda 1 Boligsameie

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen har intervjuet alle kandidater til styret og etter en totalvurdering av sammensetning på kompetanse har vi kommet frem til følgende innstilling:

Som styreleder for 2 år:

- Tomm Kuran, Skullerudveien 77 (styreleder)

Som styremedlem for 1 år:

- Carina Susann Kjellum, Skullerudveien 79 (styremedlem)

Som styremedlem for 2 år:

- Gunn H Dalevoll Pedersen, Skullerudveien 65 (styremedlem)
- Elisabeth Mågård, Skullerudveien 79 (styremedlem)

Som varamedlem for 1 år:

- Trine Kasa, Skullerudveien 91 (varamedlem)
- Tor Einar Hoffman, Skullerudveien 75 (varamedlem)

Grunnen til at Carina Susann Kjellum kun innstilles på valg i 1 år er at Tomm Kuran trekker som styremedlem og innstilles til leder for 2 år. Carina innstilles i Tomms tidligere styremedlems posisjon ut hans valgte periode, som er et år. Dette sikrer samme rulling av styret som sameiet har hatt tidligere.

Valgkomitè

Velges for 1 år

Berit Syversen, Skullerudveien 81
Oddbjørn Grønset, Skullerudveien 79
Per Bøymo, Skullerudveien 65



Har fungert som valgkomite til årsmøtet 2025 og kan ta gjenvalg om årsmøtet ønsker det.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 5420 Selskapsnavn: SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.