



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 726 325
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 06.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 442 292	2 314 752
Sum inntekter		2 442 292	2 314 752
Kostnader			
Lønnskostnad		85 576	85 576
Annen driftskostnad		1 519 622	1 559 969
Sum kostnader		1 605 197	1 645 545
Driftsresultat		837 095	669 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 681	1 023
Sum finansinntekter		4 681	1 023
Annen finanskostnad		128 858	119 954
Sum finanskostnader		128 858	119 954
Netto finans		-124 177	-118 931
Ordinært resultat før skattekostnad		712 918	550 276
Ordinært resultat etter skattekostnad		712 918	550 276
Årsresultat		712 918	550 276
Totalresultat		712 918	550 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		712 918	550 276
Sum overføringer og disponeringer		712 918	550 276



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			141
Andre fordringer		13 294	66 801
Sum fordringer		13 294	66 942
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		823 746	654 878
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		823 746	654 878
Sum omløpsmidler		837 039	721 820
SUM EIENDELER		837 039	721 820

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 765 155	2 478 073
Sum opptjent egenkapital		-1 765 155	-2 478 073
Sum egenkapital		-1 765 155	-2 478 073
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 527 132	3 074 566
Sum annen langsiktig gjeld		2 527 132	3 074 566
Sum langsiktig gjeld		2 527 132	3 074 566
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		817	615
Leverandørgjeld		28 329	96 393
Annen kortsiktig gjeld		45 916	28 319
Sum kortsiktig gjeld		75 062	125 326
Sum gjeld		2 602 194	3 199 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		837 039	721 820



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463984

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 726 325
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 984 726 325
SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 442 292	2 314 752
Sum inntekter		2 442 292	2 314 752
Kostnader			
Lønnskostnad		85 576	85 576
Annen driftskostnad		1 519 622	1 559 969
Sum kostnader		1 605 197	1 645 545
Driftsresultat		837 095	669 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 681	1 023
Sum finansinntekter		4 681	1 023
Annen finanskostnad		128 858	119 954
Sum finanskostnader		128 858	119 954
Netto finans		-124 177	-118 931
Ordinært resultat før skattekostnad		712 918	550 276
Ordinært resultat etter skattekostnad		712 918	550 276
Årsresultat		712 918	550 276
Totalresultat		712 918	550 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		712 918	550 276
Sum overføringer og disponeringer		712 918	550 276



Organisasjonsnr: 984 726 325
SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			141
Andre fordringer		13 294	66 801
Sum fordringer		13 294	66 942
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		823 746	654 878
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		823 746	654 878
Sum omløpsmidler		837 039	721 820
SUM EIENDELER		837 039	721 820
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 765 155	2 478 073
Sum opptjent egenkapital		-1 765 155	-2 478 073



Sum egenkapital	-1 765 155	-2 478 073
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 527 132	3 074 566
Sum annen langsiktig gjeld	2 527 132	3 074 566
Sum langsiktig gjeld	2 527 132	3 074 566
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	817	615
Leverandørgjeld	28 329	96 393
Annen kortsiktig gjeld	45 916	28 319
Sum kortsiktig gjeld	75 062	125 326
Sum gjeld	2 602 194	3 199 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	837 039	721 820



Organisasjonsnr: 984 726 325
SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

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 2023

5456 Skullerud Terrasse 1-4 S/E





Til seksjonseierne i Skullerud Terrasse 1-4 S/E

Velkommen til årsmøte, torsdag 25. mai 2023 kl. 18.00 i Skullerudstua.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skullerud Terrasse 1-4 S/E det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Skullerud Terrasse 1-4 S/E
avholdes torsdag 25. mai 2023 kl. 18.00 i Skullerudstua.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- A) Godtgjørelse til styret forslås satt til kr. 85 000 for perioden 2022-2023.
- B) Ekstraordinær godtgjørelse for styrets arbeid tilknyttet fasadeprosjekt foreslås satt til kr 100 000 for det kommende året. Se side 18 om forslaget.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av vedtektene §7 om antall varamedlemmer i styret.
- B) Forslag om vedtektsendring om kostnadsfordeling for internett.
- C) Forslag om oppgradering av husordensreglene
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg på side 18 og 19.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 17.04.2022
Styret i Skullerud Terrasse 1-4 S/E

Othea Vikse Atle Haugen Erik Ilsaas Afsaneh Aga Nafari

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Othea Vikse	Johan Scharffenbergs V111
Styremedlem	Atle Haugen	Johan Scharffenbergs V 111
Styremedlem	Erik Ilsaas	Johan Scharffenbergs V 115
Styremedlem	Afsaneh Aga Nafari	Johan Scharffenbergs V 115
Varamedlem	Marit Johanne Buer	Johan Scharffenbergs V 111
Varamedlem	Knut Åge Hansen	Johan Scharffenbergs V 113

Valgkomiteen

Reidun Ingebretsen Chapel	Johan Scharffenbergs V 117
Eva-Kristin Lein	Johan Scharffenbergs V 117

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

Gårds- og bruksnummer:

168 17

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



STYRETS ARBEID

Siden fjorårets årsmøte har styret gjennomført 10 styremøter i tillegg til regnskapsmøte, et beboermøte og tre møter med styret i nabosameiet. Vi har også hatt befaringer med prosjektledere, innhenting av tilbud knyttet til fasadeprosjektet vi planlegger og en del befaringer og gjennomføringer tilknyttet legging av nytt fibernett og elbillader.

Styret svarer også på henvendelser fra beboere, har oppfølging mot diverse forsikringssaker og løpende dialog med nabosameiet knyttet til felles saker. Vi har gjennom det siste året fått et veldig godt samarbeid med styret i nabosameiet, som vi deler fellesområder og garasjen med. Dette samarbeidet bidro til at vi endelig ble enige om og fikk gjennomført etablering av elbilladere i garasjen, har fått bedre rutiner på drift og kostnader tilknyttet vårt felles garasjeanlegg og går sammen om å forhandle nye leverandøravtaler. Vi jobber også med å få ferdigstilt en ny avtale mellom våre to sameier, som inneholder kostnadsfordeling og kontroll av fellesområder. Det foreligger ingen signert avtale om dette i dag, kun utkast fra tidligere år som vi i praksis styrer etter. Vi hadde også en vellykket felles dugnad i høst og har invitert til vårdugnad 22. april, hvor vi håper vi kan bli enda bedre kjent med naboene våre. Vi skal fortsette dette gode samarbeidet fremover og ser frem til det.

Elbilladere i garasjen

Vi har fått etablert elbilinfrastruktur i garasjen, slik at alle som ønsker, har fått etablert elbillader på sin plass. Arbeidet ble utført av Smart Elektro og innebar ny trafo og hovedtavler i garasjen. Infrastruktur er lagt opp slik at alle som ønsker det kan få elbillader i fremtiden, se vibbo for mer info. Dette medførte også en midlertidig økning i felleskostnader på 1000,- per mnd i 12 mnd (fra 01.04.23), for å fordele det likt mellom boenhetene med 1/48-del, som er ihht. vedtektene våre. De som ønsket å betale 12 000,- på forhånd fikk tilbudet om å gjøre det. Dessverre førte gravearbeidet utenfor garasjen at varmekablene ble skadet og området utenfor ble ikke ferdigstilt før frosten kom. Dette er i skrivende stund en pågående sak styret følger opp og entreprenør skal utbedre snarest.

Planlagt fasadeprosjekt

Det er et stort prosjekt vi har foran oss med å oppgradere terrasserekkverk samt bytte alle vinduer og dører, og mye tid går med til prosjektet. Vi har valgt prosjekt/byggeleder, som blir Øyvind Moen AS, til å hjelpe styret å utarbeide prosjektets omfang og vil være prosjektleder opp mot entreprenør når arbeidet blir satt i gang. Vi har gjort flere befaringer knyttet til valg av byggeleder og vil foreta en grundigere kartlegging enn det som ble fremspeilet i fjor.

Det som kommer til å skje, er at vi ikke *bare* ser på å bytte rekkverk, vinduer og dører, men også vurdere tilstand på membran, beslag, heller og drenering på terrassene, for å få en helhetlig rehabilitering med bedre overganger. Dette kan forebygge mange lekkasjer i fremtiden. Tidslinjen er derfor forskjøvet med at arbeidet for å definere prosjektet med Øyvind Moen og arkitekt foregår nå. Vi vil hente inn tilbud fra entreprenører i høst og



oppstart vil skje våren 2024. Øyvind Moen vil også utarbeide en vedlikeholdsplan parallelt med fasadeprosjektet, slik at vi har en oppdatert plan vi kan følge fremover. Vi gir fortløpende informasjon om dette prosjektet på Vibbo og vil kalle inn til beboermøte når det er nødvendig. Styret har også jobbet med kartlegging av tidligere utført vedlikeholdsarbeid og digitalisering av dokumentasjon knyttet til dette. Både til hjelp for dette prosjektet, men også til hjelp for fremtidige styrever.

Legging av fibernet

Vi har etablert fibernet for alle leiligheter fra Obos OpenNet. Internett er dekket gjennom felleskostnader og TV pakker er valgfritt for de beboerne som måtte ønske det og kan bestilles via Obos OpenNet.

Ny vaktmesteravtale

Vi har gjennom en lengre periode kartlagt behov og innhentet nye tilbud på vaktmesteravtale. Vår nåværende avtale har ikke blitt forhandlet på en stund og har ikke vært tilfredsstillende. Dette er en avtale vi deler med nabosameiet siden det i stor grad gjelder felles uteområder og garasjeanlegg, i tillegg til egne områder i hvert sameie. Vi har sammen utarbeidet en god arbeidsliste og hentet tilbud fra 8 leverandører. Aktiviteter vi ønsker vaktmester skal gjøre, i tillegg til dagens oppgaver: Årlig trimming av tujahekk, vask av søppelcontainere og innvendig vask av fellesområder i 3 etasje. Vi har fått en god pris på dette. Vaskelister av fellesområder vil derfor opphøre ved ny avtale fra 01.07.23. Vi står i skrivende stund mellom et par leverandører og har ikke signert avtale enda, men informasjon om dette vil komme på Vibbo og gjelde fra 01.07.23. Avtalene vi vurderer inneholder flere oppgaver og vil være billigere enn dagens løsning.

Saker til orientering

Gjesteparkeringen:

Både styret hos oss og styret i nabosameiet har enighet om dagens situasjon på gjesteparkeringen ikke er holdbar. Den er ofte full, og det er ikke ledig plass til gjester når de kommer. Dette er en sak styret kommer til å prioritere i året som kommer, for å finne en felles løsning vi alle kan være enige om.

Garasjeregnskap:

Garasjeregnskapet for seksjon 1 er ført av nabosameiets regnskapsfører og er godkjent av styret på styremøte. Regnskapet for 2022 er vedlagt årsmøteprotokollen til orientering.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er som budsjettert.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold enn forutsatt i budsjett.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettert.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 761 977.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 15 140 000 til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering. Dette må lånefinansieres. Opptak av lån er ikke medregnet i driftsbudsjettet, men den økte rentekostnaden er medregnet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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.

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 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Skullerud Terrasse 1-4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skullerud Terrasse 1-4 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

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



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 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>.

Oslo, 25. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 421 792	2 314 752	2 422 000	3 457 000
Andre inntekter	3	20 500	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 442 292	2 314 752	2 422 000	3 457 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 576	-10 576	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-5 500	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-99 363	-96 563	-99 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-78 649	-39 230	-12 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-221 447	-397 356	-529 000	-15 140 000
Forsikringer		-108 554	-95 674	-102 000	-119 000
Kommunale avgifter	9	-359 670	-346 289	-357 000	-417 000
Energi/fyring		-273 584	-244 454	-200 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 300	-213 018	-222 000	-230 000
Andre driftskostnader	10	-140 180	-121 885	-155 000	-156 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 605 197	-1 645 545	-1 767 000	-16 570 000
DRIFTSRESULTAT		837 095	669 207	655 000	-13 113 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 681	1 023	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-128 858	-119 954	-105 000	-990 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-124 177	-118 931	-103 000	-988 000
ÅRSRESULTAT		712 918	550 276	552 000	-14 101 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		712 918	550 276		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 071	6 536
Kundefordringer		0	141
Forskuddsbetalte kostnader		0	56 015
Andre kortsiktige fordringer	13	9 223	4 251
Driftskonto OBOS-banken		328 309	169 470
Sparekonto OBOS-banken		495 436	485 407
SUM OMLØPSMIDLER		837 039	721 820
SUM EIENDELER		837 039	721 820



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Udekket tap	14	-1 765 155	-2 478 073
SUM EGENKAPITAL		-1 765 155	-2 478 073

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 527 132	3 074 566
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 527 132	3 074 566

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		45 916	28 389
Leverandørgjeld		28 329	96 393
Påløpte renter		817	615
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		75 062	125 326

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		837 039	721 820
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2023

Styret i Sameiet Skullerud Terrasse 1-4

Othea Vikse

Atle Haugen

Erik Ilsaas

Afsaneh Aga Nafari

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 248 992
Driftskostnader garasje	172 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 421 792

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakeført avsatt faktura 2021	14 500
Oslo kommune	6 000
SUM ANDRE INNETEKTER	20 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 576
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 576

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 2021/2022, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 797, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-71 583
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 066
SUM KONSULENTHONORAR	-78 649

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 771
Drift/vedlikehold VVS	-4 583
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 071
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-176 530
Kostnader dugnader	-1 992
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-221 447

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-252 058
Feieavgift	-2 351
Renovasjonsavgift	-105 261
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-359 670



NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-14 239
Container	-9 255
Diverse leiekostnader/leasing	-1 491
Driftsmateriell	-1 909
Lyspærer og sikringer	-2 682
Vaktmestertjenester	-63 938
Snørydding	-17 283
Gressklipping	-19 883
Andre fremmede tjenester	-863
Trykksaker	-335
Andre kostnader tillitsvalgte	-797
Andre kontorkostnader	-834
Porto	-140
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 131
Velferdskostnader	-750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-140 180

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	443
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 099
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	139
SUM FINANSINTEKTER	4 681

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-41 778
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-87 080
SUM FINANSKOSTNADER	-128 858

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte fakturaer	9 223
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 223

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2014	-2 638 842	
Nedbetalt tidligere	1 526 228	
Nedbetalt i år	415 678	
		-696 936

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-2 383 657	
Nedbetalt tidligere	421 705	
Nedbetalt i år	131 756	
		-1 830 196

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 527 132
------------------------------------	--	-------------------



Vedlegg sak 3 B

3. B Fastsettelse av ekstraordinært honorar vedlikeholdsprosjektet.

Beskrivelse

Ekstraordinær godtgjørelse for styrets arbeid tilknyttet fasadeprojekt foreslås satt til kr 100 000 for det kommende året, perioden 2023-2024.

Styrets innstilling

Fasadeprojektet vil kreve mye tilgjengelighet på dagtid og oppfølging under prosjektet for de i styret som er ekstra involvert i dette prosjektet. Ved at styret kan delta mer aktivt, vil vi ha bedre kontroll og eierskap under prosessen. Dette burde kompenseres for slik at man kan ta seg fri fra jobb uten store tap.

Forslag til vedtak:

Ekstraordinær godtgjørelse for styrets arbeid tilknyttet fasadeprojekt settes til kr 100 000 for det kommende året.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om endring av vedtektene §7 om antall varamedlemmer i styret.

Beskrivelse

Endre formuleringer i vedtektene knyttet til §7 STYRET Dagens formulering: "Styret velges av årsmøtet blant sameierne og består av 4 styremedlemmer og 4 varamedlemmer. Det velges fortrinnsvis 1 styremedlem og 1 varamedlem fra hvert hus." Endre formuleringen til å inneholde 2-4 varer: "Styret velges av årsmøtet blant sameierne og består av 4 styremedlemmer og 2-4 varamedlemmer. Det velges fortrinnsvis 1 styremedlem og 1 varamedlem fra hvert hus."

Styrets innstilling

Det er ikke alltid like enkelt å rekruttere fire varaer, og i perioden som har vært har det kun vært 2 stk. Styret foreslår derfor å endre vedtektene, slik at man ikke er i strid med vedtektene om man ikke får fulltallig.

Sakens flertallskrav

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak:

Endre formuleringen i §7 ledd 1 til "2-4 varamedlemmer".

B) Forslag om vedtektsendring om kostnadsfordeling for internett

Beskrivelse

Dagens vedtekter har internettkostnad fordelt etter sameierbrøken, som vil si at de større leilighetene betaler mer enn de mindre, selv om kostnaden er fast per enhet. I dag ligger kostnaden under §11 ledd 1, under kostnader "som ikke spesielt knytter seg til boliger". Dette stemmer ikke med kostandens praksis og derfor fremmes dette forslaget.

Forslaget er at vi legger til et ledd i vedtektene som gjør at disse kostnadene fordeles på samme måte som garasjekostnaden, som er 1/48-del på hver boligseksjon.

Vedtaket krever tilslutning fra alle seksjonseiere. Om vedtaket får 100% oppslutning på årsmøtet, vil det bli sendt ut et brev til de som ikke til stede i møtet, og be om deres tilslutning til vedtaket.

Styrets innstilling

Saken ble foreslått i fjor, men det var usikkerhet tilknyttet hvilken tilslutningsprosent som var nødvendig. Dette er nå avklart og vi ønsker derfor å behandle saken på nytt uten dette usikkerhetsmomentet.

Sakens flertallskrav

Tilslutning (100%)

Forslag til vedtak:

Vedtektenes § 11 gis et nytt 3. ledd som lyder «Kostnadene vedrørende internett fordeles med 1/48-del på hver boligseksjon.»

C) Forslag om oppgradering av husordensreglene

Beskrivelse

Husordensreglene vi har i dag har vært mangelfulle. Styret har derfor tatt utgangspunkt i mal fra huseiernes landsforbund og utarbeidet nye husordensregler.

Utkastet har blitt lagt ut på Vibbo og beboere har fått muligheten til å gi innspill. Eventuelle innspill har blitt behandlet på styremøte.

Sakens flertallskrav

Tilslutning (50%)

Forslag til vedtak:

Oppgradere husordensreglene i sin helhet ihht. vedlagt dokument



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

Utgave XXXX
Vedtatt på årsmøte XX.XX.2023

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trygghet, trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til sameiets vedtekter. Detaljer og utfyllende informasjon finnes på sameiets nettside vibbo.no/skullerud-terrasse-1-4-se

1. Beboelse

- 1.1. Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det er sameierne som har ansvaret for ro og orden samt enklere vedlikehold rundt og på eget hus.
- 1.2. TUNET mellom Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107/109 og oss, er et fellesområde for begge sameier og området skal holdes pent og ryddig til enhver tid. Til større dugnader sammenkaller styret sameierne.
- 1.3. Det er ikke lov å kaste sigarettneiper eller snus fra terrassene eller på fellesområdet.
- 1.4. Montering av varmepumpe er ikke tillatt.
- 1.5. Mating av fugler er ikke tillatt på sameiets fellesområde.
- 1.6. Peisvifte skal være i bruk når man fyrer i ildstedet for de leiligheter med ildsted.
- 1.7. Alle leiligheter skal ha riktig Villavent kjøkkenhette som er tilkoblet sentralventilasjonen og står på til en hver tid. Beboer er selv ansvarlig for å påse at dette er riktig etter eventuell oppussing. Se utfyllende informasjon på Vibbo.
- 1.8. Ved felles oppgraderinger i sameiet er hver enkelt beboer ansvarlig for eventuelle ekstrakostnader på løsninger som er gjort i sin leilighet, som avviker fra tidligere felles løsninger.



2. Støy

- 2.1. Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.
- 2.2. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 06.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.
- 2.3. Når det holdes selskaper eller større sammenkomster hvor det kan bli noe støy, bør naboene varsles på forhånd via oppslag på Vibbo eller på oppslagstavle(r).
- 2.4. Ved særlig støyende oppussing skal naboer varsles på forhånd via oppslag på Vibbo eller oppslagstavle(r) og melding til styret på Vibbo. Om støy skal foregå over flere dager, må det så langt det lar seg gjøre informeres om hvilket tidsrom støy skal foregå, slik at beboere kan forholde seg til dette. Det skal også informeres om ekstraordinære forhold, eksempelvis at vannet stenges av under oppussingen og varigheten av dette. Byggene våre er laget av mur som bærer støy, det må tas hensyn til at folk er hjemme også på dagtid.

3. Skader og forsikring

- 3.1. Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- 3.2. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Stoppekran er i taket i fellesområde i 3 etasje, merket med navn på leiligheten.
- 3.3. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
- 3.4. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
- 3.5. Sørg for å holde luftkanaler og ventiler åpne for å unngå fukt og kondensskader.
- 3.6. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- 3.7. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.



4. Bruk av terrasser

- 4.1. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på terrassen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.
- 4.2. Eventuelle sluk på terrasse må til enhver tid holdes åpne.
- 4.3. Det er ikke tillatt å bruke gressmatter eller andre matter på terrassegulvet som forhindrer korrekt drenering av regnvannet. Skal det brukes tepper eller andre materialer på terrassegulvet, så skal disse være av et slikt materiale at vannet fortsatt renner gjennom matten/teppet og der det skal.

5. Brannvern

- 5.1. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres slik at det forhindrer rømningsvei i gangen i 3 etasje, men i egne boder eller anviste plasser.
- 5.2. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer eller svalganger).
- 5.3. Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst to godkjente røykvarslere samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat, skumapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Sameiet har avtale om årlig kontroll av brannsikringsutstyr. Beboerne må følge instruksjonen etter denne kontrollen.

6. Søppel

- 6.1. Søppel skal sorteres slik:
 - Matavfall, restavfall og plast plasseres i respektive beholdere i poser iht. Oslo kommunes regler. Det er ikke lov å bruke svarte søppelsekker.
 - Papir/papp legges i respektive avfallsbeholdere.
- 6.2. Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Nærmeste gjenvinningsstasjon er Ryen Gjenvinningsstasjon.
- 6.3. Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: Isopor, varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.
- 6.4. Glass, metall og tøygjenvinning kan sorteres i containere på gaten utenfor sameiets eiendom.



7. Dyrehold

- 7.1. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det forutsettes at eier er kjent med gjeldende lover angående dyrehold. Husdyreiere er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
- 7.2. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene eller terrassene på bakkeplan (i tilfelle må dette fjernes med det samme).
- 7.3. Det er ikke tillatt å mate fugler, andre ville dyr eller andres kjæledyr på sameiets fellesareal eller fra terrasser. På grunn av skadedyr og med hensyn til andres dyr.

8. Parkering

- 8.1. Hver boenhet har sin garasje plass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket.
- 8.2. Bilkjøring inne på fellesområdet skal foregå med forsiktighet og i påbudt kjøreretning. All stans i veien er kun til av- og påstigning. Parkering er forbudt utenom oppmerkede plasser.
- 8.3. Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere.
- 8.4. Installering og lading av elbil i garasjen kan kun gjøres i Zaptec installert av Smart Elektro. Det er ikke tillatt med annen type lader eller stikkontaktlading. Bestillingsskjema finnes på Vibbo.
- 8.5. Det er ikke lov å oppbevare brennbart materiale på garasjeplassen.

9. Brudd på husordensreglene

- 9.1. Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.



SAK 5) VALG AV TILLITSVALGTE

Informasjon om verv

Styremedlemmer blir valgt for 2 år, mens varamedlemmer blir valgt for 1 år. Valgkomiteen har gjort innstillingen som foreligger og har en fullstendig innstilling hvor alle kandidater kan bli valgt inn på nominert plass.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Erik Ilsaas	115 M
Åsmund Thorbjørnsen	111M

A. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Gry Kristoffersen	117 L
2. Malin Karstensen	113 G
3. Marit Johanne Buer	111 C
4. Ragnhild Fredheim	113 C

I valgkomiteen for Skullerud Terrasse 1-4 S/E

Reidun Ingebretsen Chapel
Eva-Kristin Lein



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vibbo

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. Kontaktinfo til styret og telefonnummer styremedlemmer finnes også her.

Vaktmestertjeneste (obs! Ny vaktmesterleverandør fra 01.07.23)

Sameiet Skullerud Terrasse 1-4 og Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109 har felles vaktmestertjeneste. Det er frem til 01.07.23 A/S Alt i Vaktmestertjenester som for tiden utfører denne tjenesten. Det vil fremkomme ny leverandør etter dette, kontaktinformasjon finnes på sameiets hjemmeside: vibbo.no/skullerud-terrasse-1-4-se. Vaktmester har egen postkasse i JSV 117 og oppdrag kan meldes direkte.

Nøkler/skilt

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

Forsikring

Bygningen er forsikret i Tryg Forsikring. Ved innmelding av skade på bygning kan sameier kontakte Obos Forsikringsavdeling direkte. Da vil skaden bli registrert og takstmann rekvirert. Styret vil bli løpende orientert fra Obos Forsikring. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

- Telefon: 22 86 55 00
- E-post: forsikring@obos.no
- Forsikringsnummer: 2013 11641 11
- Kundenummer: 5456/Sameiet Skullerud Terrasse 1-4

Brannsikring

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst to godkjente røykvarslere samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat, skumapparat 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.

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.



Elbil lader

Det er lagt opp infrastruktur for Zaptec elbillader i garasjen. Alle beboere som ønsker å etablere elbillader kan sende inn skjema til Smart Elektro. Priser, skjema og info om garanti ligger under temaet på Vibbo.

Internett og TV

Obos OpenNet er sameiets leverandør av fibernett og TV. Internett er inkludert i felleskostnadene og TV kan bestilles etter behov. service@opennet.no eller ringes på tlf. 21 01 61 50. Det står også mer informasjon på Vibbo.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering Sameiet Skullerud Terrasse 1-4

Beskrivelse	Ar
Etablere fiber internett i alle boliger	2023
Ladestasjoner for elbiler i garasjeanlegg	2023
Utskiftning av skillevegger i 1. egt.	2019
Nye pipetopper	2019
Nye varmekabler garasje nedkjørsel	2019
Justering glassfelt terrasser	2019
Nye nedløpsrør	2018
Fliser på gulvet i svalganger i 5. og 6. etasje	2017
Nye yttervegger i 4,5,6 etasje	2017
Fjerning av mange trær på tunet og rundt gjesteparkeringen	2017
Nye varmtvannsberedere	2014
Ny garasjeport	2013
Bytting av membran garasjetak	2011
Maling utvendig	2007
Gesims beslag	2006
Drenering garasje øvre plan	2005
Svalganger: Utbedring tak	2005
Utbedring av terrasser	2003

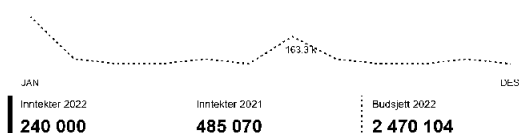


Resultatregnskap

Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

2022 sammenlignet med 2021 Avdeling: Seksjon 1

Omsetning



Kostnader



	2022	2021	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Annen driftsinntekt	240 000	485 070	-51%	240 000	485 070	-51%
3603 Seksjon 1 - Innkrevde garasje	240 000	240 000	0%	240 000	240 000	0%
3901 Seksjon 1 - Elbil lader system	0	245 070	-100%	0	245 070	-100%
Sum driftsinntekter	240 000	485 070	-51%	240 000	485 070	-51%
Annen driftskostnad	242 221	485 937	-50%	242 221	485 937	-50%
6201 Seksjon 1 - Elektrisitet måler 7359992909097378)	68 553	77 078	-11%	68 553	77 078	-11%
6324 Seksjon 1 - Vann- og avløp	4 069	3 826	6%	4 069	3 826	6%
6361 Seksjon 1 - Renhold	15 035			15 035		
6371 Seksjon 1 - Vaktmester	29 246	32 375	-10%	29 246	32 375	-10%
6610 Seksjon 1 - Garasjeporter/dører	6 188	2 463	151%	6 188	2 463	151%
6611 Seksjon 1 - Drift/vedlikehold		71 700	-100%		71 700	-100%
6618 Seksjon 1 - Elbil lader system	45 240	245 012	-82%	45 240	245 012	-82%
6703 Seksjon 1 - Honorar revisjon	7 564	7 023	8%	7 564	7 023	8%
6706 Seksjon 1 - Forretningsførerhonorar	14 648	10 415	41%	14 648	10 415	41%
6721 Seksjon 1 - Honorar for økonomiskrådgivning	4 322	2 431	78%	4 322	2 431	78%
7501 Seksjon 1 - Forsikringer	47 357	53 615	-12%	47 357	53 615	-12%
7799 Rydding i reskonto		-27 440	100%		-27 440	100%
Sum driftskostnader	242 221	485 937	-50%	242 221	485 937	-50%
Driftsresultat	-2 221	-868	-156%	-2 221	-868	-156%
Annen finanskostnad		33	-100%		33	-100%
8150 Annen rentekostnad		33	-100%		33	-100%
Netto finansposter		-33	100%		-33	100%
Resultat før skatt	-2 221	-901	-147%	-2 221	-901	-147%
Ordinært resultat	-2 221	-901	-147%	-2 221	-901	-147%
Udisponert overskudd/underskudd	-2 221	-901	-147%	-2 221	-901	-147%



5456 Skullerud Terrasse 1-4 S/E

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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