



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 826 988
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE
Forretningsadresse: Isak H. Wiiks gate 2
1461 LØRENSKOG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 25.01.2022 - 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

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, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 506 638	
Sum inntekter		4 506 638	0
Kostnader			
Lønnskostnad		199 675	
Annen driftskostnad		2 172 540	
Sum kostnader		2 372 215	0
Driftsresultat		2 134 423	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 430	
Sum finansinntekter		11 430	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 430	0
Ordinært resultat før skattekostnad		2 145 853	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 145 853	0
Årsresultat		2 145 853	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 145 853	
Sum overføringer og disponeringer		2 145 853	



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		13 284	
Andre fordringer		811 828	
Sum fordringer		825 112	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 746 537	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 746 537	
Sum omløpsmidler		2 571 649	0
SUM EIENDELER		2 571 649	0

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			
Annen egenkapital		2 145 853	
Sum opptjent egenkapital		2 145 853	
Sum egenkapital		2 145 853	0
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		258 642	
Annen kortsiktig gjeld		167 154	
Sum kortsiktig gjeld		425 796	0
Sum gjeld		425 796	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 571 649	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 539405

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 826 988
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE
Forretningsadresse: Isak H. Wiiks gate 2
1461 LØRENSKOG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 25.01.2022 - 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

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, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 928 826 988
SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 506 638	
Sum inntekter		4 506 638	0
Kostnader			
Lønnskostnad		199 675	
Annen driftskostnad		2 172 540	
Sum kostnader		2 372 215	0
Driftsresultat		2 134 423	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 430	
Sum finansinntekter		11 430	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 430	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 145 853	0
Årsresultat		2 145 853	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 145 853	
Sum overføringer og disponeringer		2 145 853	



Organisasjonsnr: 928 826 988
SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE

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		13 284	
Andre fordringer		811 828	
Sum fordringer		825 112	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 746 537	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 746 537	
Sum omløpsmidler		2 571 649	0
SUM EIENDELER		2 571 649	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 145 853	
Sum opptjent egenkapital		2 145 853	



Sum egenkapital	2 145 853	0
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	258 642	
Annen kortsiktig gjeld	167 154	
Sum kortsiktig gjeld	425 796	0
Sum gjeld	425 796	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 571 649	0



Organisasjonsnr: 928 826 988
SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

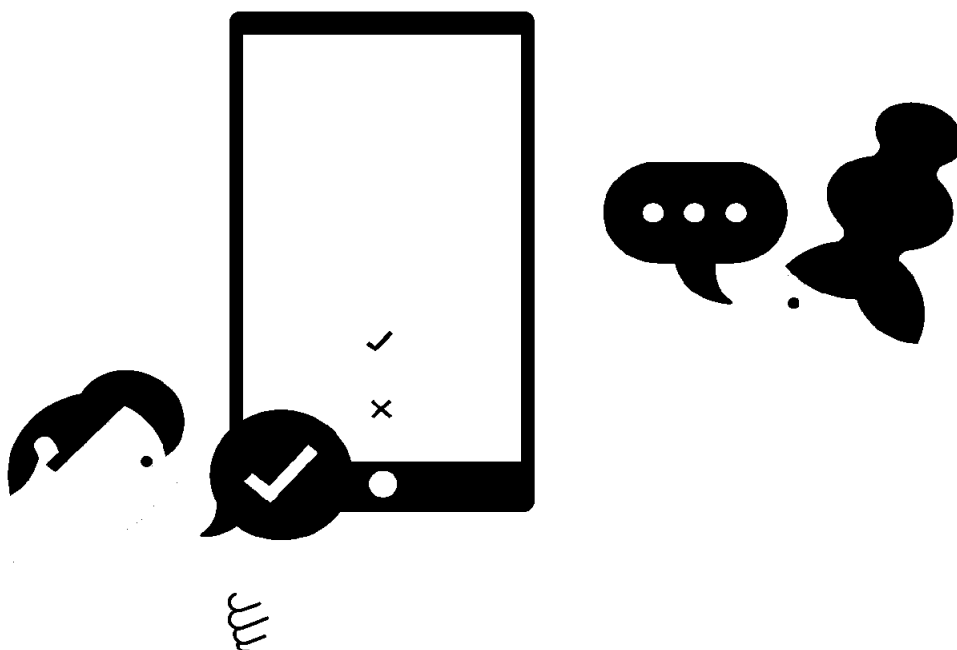
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsmøte 2023

Skårerløkka 1 Sameie

13. april 2023

Selskapsnummer: 2371





Velkommen til årsmøte i Skårerløkka 1 Sameie

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:

13. april 2023 kl. 18:00, Lørenskog Kulturhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Revisjon av husordensreglene
5. Forslag til innføring av utleieskiftegebyr
6. Markterrasse - sette en vegg forran til skjerming av innsyn
7. Forslag
8. Oppbevaring av ting i fellesarealer
9. Grilling
10. Røyking:
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skårerløkka 1 Sameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport til årsmøtet 2023 - 2371 Skårerløkka 1 Sameie.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180.000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 180.000.

Sak 4

Revisjon av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret mener det er behov for ny revisjon av husordensreglene i Skårerløkka 1 Sameie. Forslag til endring av reglene baseres på tilbakemeldinger gjennom året, og utfordringer knyttet til blant annet forsøpling og utleie. På bakgrunn av dette foreslås følgende endringer i husordensreglene - se vedlegg "Revisjons av husordensreglene" (Det som er overstrøket tas ut, det som er understreket tas inn.).

Paragraf 3 (SALG/UTLEIE AV SEKSJON) vil etter styrets forslag lyde slik:

- Seksjonseiere som selger sin garasjeplass/leilighet plikter å melde dette til styret.
- Søknad om utleie skal sendes styret, og utleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjenning før innflytning (jfr. vedtektenes punkt 2.). Utleier er forpliktet til å utlevere husordensregler og vedtekter til leietaker, samt påse at leietaker retter seg etter disse.
- Utleier er forpliktet til å informere om håndtering av brannalarm.
- Styret skal informeres om dato for inn- og utflytting av leietager. Eier plikter å sikre at nøkler til fellesarealer returneres eier ved endt utleieforhold. Dersom ikke dette lykkes, skal styret informeres.
- Seksjonseier er selv pliktig til enhver tid å oppdatere forretningsfører om korrekte tilskriver adresse

Paragraf 5 (BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER) vil etter styrets forslag lyde slik:

- Vask og reparasjon av motorkjøretøy skal ikke skje på sameiets eiendom.
- Det er ikke lov å trække/gå i blomsterbed
- Det er ikke tillatt å riste/banke sengetøy, tepper eller lignende på balkong eller i vindu. Lufting av leilighet må ikke skje gjennom trappegang. Gjenstander som strekker seg utenfor vindu eller balkong er forbudt.
- Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.
- Behandling/vedlikehold av tregulv på balkonger/terrasser/plattinger må tas hånd om av seksjonseier. Det skal benyttes klar treolje.
-



Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, søppel, flasker, pappesker eller større gjenstander (eks bildekk) skal ikke oppbevares på disse områder. Store gjenstander som f.eks. trampoliner, er ikke tillatt.

- Seksjonseier har ansvar for å holde balkong/takterrassens nedløpsrør rent, for å unngå tilstopping og oversvømmelser.
- Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboer, og selv om steke os fra grill ikke kan unngås helt, bør man forhindre at det blir mye og langvarig stekeos. Glassvinduene på terrassen må være åpne ved grilling.
- Vasking av balkong skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.
- Det er ikke tillatt å trille handlevogner inne i byggets fellesområder, og handlevogner/kurver skal ikke henges utenfor sameiet, eller inne i sameiet.
- Det er forbud mot mating av fugler, ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer. Matrester kan tiltrekke rotter, mus og fugler.
- Røyking på terrasse er tillatt, men glassvinduene skal være åpne slik at røyk ikke siver inn til naboen. Vis hensyn til naboen slik at muligheten for innsig gjennom ventilasjonssystemet minimeres. Sigarettneiper skal legges i askebegre eller annet egnet sted for å forhindre røykutvikling og forsøpling av fellesareal. Det er ikke tillatt å kaste sneiper eller snus fra balkongen.
- Det er forbudt å sette opp markiser/screens, sol- og innsynsskjerming eller antenner på balkong/takterrasse, samt foreta andre fasademessige endringer uten styrets skriftlige samtykke.

Beboere oppfordres ellers til alminnelig balkongvett: Ha ett normalt lydnivå på balkongen, det er tett mellom balkongene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikksmak.

Paragraf 6 (GARASJE/PARKERING) vil etter styrets forslag lyde slik:

- Det er forbudt å lagre gjenstander på biloppstillingsplassen.
- Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.
- Parkering skal kun finne sted innenfor egen(e) oppmerket(e) plass(er) i garasjeanlegget. Utenfor oppmerkede plasser er parkering forbudt. Ved overtredelse kan Thongård AS innføre sanksjoner som for borttauing. Bøter vil bli gitt av parkeringsfirmaer etter avtale med Thon Eiendom.
- Det er kun tillatt å leie ut garasjeplass til andre beboere/leietakere i sameie. Styret skal informeres/godkjenne ethvert utleieforhold.
- Vask og reparasjon av motorkjøretøy er forbudt i garasjeanlegget.

Paragraf 10 (Fellesarealer) vil etter styrets forslag lyde slik:



Hovedinngangsdørene, garasjeport og dørene inn til bod arealene skal aldri forlates ulåst. Alle fellesområder som trapperom, korridorer, bodarealer, garasje, uteområder, etc. skal det ikke hensettes noe form for gjenstander eller avfall. Hensatte gjenstander og avfall vil bli fjernet for seksjonseiers regning. Styrets medlemmer går regelmessig sikkerhetsrunder på fellesområder, ute, oppganger, boder og sykkelbod.

Boder:

- Eier av bod plikter å holde sin bod låst til enhver tid. Sameiet er ikke ansvarlig dersom det hensettes gjenstander i andres boder.
- Ved stabling i høyden skal det tas hensyn til sprinkelanlegg slik at dette ikke skades eller blokkeres. Det skal være 1 meters avstand til sprinkelanlegg.
- Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller i bodene. Dersom gassflasker skal oppbevares på egen terrasse så må dette skje i hht offentlige forskrifter.
- Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol må ikke oppbevares i bodene.

Sykelbod:

- Døren til sykkelboden skal alltid være låst slik at uvedkommende ikke kommer inn.
- Det skal kun oppbevares sykler, og eventuelle barnevogner, som er i regelmessig bruk i boden. Handlevogner/kurver, utleie sparkesykler osv. skal ikke oppbevares i sykkelbod.
- Lading av batteri til el-sykel skal ikke forekomme på fellesområdet. Dette skal gjøres i egen eierseksjon.

Parkering foran blokka:

- Parkering ved inngangspartiene, i gata eller oppstillingsplass for brannvesen er ikke tillatt.
- Det er kun tillatt ved flytting, kort opphold for av/pålessing og av/påstigning for personer med funksjonsnedsettelse. Parkering skal ikke forekomme. Dette gjelder også motorsykler og mopeder.

Oppgang:

- Møbler, sko, barnevogn og annet må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei.
- Utsmykking i korridorene er ikke tillatt.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper, snus og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene, terrasser, balkonger eller for øvrig på fellesområdet.



Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisene. Sameierne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Låsing av dører:

- Ytterdører og boddører skal være lukket og låst til enhver tid.

Nøkler & koder til fellesområder:

- Må ikke deles med noen som bor utenfor sameiet. Hver enkelt beboer har ansvar i form av å forhindre skadeverk, forsøpling og innbrudd. Samt sikre ro og orden.

Paragraf 11 (Sikkerhet) vil etter styrets forslag lyde slik:

- Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- Styrets medlemmer går regelmessig runder på fellesområdene.
- Styret kontaktes ved bestilling av tilleggs nøkler.
- Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Ved avsluttet utleieforhold plikter eier å inndrive nøkler til fellesområdet.
- Narkotikabruk aksepteres ikke i vårt sameie. Ved den minste mistanke om dette vil politiet bli kontaktet uten varsel.
- Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.
- Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

Paragraf 12 (POSTKASSESKILT) vil etter styrets forslag lyde slik:

Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt, "Hjemmelagde skilt" er ikke tillatt. Ved utleie vil styret sikre bestilling av postkasseskilt, og ved salg (nye eiere) må dette ordnes innen 30 dager. Etter det kan styret ta hånd om bestilling og montering av det på seksjonseiers regning. Benytt hvitt skilt som dette (størrelse 58*94 mm): <https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004>

Paragraf 14 (ARBEIDER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGG OG VANN/ AVLØP) vil etter styrets forslag lyde slik:

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeider på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Tilsvarende gjelder for arbeider på det elektriske anlegg.



Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes, tilstoppede avløp som skyldes feil bruk vil viderefaktureres seksjonseier.

Paragraf 16 (BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET) vil etter styrets forslag lyde slik:

- Alle leilighetene er utstyrt med brann/røykdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Nedre Romerike Brannvesen.
- Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet. Frakoblete/deaktiverede detektorer svekker brannsikkerheten i bygget og blir derfor overvåket av alarmsentralen.
- Ved utløsning av falske brannalarmer, uavhengig av om dette skjer i egen boenhet eller for øvrig i sameiet, faktureres eier av leilighet hele kostnaden – pr i dag kr 6.600.
- Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV dokumentasjon.

Forslag til vedtak

Revidert husordensregler godkjennes

Vedlegg

2. Revisjon av husordensregler.pdf

Sak 5

Forslag til innføring av utleieskiftegebyr

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styre ønsker å innføre et gebyr ved utleieskifte, da utleie krever mye oppfølging fra styre sin side. Styrets arbeid omfatter blant annet:

- behandling av søknad
- garasjeregistering
- inn/utmelding Vibbo
- koordineringer med p-vakt
- navneskilt postkasser

I tillegg ønsker styret en bedre oversikt og kontinuitet i utleieprosessen, slik at det gir en bedre sikkerhet og trygghet for både utleier og leietaker, samt sameiet som helhet.

Styret forslår et engangsgebyr på kr. 400 ved utleieskifte. Beløpet vil inkludere kjøp av nytt postkasseskilt som samsvarer med sameiets regler for postkasseskilt.

Eventuelle overskudd blir overført til sameiets egenkapital.



Forslag til vedtak

Utleieskiftegebyr godkjennes

Sak 6

Markterrasse - sette en vegg forran til skjerming av innsyn

Forslag fremmet av:

Muhammad Zahid Iqbal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Boliger mot øst på første etasje har mye innsyn. Markterrasser har bare sidevegger, og er helt åpent foran som gjør dette veldig upraktisk for familier å bruker terrassene sine.

Jeg har googlet litt om dette og fant ut at dette trenges ikke noen godkjenning fra kommune og kan gjøres uten å søke til kommune.

Styrets innstilling

Styret er positiv til oppføring av et innsynsgjerde i trevirke i front på markterrassene forutsatt at sameiet ivaretas estetisk og på en helhetlig god måte.

Det betyr følgende:

- Det stilles krav til at samtlige seksjonseiere med markterrasse oppgraderer med et innsynsgjerde, og at innsynsgjerde får en maksimal høyde som tilsvarer den laveste høyden på sideveggen/leveggen.
- Det forutsettes at oppgraderingen bekostes av de respektive seksjonseiere med markterrasse.

Dersom tilslutning fra samtlige seksjonseiere med markterrasse, om at innsynsgjerde ønskes satt opp, og at kostnaden for dette bekostes av de respektive eiere, vil styret innhente formell aksept fra eiere med markterrasse, pristilbud for oppgraderingen, sende byggesøknad (krav når grensen til naboeiendom er under 1 m), og iverksette oppgraderingen når alt er formelt godkjent.



Forslag til vedtak

Boliger som har markterrasser mot øst kan sette treverk vegg foran som er like høy som sidevegger.

Sak 7

Forslag

Forslag fremmet av:

Nusret Acigora

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Balkong/ tak

Ventilasjons dør

Innglasering

Styrets innstilling

1.) Oppgradere balkong(-er) med trespiler:

Styrets innstilling:

For balkong tilhørende **seksjonsnummer 91, leil. 701, oppg. 2**, (Innebygd balkong vendt mot Triaden) er styrets innstilling at oppgradering til trespiler på balkongtak bør kunne utføres på eiers regning da dette vil være med å skape et helhetlig uttrykk for sameie. Helhetlig uttrykk begrunnes med at leilighet 702, oppgang 4, fikk dette bestilt og utført kjøpsprosessen.

Saken har vært sjekket ut for om dette er en mangelfull leveranse fra utbygger sin side. Utbyggers tilbakemelding er at dette ikke er en reklamasjonssak for manglende leveranse da de viser til leveransebeskrivelsen. Utbygger anbefaler imidlertid styret å sjekke ut med kommunen før godkjenning for oppgradering til trespiler i balkongtak. **Styret vil derfor innhente en vurdering fra kommunen før vi kan endelig konkludere med at oppgradering til trespiler i balkongtak er godkjent fra sameiet sin side.**

For balkong tilhørende **seksjonsnummer 92, leil. 702, oppg. 2**, (balkong vendt mot Rådmann Paulsensgate/Gamleveien) anbefaler styret ikke å godkjenne dette. Dette begrunnes med at samtlige balkonger på denne siden av bygget er godt synlige fra utsiden/bakken og utgjør en helhet.

En slik endring vil medføre at bygget ikke får et helhetlig uttrykk da dette i tilfelle ville være den eneste balkongen på denne siden av bygget med trespiler i tak, mens



Øvrige seks balkonger vil ha sement i tak. **Styrets innstilling er at ønske om trespiler i balkongtak på denne leiligheten avslås.**

2.) Utbedring av ventilasjonsdør:

Styrets innstilling:

Dette anses som en reklamasjonssak mot utbygger, og er dermed ikke en sak som skal behandles på årsmøte av sameie. Styret anbefaler eier å rette saken direkte til STØ og Thon.

3) Innglassing av balkong.

Styrets innstilling:

Eier av Balkong tilhørende seksjonsnummer 92, leil. 702, oppg. 2, (balkong vendt mot Rådmann Paulsensgate/Gamleveien) ønsker innglassing av balkong. Styret mener denne saken må utredes grundig da dette er en fasadeendring, og at nødvendig dokumentasjon må foreligge sameiets beboere før denne kan stemmes over. En fasadeendring vil kreve 2/3 flertall.

Styrets innstilling er styret utreder dette med utbygger, arkitekt og kommunen, og kostnader knyttet til utredning bekostes eier av snr. 92. Når nødvendig dokumentasjon foreligger innkaller styret til et ekstraordinært årsmøte for avstemming av sak.

Vedlagt følger foreløpig tilbakemelding fra kommunen vedr. innglassing av balkong.

Forslag til vedtak

Hei,

Sender inn forslag relatert til fasaden,

Ser ut som byggeherrene har glemt å fikse taket på 2 av terrassen både den på toppen av inngangen 2 i 7 etg også på min side hjørne leiligheten der mangler det også treverk. Leilighet 701 og 702.

Ønsker også å innglassere balkongen

Som dere er informert så må dette gjøres via styret.

Ventilasjons døren i leiligheten: ønsker at døren skal kunne åpnes ordentlig slik at man slipper å skru.

Mvh Nusret Acigora

Vedlegg

3. Foreløpig tilbakemelding fra kommunen vedr. innglassing av balkong..pdf



Sak 8

Oppbevaring av ting i fellesarealer

Forslag fremmet av:

Camilla Lindboe Møller

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette med tanke på:

1. Det bør ikke stå ting i oppgang som kan være til hinder for rømningsveier
2. Ikke være i veien for renhold
3. Blokken vil se mer ryddig og ordentlig ut
4. Det skal se fint/hyggeilig ut å komme hjem til sin egen bolig/dør uten at det står div ting lagret i fellesarealene.

Forslag til vedtak

Ønsker at det skal forbys å oppbevare personlige eiendeler i fellesarealer

Med dette mener jeg f.eks: Barnevogner, sko, møbler, sportsutstyr eller lignende.

Sak 9

Grilling

Forslag fremmet av:

Camilla Lindboe Møller

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Det er innglassede balkonger.
2. Det er lave skillevegger i mellom hver balkong, så røyk lett trekker over til nabo selv om de som griller har oppe ett eller flere glass på balkongen.
3. Det trekker inn i luftkanalene og rett inn i leilighetene.
4. For de som kun har en luftemulighet, ved å åpne verandadør til balkong, vil da røyk/os/matlukt fra grill trekke rett inn i leilighetene. I disse små leilighetene blir det også



veldig varmt om sommeren og man er avhengig av å ha verandadøren oppe store deler av døgnet. Det vil da i periodene det grilles være umulig å lufte.

Styrets innstilling

Det finnes ingen nedfelte lover, verken i borettslagsloven eller eierseksjonsloven, når det gjelder grilling. Det er opp til hvert enkelt borettslag eller sameie å definere bruken av grill, det dreier seg i hovedsak om gassgrill eller elektrisk grill når det gjelder hva som er tillatt.

Styret mener at det må være lov til å grille på sin egen balkong enten det er gassgrill eller elektrisk grill, så lenge beboer følger husordensreglene for grilling på balkong/terrasse, herunder at glassvinduene på balkong/terrasse må være åpne ved grilling og at det skal luftes godt etter grilling.

Videre ønsker styret å undersøke saken nærmere med aktuelle aktører av hensyn til byggets konstruksjon.

Forslag til vedtak

Ønsker å forby grilling på balkonger/terasser.

Sak 10

Røyking:

Forslag fremmet av:

Camilla Lindboe Møller

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Det er innglassede balkonger.
2. Det er lave skillevegger i mellom hver balkong, så røyk lett trekker over til nabo selv om de som røyker har oppe ett eller flere glass på balkongen.
3. Røyken trekker inn luftekanalene og rett inn i leilighetene, selv med ny «løsning» på innsug på enkelte av balkongene.
4. For de som kun har en luftemulighet ved å åpne verandadør til balkong, vil da røyk trekke rett inn i leilighetene. Sånn sett er det nesten umulig å kunne lufte uten at hele leiligheten lukter røyk. Dette spesielt i vår og sommer månedene.

Styrets innstilling



Styret viser til kommunaldepartementet og som hovedregel kan det ikke gis generelt forbud mot å røyke inne i den enkeltes leilighet. Det samme gjelder for balkonger og terrasser som ikke er fellesareal. Dette har sammenheng med at seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin balkong/terrasse, og ved et slikt forbud begrenses seksjonseiers råderett.

Videre viser styret til husordensreglene paragraf 5 (BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER) punkt. 9 «Røyking på terrasse er tillatt, men glassvinduene skal være åpne slik at røyk ikke siver inn til naboen. Vis hensyn til naboen slik at muligheten for innsig gjennom ventilasjonssystemet minimeres». Med andre ord skal det IKKE røykes under innsuget.

Grunnet byggets konstruksjon vil styret iverksette en utredning av saken, og se på eventuelle tiltak som begrensinger, restriksjoner etc.

Forslag til vedtak

Ønsker å forby røyking på balkonger/terrasser.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Informasjon om verv:

Vi trenger nye styremedlemmer til årsmøtet, som kunne tenke seg å bidra i fellesoppgavene i sameiet.

Oppgavene i styret er mange og varierte. Det er månedlige styremøter, og i tillegg har styremedlemmene ansvar for hver sine saksområder og ulike former for kontakt med beboerne. Ansvarlige områder er blant annet; HMS og brannvern, garasje- og nøkkeladministrasjon, service og vedlikehold, utleie og oppfølging av leverandører. Alle styremedlemmer får kompensasjon i form av styrehonorar.

Varamedlemmer til styret er reserver og blir normalt innkalt dersom styremedlemmer flytter, trekker seg eller er borte i en lengre periode.

Årets kandidater er listet opp under.

Innstilling

Styrets innstilling til årets kandidatur:



Styret fortrinnsvis ønsker medlemmer som bor i sameiet, da styredeltagere lettere kan bistå i den daglige oppfølgingen som eksempelvis av avfall, parkering, skadeverk, uro etc.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørnar Eriksen
- Heidi Torkildsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørnar Eriksen
- Diako Khorshidi
- Fredrik Eltoft
- Heidi Torkildsen
- Livia Zangani
- Sara Christina Sheikh Karvonen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Willy Tjønnås



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henrik Bjørnskau Andresen	Isak H.Wiiks Gate 8
Styremedlem	Dusan Stajic	Isak H.Wiiks Gate 2
Styremedlem	Heidi Torkildsen	Isak H.Wiiks Gate 4

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post skarerlokka1@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skårerløkka 1 Sameie

Sameiet består av 95 seksjoner.

Skårerløkka 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928826988, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

101 205

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

Skårerløkka 1 Sameie 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Styret ble konstituert i mai og har i løpet av 2022 hatt ti styremøter, inkludert budsjettmøte. Dette er noen av de sakene vi har arbeidet med:

- Gjennomgang av serviceavtaler og tekniske installasjoner
- Installasjon av screens- og terrassemarkiser
- Gjennomføring og oppfølging av ettårsbefaring på fellesområder med STØ Entreprenør og Thongård AS
- Innhenting av leverandør av kameraovervåkning
- Innhenting av leverandør av elektrisk installasjon
- Etablering av bom



- Følge opp reklamasjonssaker med STØ Entreprenør og Thongård AS
- Følge opp forsikringssaker
- Følge opp søppelhåndtering, bestille bortkjøring av hensatt avfall
- Oppfølging av utleieforhold i sameiet
- Utbedre tiltak for å bedre sikkerheten i bygget
- Oppfølging fradelingsaker i Skårerløkka
- Oppfølging av sameiets serviceavtaler
- Utbedring av skader i fellesarealer
- Utarbeidet HMS-plan, brannverninstruks og avholdt brannøvelse
- Regelmessige kontrollrunder i bygget, samt HMS-runder med eksterne leverandør
- Oppfølging av klager
- Oppfølging mot eksterne aktører som Thon, Triaden Storsenter, Lørenskog kommune, parkeringsvakter, politi og næringsvirksomhet for å sikre god bokvalitet for beboere.
- Deltatt på samarbeidsmøter med Thon og Triaden Storsenter.



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.

Kostnaden for forsikring for 2022 gjelder både for 2021 og 2022. Forsikring for 2022 utgjør ca. kr 165 884.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 145 853. Årsaken til den høye arbeidskapitalen skyldes blant annet at det er tatt inn oppstartskapital på kr 436 220. Videre vil det komme et etterslep på vann- og avløp som utgjør ca. kr 440 000.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skårerløkka 1 Sameie.

Lån

Skårerløkka 1 Sameie har ikke lån.

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 en økning av tv/bredbånd på kr 82.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Skårerløkka 1 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skårerløkka 1 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennepo Dokumentnøkkel: 2TKEH-XABZP-MFU3K-ALWIK-BYVIX-QBX8I



SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE
ORG.NR. 928 826 988, KUNDENR. 2371

RESULTATREGNSKAP
fra stiftelsesdato 25.01.2022 - 31.12.2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	4 506 638	3 908 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 506 638	3 908 000
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	3	-24 675	-25 000
Styrehonorar	4	-175 000	-180 000
Revisjonshonorar	5	-11 192	0
Forretningsførerhonorar		-156 666	-165 000
Konsulenthonorar	6	-3 885	-58 000
Drift og vedlikehold	7	-242 800	-680 000
Forsikringer		-218 388	-174 000
Kommunale avgifter	8	-647 979	-1 007 000
Energi/fyring		-159 263	-917 820
TV-anlegg/bredbånd		-489 307	-440 000
Andre driftskostnader	9	-243 060	-241 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 372 215	-3 648 320
DRIFTSRESULTAT		2 134 423	19 680
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	10	11 430	0
Finanskostnader		0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 430	0
ÅRSRESULTAT		2 145 853	19 680
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		2 145 853	



SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE
ORG.NR. 928 826 988, KUNDENR. 2371

BALANSE

	Note	2022
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		476
Kundefordringer		13 285
Forskuddsbetalte kostnader		317 883
Andre kortsiktige fordringer	11	89 145
Energiavregning	12	404 324
Driftskonto OBOS-banken		237 235
Sparekonto OBOS-banken		1 509 302
SUM OMLØPSMIDLER		2 571 649
<hr/>		
SUM EIENDELER		2 571 649
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		2 145 853
SUM EGENKAPITAL		2 145 853
<hr/>		
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		127 154
Leverandørgjeld		258 642
Annen kortsiktig gjeld	13	40 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		425 796
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 571 649
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Lørenskog, 09.03.2023
Styret i Skårerløkka 1 Sameie

Henrik Bjørnskau Andresen

Dusan Stajic

Heidi Torkildsen

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 117 246
TV/bredbånd	470 281
Oppstartskapital	436 220
Felleskost likt	409 381
Garasje	66 150
TV/bredbånd diff. 01.01.-30.04.	4 180
Felleskostnader bod	3 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 506 638

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 675

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 175 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 393, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 192.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 885
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-3 885
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kvint Blendex AS, screen system og markiser	-536 676
---	----------

Memo Elservice AS, elektrisk opplegg til solskjerming	-220 814
---	----------

Viderefakturering beboere	757 490
---------------------------	---------

SUM STØRRE DRIFTS OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER	0
---	----------

Drift/vedlikehold bygninger	-12 250
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-112 367
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-46 033
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-66 150
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-6 000
----------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-242 800
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-109 106
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-538 873
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-647 979
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 500
-----------	--------

Container	-4 832
-----------	--------

Driftsmateriell	-7 522
-----------------	--------

Vaktmestertjenester	-184 984
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-13 125
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-23 022
--------------------------	---------

Andre kostnader tillitsvalgte	-1 393
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-929
-----------------------	------

Bank- og kortgebyr	-2 754
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-243 060
----------------------------------	-----------------



10

Skårerløkka 1 Sameie

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 521
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 302
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	607
SUM FINANSINTEKTER	11 430

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Solskjermingskostnader, utfaktureres i 2023	81 035
Viderefakturerte fakturaer, Rørleggervakta	8 110
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	89 145

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-991 960
SUM INTEKTER	-991 960

KOSTNADER

Fjernvarme	1 396 284
SUM KOSTNADER	1 396 284

SUM ENERGIAVREGNING **404 324**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, strøm November og Desember 2022	-40 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-40 000



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7964931. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Revisjon av husordensregler

Forslag til endring av reglene baseres på tilbakemeldinger gjennom året, og utfordringer knyttet til blant annet forsøpling og utleie. På bakgrunn av dette foreslås følgende endringer i husordensreglene: (Det som er overstrøket tas ut, det som er understreket tas inn.)

§ 3 SALG/UTLEIE AV SEKSJON

- Seksjonseiere som selger sin garasje plass/leilighet plikter å melde dette til styret.
- Søknad om utleie skal sendes styret, og utleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjenning før innflytning (jfr. vedtektenes punkt 2.). Utleier er forpliktet til å utlevere husordensregler og vedtekter til leietaker, samt påse at leietaker retter seg etter disse.
- Utleier er forpliktet til å informere om håndtering av brannalarm.
- Styret skal informeres om dato for inn- og utflytting av leietager. Eier plikter å sikre at nøkler til fellesarealer returneres eier ved endt utleieforhold. Dersom ikke dette lykkes, skal styret informeres.
- Seksjonseier er selv pliktig til enhver tid å oppdatere forretningsfører om korrekte tilskriver adresse

§ 5 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner i 1 etg. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesarealene. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter seg etter bruk.

- Vask og reparasjon av motorkjøretøy skal ikke skje på sameiets eiendom.
- Det er ikke lov å trække/gå i blomsterbed
- Det er ikke tillatt å riste/banke sengetøy, tepper eller lignende på balkong eller i vindu. Lufting av leilighet må ikke skje gjennom trappegang. Gjenstander som strekker seg utenfor vindu eller balkong er forbudt.
- Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.
- Behandling/vedlikehold av tregulv på balkonger/terrasser/plattinger må tas hånd om av seksjonseier. Det skal benyttes klar treolje.
- Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, søppel, flasker, pappesker eller større gjenstander (eks bildekk) skal ikke oppbevares på disse områder. Store gjenstander som f.eks. trampoliner, er ikke tillatt.
- Seksjonseier har ansvar for å holde balkong/takterrassens nedløpsrør rent, for å unngå tilstopping og oversvømmelser.
- Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboer, og selv om steke os fra grill ikke kan unngås helt, bør man forhindre at det blir mye og langvarig stekeos. Glassvinduene på terrassen må være åpne ved grilling.
- Vasking av balkong skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.
- Det er ikke tillatt å trille handlevogner inne i byggets fellesområder, og handlevogner/kurver skal ikke henses utenfor sameiet, eller inne i sameiet.
- Det er forbud mot mating av fugler, ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer. Matrester kan tiltrekke rotter, mus og fugler.
- Røyking på terrasse er tillatt, men glassvinduene skal være åpne slik at røyk ikke siver inn til naboer. Vis hensyn til naboene slik at muligheten for innsig gjennom ventilasjonssystemet minimeres. Sigarettneiper skal legges i askebegre eller annet egnet sted for å forhindre røykutvikling og forsøpling av fellesareal. Det er ikke tillatt å kaste sneiper eller snus fra balkongen.
- Det er forbudt å sette opp markiser/screens, sol- og innsynsskjermer eller antenner på balkong/takterrasse, samt foreta andre fasademessige endringer uten styrets skriftlige samtykke.



Beboere oppfordres ellers til alminnelig balkongvett: Ha ett normalt lydnivå på balkongen, det er tett mellom balkongene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikksmak.

§ 6 GARASJE/PARKERING

- Biloppstillingsplassen skal ikke brukes til lagringsplass. Det er forbudt å lagre gjenstander på biloppstillingsplassen.
- Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.
- ~~Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller. Gassflasker skal oppbevares på egen terrasse i hht offentlige forskrifter.~~
- ~~Eventuell oppbevaring av brannfarlige væsker i garasjen skal skje i godkjent beholder og i hht offentlig forskrifter.~~
- Parkering skal kun finne sted innenfor egen(e) oppmerket(e) plass(er) i garasjeanlegget. Utenfor oppmerkede plasser er parkering forbudt. Ved overtredelse kan Thongård AS innføre sanksjoner som for borttauing. Bøter vil bli gitt av parkeringsfirmaer etter avtale med Thon Eiendom.
- Det er kun tillatt å leie ut garasjeplass til andre beboere/leietakere i sameie. Styret skal informeres/godkjenne ethvert utleieforhold.
- Vask og reparasjon av motorkjøretøy er forbudt i garasjeanlegget.

§ 10 FELLESAREALER

Hovedinngangsdørene, garasjeport og dørene inn til bod arealene skal aldri forlates ulåst. Alle fellesområder som trapperom, korridorer, bodarealer, garasje, uteområder, etc. skal det ikke hensettes noe form for gjenstander eller avfall. Hensatte gjenstander og avfall vil bli fjernet for seksjonseiers regning.

Styrets medlemmer går regelmessig sikkerhetsrunder på fellesområder, ute, oppganger, boder og sykkelbod.

Boder:

- Eier av bod plikter å holde sin bod låst til enhver tid. Sameiet er ikke ansvarlig dersom det hensettes gjenstander i andres boder.
- Ved stabling i høyden skal det tas hensyn til sprinkelanlegg slik at dette ikke skades eller blokkeres. Det skal være 1 meters avstand til sprinkelanlegg.
- Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller i bodene. Dersom gassflasker skal oppbevares på egen terrasse så må dette skje i hht offentlige forskrifter.
- Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol må ikke oppbevares i bodene.

Sykkelbod:

- Døren til sykkelboden skal alltid være låst slik at uvedkommende ikke kommer inn.
- Det skal kun oppbevares sykler, og eventuelle barnevogner, som er i regelmessig bruk i boden. Handlevogner/kurver, utleie sparkesykler osv. skal ikke oppbevares i sykkelbod.
- Lading av batteri til el-sykkel skal ikke forekomme på fellesområdet. Dette skal gjøres i egen eierseksjon.

Parkering foran blokka:

- Parkering ved inngangspartiene, i gata eller oppstillingsplass for brannvesen er ikke tillatt.
- Det er kun tillatt ved flytting, kort opphold for av/pålessing og av/påstigning for personer med funksjonsnedsettelse. Parkering skal **ikke** forekomme. Dette gjelder også motorsykler og moped.

Oppgang:

- Møbler, sko, barnevogn og annet må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei.



- Utsmykking i korridorene er ikke tillatt kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen. Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper, snus og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene, terrasser, balkonger eller for øvrig på fellesområdet.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisene. Sameierne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Låsing av dører:

- Ytterdører og boddører skal være lukket og låst til enhver tid.

Nøkler & koder til fellesområder:

- Må ikke deles med noen som bor utenfor sameiet. Hver enkelt beboer har ansvar i form av å forhindre skadeverk, forsøpling og innbrudd. Samt sikre ro og orden.

§ 11 SIKKERHET

- Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- Styrets medlemmer går regelmessig runder på fellesområdene.
- Styret kontaktes ved bestilling av tilleggs nøkler.
- Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørløkken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Ved avsluttet utleieforhold plikter eier å inndrive nøkler til fellesområdet.
- Narkotikabruk aksepteres ikke i vårt sameie. Ved den minste mistanke om dette vil politiet bli kontaktet uten varsel.
- Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.
- Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

§ 12 POSTKASSE SKILT

Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. "Hjemmelagde skilt" er ikke tillatt. Ved utleie vil styret sikre bestilling av postkasseskilt, og ved salg (nye eiere) må dette ordnes innen 30 dager. Etter det kan styret ta hånd om bestilling og montering av det på seksjonseiers regning. Bcnytt hvitt skilt som dette (størrelse 58*94 mm): <https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004>

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med leilighetsnummer og/eller navn på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette. Godkjente postkasseskilt kan bestilles på www.posten.no/flyttehjelpen

§ 14 ARBEIDER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGG OG VANN/ AVLØP.

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeider på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Tilsvarende gjelder for arbeider på det elektriske anlegg.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes, tilstoppede avløp som skyldes feil bruk vil viderefaktureres seksjonseier.

§ 16 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET



- Alle leilighetene er utstyrt med brann/røykdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Nedre Romerike Brannvesen.
- Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet. Frakoblete/deaktiverte detektorer svekker brannsikkerheten i bygget og blir derfor overvåket av alarmsentralen.
- Ved utløsning av falske brannalarmer, uavhengig av om dette skjer i egen boenhet eller for øvrig i sameiet, faktureres eier av leilighet hele kostnaden – pr i dag kr 6.600.
- Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV dokumentasjon.



Lørenskog
kommune

Skårerløkka 1 Sameie

Styremedlem Heidi Torkildsen

Vår referanse
23/37-287

Saksbehandler / telefon
Byggesaksavdelingen / 67 93 42 50

Dato
30.03.2023

Svar på din henvendelse angående innglassing

Byggesaksavdelingen viser til din henvendelse angående innglassing av balkong og skjerming av markterrasse. Vi beklager sen tilbakemelding på din henvendelse. Vår tilbakemelding følger av punktene nedenfor.

Innglassing av balkong

Innglassing av balkong er en fasadeendring og et tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Tiltaket er avhengig av byggesøknad med relevante ansvarsretter. Følgende fagområder må ansvarsbelegges:

- **Arkitektur:** Innglassing av én balkong eller av noen tilfeldige balkonger vil kunne endre bygningens karakter i vesentlig grad, og vil kunne forringe boligblokkenes beviste arkitektoniske uttrykk, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Ved søknad om innglassing av balkong må det derfor utformes en felles løsning for hele bygningen hvor det legges vekt på tilpasning og helhet.

En helhetlig løsning trenger ikke nødvendigvis å innebære at alle balkongene glasses inn, men det skal være en helhet og sammenheng etter gjennomført tiltak.

På bakgrunn av ovennevnte forhold må det foretas en arkitekturprosjektering av et ansvarlig foretak.

- **Bruksareal:** Innglassing av balkong kan også endre bebyggelsens bruksareal (BRA) og/eller bebygdareal (BYA), samt MUA, dette må vurderes opp mot gjeldende reguleringsplan.
- **Brannprosjektering:** Innglassing av balkong kan påvirke rømningsforholdet til enkelte av boenhetene i boligblokken, jf. TEK 17 § 11-17.
- **Lysforhold og lufting:** Ved innglassing av balkong kan lysforholdet i boligen endre seg. Muligheten for å åpne vindu ut til det fri kan også endre seg. Dette må dokumenteres.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 13.04.23

Selskapsnummer: 2371 **Selskapsnavn:** Skårerløkka 1 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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