



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 026 047  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE  
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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

### 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, 05.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 815 047	11 223 111
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 815 047</b>	<b>11 223 111</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 400	418 928
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		109 365	90 045
Annen driftskostnad		10 138 976	10 701 509
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 704 741</b>	<b>11 210 482</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 110 306</b>	<b>12 629</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 963	3 497
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 963</b>	<b>3 497</b>
Annen finanskostnad		713 762	529 051
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>713 762</b>	<b>529 051</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-706 799</b>	<b>-525 554</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>403 507</b>	<b>-512 925</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>403 507</b>	<b>-512 925</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>403 507</b>	<b>-512 925</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>403 507</b>	<b>-512 925</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		403 507	-512 925
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>403 507</b>	<b>-512 925</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		522 824	608 189
Sum varige driftsmidler		522 824	608 189
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		522 824	608 189
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		22 255	-133 425
Andre fordringer		686 246	683 522
Sum fordringer		708 501	550 097
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 267 874	1 495 440
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 267 874	1 495 440
Sum omløpsmidler		1 976 375	2 045 537
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 499 199</b>	<b>2 653 726</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		17 085 986	17 489 493
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 085 986</b>	<b>-17 489 493</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-17 085 986</b>	<b>-17 489 493</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 604 695	19 280 956
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 604 695</b>	<b>19 280 956</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 604 695</b>	<b>19 280 956</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 199	3 012
Leverandørgjeld		442 166	703 240
Annen kortsiktig gjeld		533 125	156 011
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>980 490</b>	<b>862 263</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 585 185</b>	<b>20 143 219</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 499 199</b>	<b>2 653 726</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467689

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 981 026 047  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE  
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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

**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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 981 026 047  
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 815 047	11 223 111
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 815 047</b>	<b>11 223 111</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 400	418 928
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		109 365	90 045
Annen driftskostnad		10 138 976	10 701 509
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 704 741</b>	<b>11 210 482</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 110 306</b>	<b>12 629</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 963	3 497
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 963</b>	<b>3 497</b>
Annen finanskostnad		713 762	529 051
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>713 762</b>	<b>529 051</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-706 799</b>	<b>-525 554</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>403 507</b>	<b>-512 925</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>403 507</b>	<b>-512 925</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>403 507</b>	<b>-512 925</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>403 507</b>	<b>-512 925</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		403 507	-512 925
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>403 507</b>	<b>-512 925</b>



Organisasjonsnr: 981 026 047  
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		522 824	608 189
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		522 824	608 189
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		22 255	-133 425
Andre fordringer			
		686 246	683 522
Sum fordringer		708 501	550 097
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 267 874	1 495 440
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 267 874	1 495 440
Sum omløpsmidler		1 976 375	2 045 537
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 499 199</b>	<b>2 653 726</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	17 085 986	17 489 493
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-17 085 986</b>	<b>-17 489 493</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-17 085 986</b>	<b>-17 489 493</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 604 695	19 280 956
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>18 604 695</b>	<b>19 280 956</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>18 604 695</b>	<b>19 280 956</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 199	3 012
Leverandørgjeld	442 166	703 240
Annen kortsiktig gjeld	533 125	156 011
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>980 490</b>	<b>862 263</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>19 585 185</b>	<b>20 143 219</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 499 199</b>	<b>2 653 726</b>



Organisasjonsnr: 981 026 047  
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

5185 Skullerudhøgda II Boligsameie





## Til seksjonseierne i Skullerudhøgda II Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, mandag 24. april 2023 kl. 18.00 i Langerud Sykehjem, Skullerudveien 45, Oslo..**

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 Skullerudhøgda II Boligsameie 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.**

**Minner om at alle eiere må registrere både seg selv og leietakere i Vibbo slik at de mottar nyttig og viktig informasjon som gjelder sameiet. Dette gjør det også raskere og enklere å kommunisere med styret.**

### **BEBOERMØTE**

Årsmøtet avholdes etter formelle retningslinjer og det er begrenset hvor mye dialog og annen kommunikasjon som kan gjøres der. Derfor vil styret som det var vanlig tidligere å avholde beboermøte etter årsmøtet. Det vil være 15 minutters pause etter årsmøtet før beboermøtet starter.

På beboermøte er styret tilgjengelig for både å kunne informere litt bedre om det de ønsker og ordet er fritt for at beboere kan spørre om det de lurer på og ha dialog med styret.

Områder styret forventer å ha mer informasjon om til beboermøtet er:

- Årets dugnad avholdes som vanlig lørdag 13. mai. Oppstart for beboere kl 12. Det vil igjen bli sosialt treff og grilling på fotballplassen fra kl 17.
- Mulighet for litt bedre informasjon rundt vedlikeholdsarbeider og hvorfor noe arbeider noen ganger må utsettes

### **Innglassing av terrasser/balkonger**

Styret har hatt dialog og møter med leverandører av innglassing av terrasser/balkonger. Dette har nå også omfattet betongrehabilitering da det muligens bør gjøres samtidig dersom dette skal bli gjort. Styret har funnet ut at dette blir for krevende og upraktisk å ta i det ordinære årsmøtet. Styret vil invitere til informasjonsmøte og ekstraordinært sameiermøte rundt dette.



## Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Skullerudhøgda II Boligsameie  
avholdes mandag 24. april 2023 kl. 18.00 i Langerud Sykehjem, Skullerudveien 45, Oslo.**

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. OVERSIKT OG AVVIK NÅR DET GJELDER INNBETALINGER FOR HEISER, VARMTVANN OG TRAPPEVASK

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- 01. Nytt låneopptak for sameiet
  - 02. Fjerne fartsdemper
  - 03. Gjesteparkering for firmabiler
  - 04. Skilting forbud ved hundelufting
  - 05. Oppsett av liten treningspark i ubenyttet uteområde
  - 06. Skader utgående fra sameiets fellesareal
  - 07 og 08. Valgkomiteens arbeide
  - 10 og 11: Styremedlemmers habilitet
  - 12 og 13: Vaktmestertjenesten og tjenesteytende firmaer i sameiet
  - 14. Lån – Underskudd (gjelder tidligere år)
  - 15. Fullmakt til årsmøtet
  - 16. Kontrollkomite
  - 17 til 21: Saker om økonomi/utgifter
  - 22 til 26: Saker om drift og vedlikehold i sameiet
  - 27. Kommunikasjon med eierne
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.*

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo 2023

Styret i Skullerudhøgda II Boligsameie

Lars Egil Sætrang      Per-Anders Aamodt      Stig Andersen  
Bjørn Egil Sørensen      Anders Tesaker

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Lars Egil Sætrang	Gamle Enebakkvei 77 I
Styremedlem	Per-Anders Aamodt	Gamle Enebakkvei 65
Styremedlem	Stig Andersen	Gamle Enebakkvei 65
Styremedlem	Bjørn Egil Sørensen	Gamle Enebakkvei 63
Styremedlem	Anders Tesaker	Gamle Enebakkvei 71
Varamedlem	Inge Aukrust	Gamle Enebakkvei 55
Varamedlem	Tom Sverre Løwing	Gamle Enebakkvei 61

#### Valgkomiteen

Vivi Disenaaen Erlandsen	Gamle Enebakkvei 65
Agnes Wahl-Tvenge	Gamle Enebakkvei 103

Styret kommuniserer i hovedsak gjennom Vibbo og på epost men kan ved behov treffes på mobil. Se informasjon på oppslagstavler eller Vibbo for mer informasjon. Kontaktpersoner i styret for de forskjellige oppgaver/saker står på sameiets nettside som er Vibbo. E-post: [skullerudhogda2@styrommet.no](mailto:skullerudhogda2@styrommet.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 og kunne kommunisere med styret eller bestille endring i postkasseskilting, ringetablå, nøkkelbrikker etc. Adresse: <https://vibbo.no/skullerudhogda-ii>.

#### Generelle opplysninger om Skullerudhøgda II Boligsameie

Sameiet består av 255 seksjoner. Skullerudhøgda II Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981026047, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:  
168 94

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

Skullerudhøgda II Boligsameie 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.

#### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 2166392. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Det er tildelt ansvar for oppfølging av forsikringsaker til et av styremedlemmene, informasjon om dette finnes på Vibbo.

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.

## Styrets arbeid 2022

Løpende kommunikasjon med eiere og leietakere, nabosameier, Oslo Kommune, Østensjø Bydelsutvalg, NAV, Kommuneoverlegen, våre forskjellige leverandører (25-30 stk) og OBOS som er vår forretningsfører.

Det er avholdt 14 styremøter i tillegg til møter med OBOS, leverandører, eiere, fellesmøte med nabosameier, innlegg i Bydelsutvalget møte og NAV. Avholdt møter/presentasjoner av leverandører av innglassing av terrasser/balkonger

Det har det siste året blitt håndtert 450 fakturaer og nærmere 2.500 henvendelser pr epost samt ganske mange telefonhenvendelser (flere daglig). Det er dessverre vært gitt mange skriftlige advarsler i året som gikk og de fleste burde vært unngått.

### Forsikringssaker

Har dessverre vært en del forsikringssaker også det siste året. Som tidligere skyldes mye vannlekkasjer pga dårlig/ikke utført vedlikehold av våtrom i leilighetene, lekkasje fra blokkens tak, for høye biler/last som river ned takplater og elektrisk utstyr i garasjeanleggene og fukt/sopp i leiligheter der det ikke ventileres slik det skal.

### HMS

Regelmessige gjennomganger av alt som skal kontrolleres og utbedring der det ble notert avvik (heis, lekeapparater, elektrisk/tavler, beredere etc.). Nye skilter for å få redusert fart i garasjeanleggene for å forhindre flere ulykker og kollisjoner.

### Oppgaver/arbeider utført:

- Befaring av takene i sameiet samt videofilming med drone
- Utbedring/nytt tak i blokk 13 (Gamle Enebakkvei 59 og 61)
- Skifte av fester og plater i svalgangene i blokk 9 (Gamle Enebakkvei 73-79)
- Videre kontroll av og utbedring av betongskader på bygningsmassen
- Kartlegging av og utskiftning av treverk pga råteskader (fellesområder, terrasser etc)
- Etablering av urbant landbruk i sameiet
- Stadig forbedring av informasjonen på Vibbo, sameiets informasjons- og kommunikasjonsplattform
- Koordinert informasjon rundt og tilbud samt bestillinger av rens og/eller utskiftning av ventilasjon i leilighetene
- Etablert mulighet for elektronisk registrering for parkering på gjesteparkeringen
- Produksjon osv distribusjon av 3 nye gjesteparkeringskort til hver seksjon
- Egenerklæring fra seksjonene når det gjelder brannsikkerhet
- Gjennomført dugnad 7. mai med sosialt treff på ettermiddag/kveld



- Kompressorbil for innsamling av avfall, containere for spesialavfall
- Gjennomført årlig kontroll av bruk av garasjer/garasjeplasser
- Kartlegging/vurdering av eventuelle setningsskader i sameiet
- Utbedring av varmtvannsproblemer i GE 63, 65 og 67
- Innkjøp av nytt «fuglerede»-huske til lekeplassen
- Etablering av reservasjonsløsning for sittegruppene/grillene i sameiet
- Reparasjoner i garasjeanleggene i forbindelse med ødeleggelser pga for høye biler
- Beskjæring/vedlikehold/rydding av trær og busker mm.
- Bestilt tilstands kontroll inngangsdører i sameiet.
- Reparasjon/utskiftning av inngangsdører/terrassedører der det var nødvendig
- Gjennomgang av HMS i hovedtaler og elbiltavler samt berederrom
- Skiftet lyskilder i flere utelater.
- Utskiftning av lyskilder i oppgangen og garasjer.
- Befaring/fotografering av avløp i blokk fra topp til bunn.

Gjennomgang av og fornyelse av avtaler med leverandører der avtalene gikk ut.

Medførte blant annet:

- Avtalen var på vei til å gå ut så fikk ny avtale med bedre betingelser og leveranse fra Telia (tidligere Get)
- Fikk reforhandlet og redusert kostnaden i avtalen med Securitas
- Forrige avtale gikk ut så vi fikk på plass ny avtale med begrensning i prisøkning i tiden fremover med MVS (vaktmestertjenestene)

Styrets oversikt over arbeider som skal/bør utføres:

- Gjennomføring av dugnad med sosialt i etterkant
- Nye eller utbedring av sameiets sittegrupper
- Ferdiggjøring av arbeidene i blokk 9 (svalgang plater etc)
- Nye postkasser til GE 73-79 (blokk 9) til tilsvarende standard som i blokkenes oppganger
- Få på plass skiferflis i «rekkehusene» (er bestilt, men ikke levert pga vær/temperatur)
- Gjennomføre årlig kontroll av bruk av garasjer/garasjeplasser
- Overvåke og kontrollere takene for å utbedre eller iverksette utbedring eller utskiftning for å unngå lekkasjer og de ekstra kostnader det vil medføre.
- Videre kontroll av og utbedring av betongskader på bygningsmassen
- Videre utskiftning av treverk pga råteskader (fellesområder, terrasser etc)
- Videre reparasjon/utskiftning av inngangsdører/terrassedører der det er nødvendig
- Befaring/kontroll av avløp
- Bærekraft vurdering av sameiet
- Vurdering av vannmålere for varmtvann for de seksjonene som har dette felles
- Vurdering av solenergi eller lignende og økonomien rundt dette
- Vurdering av strømvavtale/leverandør
- Vurdering av forsikring/leverandør
- Videre vurdering av og ekstraordinært sameiermøte om innglassing av terrasser/balkonger
- Reforhandle/fornye leverandøravtaler som utløper

### Vaktmestertjeneste

Sameiet har en vaktmesteravtale med MVS - Mortens Vaktmester Service. Viser til informasjon (rundskriv/nyheter og nettsider) for oppdatert informasjon. Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Nøkler/skilt Postkasseskilt og nøkkelbrikker bestilles gjennom Vibbo. Den aktuelle brikkes ID nummer må alltid oppgis hvis det gjelder erstatning for tidligere brikke.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Styret minner om at det er eier som har ansvar for at det er fungerende røykvarslere og brannsløkkingsutstyr i boligen og at disse vedlikeholdes jevnlig av eier. Innflyttere bør ved overtagelse kontrollere at slukkeutstyr og varsler er på plass og fungerer. Dersom utstyr mangler eller er defekt er det eiers ansvar for at man anskaffer godkjent og fungerende utstyr.

Styret minner også om at rømningsveier ikke må blokkeres av ulike gjenstander som søppel, sykler, barnevogner o.l. Styret har ansvar for å sørge for at rømningsveiene er frie. Det innebærer at gjenstander som kan være til hinder kan bli fjernet uten varsel.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Skullerudhøgda II Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

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

**Kabel-TV**

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



## 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 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter (note 3).

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

### 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 995 885,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## 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 2 020 000,- til ordinært vedlikehold.

### 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 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 Skullerudhøgda II Boligsameie.

### Lån

Skullerudhøgda II Boligsameie har to 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Skullerudhøgda II Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skullerudhøgda II Boligsameie 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](http://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, 23. mars 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE ORG.NR. 981 026 047, KUNDENR. 5185

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 644 793	11 113 536	11 662 000	13 082 000
Andre inntekter	3	170 254	109 575	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 815 047</b>	<b>11 223 111</b>	<b>11 662 000</b>	<b>13 082 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-56 400	-178 303	-87 000	-60 000
Styrehonorar	5	-400 000	-240 625	-400 000	-430 000
Avskrivninger	15	-109 365	-90 045	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 375	-12 260	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-339 437	-331 143	-344 000	-356 000
Konsulenthonorar	7	-80 551	-42 094	-35 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-2 100 264	-3 154 360	-3 145 000	-2 020 000
Forsikringer		-655 804	-527 833	-680 000	-786 000
Kommunale avgifter	9	-1 995 299	-1 924 924	-1 966 600	-2 319 500
Andre anlegg	10	-1 176 980	-791 223	-651 000	-1 000 000
Energi/fyring	11	65 281	-215 134	-250 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 352 550	-1 246 556	-1 290 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	12	-2 488 997	-2 455 982	-2 018 000	-2 442 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 704 741</b>	<b>-11 210 482</b>	<b>-10 878 600</b>	<b>-10 945 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 110 306</b>	<b>12 629</b>	<b>783 400</b>	<b>2 136 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	6 963	3 497	0	0
Finanskostnader	14	-713 762	-529 051	-540 000	-889 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-706 799</b>	<b>-525 554</b>	<b>-540 000</b>	<b>-889 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>403 507</b>	<b>-512 925</b>	<b>243 400</b>	<b>1 247 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-512 925		
Reduksjon udekket tap		403 507	0		



**SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 981 026 047, KUNDENR. 5185**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	15	522 824	608 189
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>522 824</b>	<b>608 189</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		0	156 011
Kundefordringer		22 255	-133 425
Forskuddsbetalte kostnader		55 188	527 511
Andre kortsiktige fordringer	16	631 058	0
Driftskonto OBOS-banken		835 800	753 703
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	387 134
Sparekonto OBOS-banken		432 074	354 603
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 976 375</b>	<b>2 045 537</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 499 199</b>	<b>2 653 726</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	17	-17 085 986	-17 489 493
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-17 085 986</b>	<b>-17 489 493</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	18 604 695	19 280 956
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 604 695</b>	<b>19 280 956</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		187 206	156 011
Leverandørgjeld		442 166	703 240
Påløpte renter		5 199	3 012
Annen kortsiktig gjeld	19	345 919	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>980 490</b>	<b>862 263</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 499 199</b>	<b>2 653 726</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 22.03.2023 (regnskapet er digitalt signert)  
Styret i Skullerudhøgda II Boligsameie

Lars Egil Sætrang

Stig Andersen

Bjørn Egil Sørensen

Anders Tesaker

Per-Anders Aamodt

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	7 924 799
Felleskostnader fast eiendom, TV/Internett	1 124 976
Felleskostnader fast eiendom, vedlikeholdsfond	1 053 808
Felleskostnader fast eiendom, varmtvann	652 028
Felleskostnader fast eiendom, parkering og heis	538 460
Felleskostnader fast eiendom, trappevask	350 722
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 644 793</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Elbil	49 986
Nøkler	6 390
Oslo kommune	77 295
Telenor	18 181
Andre inntekter, vipps	18 402
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>170 254</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-56 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-56 400</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 400 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 22 049, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 449
Obos Prosjekt	-54 602
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-80 551</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Større bygningsmessige vedlikehold -795 036

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -795 036**

Drift/vedlikehold bygninger -603 995

Drift/vedlikehold VVS -134 923

Drift/vedlikehold elektro -65 306

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -135 308

Drift/vedlikehold fellesanlegg -58 796

Drift/vedlikehold heisanlegg -39 278

Drift/vedlikehold brannsikring -22 268

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -247 425

Egenandel forsikring 10 000

Kostnader dugnader -7 929

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 100 264**

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -994 545

Feieavgift -2 565

Renovasjonsavgift -998 188

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 995 299**

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Strøm og nettleie -1 176 980

**SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG -1 176 980**

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi 65 281

**SUM ENERGI / FYRING 65 281**

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -28 459

Annen leiekostnad -12 870

Annet driftsmateriale -46 120

Vaktmestertjenester -811 199

Vakthold -892 963

Renhold ved firmaer -413 220

Gressklipping -121 820

Andre fremmede tjenester -6 517

Kontor- og datarekvisita -12 551



Trykksaker	-7 938
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 775
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 049
Andre kontorkostnader	-7 356
Porto	-3 200
Vedlikehold biler/maskiner	-67 770
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-6 161
Velferdskostnader	-17 379
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 488 997</b>

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 602
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 745
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	616
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>6 963</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-713 762
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-713 762</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****Wille redskapsbærer**

Tilgang 2020	630 315	
Tilgang 2021	67 919	
Avskrevet tidligere	-90 045	
Avskrevet i år	-101 365	
		506 824

**Uteanlegg huske**

Tilgang 2022	24 000	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-8 000	
		16 000

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **522 824**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-109 365****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer, kreditnotaer	631 058
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>631 058</b>

**NOTE: 17****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.

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.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,1 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2019	-10 562 226	
Nedbetalt tidligere	-954 370	
Nedbetalt i år	-472 634	
		-9 135 222

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,1 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	-326 900	
Nedbetalt i år	-203 627	
		-9 469 473

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-18 604 695</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-345 919
----------------------	----------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-345 919</b>
-----------------------------------	-----------------

---



### 3. Oversikt inntekter/utgifter, heiser, varmtvann og trappevask

*Denne informasjonen vil fra i år stå i årsrapporten slik at både eiere og kommende styrer enkelt kan se status og korrigere innbetaling over felleskostnader slik at inntekter/kostnader over tid går i null.*

#### **Status økonomi heiser (gjelder Gamle Enebakkvei 69 og 71)**

Fra 2015 og frem til de nye heisene ble montert ble det innbetalt ekstra til øremerkede midler. Etter montering av nye heiser er det kun innbetalt vanlig felleskostnad for heiser. Kostnad for de nye heisene (3 fakturaer) var: kr 2.743.250 og som skal nedbetales av eiere i Gamle Enebakkvei 69 og 71.

For 2022 er dette tallene for innbetalt/utgifter:

Inntekter: kr 459.902

Utgifter: kr 39.278

Ny status pr 01.01.2023:

SUM innbetalt: 2.213.772

SUM kostnader: 3.428.378

Differanse: -1.214.606

Enkelt estimat tilsier at det vil ta rundt 3 år før de nye heisene er nedbetalt (ekskl. renter) og innbetaling for heiser etter dette kan bli kraftig redusert slik at det tilsvarer de løpende kostnadene for de blokkene dette gjelder (Gamle Enebakkvei 69 og 71).



## Status økonomi varmtvann og trappevask (gjelder de blokker/opp ganger som har dette felles)

### Varmtvann

	Inntekter	Utgifter	SUM
2013	512 472	515 985	(3 513)
2014	512 472	597 807	(85 335)
2015	512 472	471 500	40 972
2016	512 472	390 548	121 924
2017	512 472	438 574	73 898
2018	512 472	533 565	(21 093)
2019	512 472	519 175	(6 703)
2020	512 472	364 489	147 983
2021	563 730	791 223	(227 493)
2022	652 028	1 176 980	(524 952)
<b>SUM</b>	<b>5 315 534</b>	<b>5 799 846</b>	<b>(484 312)</b>

### Trappevask

Trappevask	Inntekter	Utgifter	SUM
2013	271 044	211 672	59 372
2014	271 044	154 371	116 673
2015	202 866	206 025	(3 159)
2016	134 688	206 025	(71 337)
2017	230 016	137 350	92 666
2018	134 688	240 888	(106 200)
2019	202 272	225 164	(22 892)
2020	208 416	245 905	(37 489)
2021	246 102	521 782	(275 680)
2022	350 722	413 220	(62 498)
<b>SUM</b>	<b>2 251 858</b>	<b>2 562 402</b>	<b>(310 544)</b>



## 5. Innkomne forslag til årsmøtet

### Sak 01: Oppdatering/endringsforslag fra styret på vedtekter og husordensregler:

#### Vedtektene:

Vedtektene §3

Endre teksten i siste linje til:

Utleier skal meddeles styret for registrering og eier skal bekrefte at leietaker er blitt invitert inn på Vibbo slik at de får informasjon om det som foregår i sameiet, det som gjelder deres blokk og kunne kommunisere med styret.

Vedtektene §21.2:

Påføre:

Det er tillatt å henge opp/feste oppheng for inntil 4 dekk på garasjeplassene.

Vedtektene §21.4

Endre teksten til:

Det er ikke tillatt å hensette bilvrak på parkeringsplassene. For kjøretøyene er det et minstekrav at den er flyttbar/kjørbar og av ulike grunner eventuelt kun er avskiltet for en kort periode.

Vedtektene §29

Endre teksten til:

Eiere og beboere skal registrere seg på Vibbo for å få informasjon og beskjeder fra sameiet og styret. Registrer slik at du får varslinger på epost og SMS. Eiere er selv pliktig til å invitere sine leietakere for registrering i Vibbo for at de skal være informert om det som skjer i sameiet. For å invitere leietakere/beboere går eier inn på Vibbo og velger Meny (øverst i høyre hjørne), velg "Min bolig" deretter "Legg til beboer"

Nytt forslag til vedtektene:

§33 Varmepumper

Varmepumper er ikke tillatt satt opp på bygningsmassen eller på terrasser.

#### Husordensreglene:

§8.3 endres til:

Vaktmester kan være behjelpelig med mindre oppdrag/tjenester mot at eier/leietaker etter avtale selv faktureres av vaktmesterselskapet for dette.

Ny §8.4

Alle eiere/beboere oppdaterer selv sin epost og mobilt nummer informasjon under sin profil i Vibbo.

§5.2. Skilting endres til:

Alle postkasse-skilt bestilles ved å fylle ut skjema som du finner på VIBBO:

Pris: kr. 135,- pr. skilt og betales senest samtidig med bestilling, gjelder både digitale/analoge skilt. Se på Vibbo for informasjon om innbetaling.

- Digitale skilt: plass til kun 2 navn (størrelse på skriften blir veldig svak ved flere navn)
- Analoge skilt: her er det en viss fleksibilitet for mere skrift

Du finner skjema på VIBBO for å få oppdatert navn på listen ved ringetablå i din oppgang.

Det tar normalt ca. en uke før det er på plass, unntak ved feriedager etc.

Det er seksjonseiers ansvar å påse at dette blir overholdt og leietakere skal automatisk bli invitert av seksjonseier for å få tilgang til VIBBO der all informasjon ligger tilgjengelig til enhver tid.

**OBS: Samtidig med å oppdatere denne informasjonen skal informasjon om dette temaet på slutten av husordensreglene fjernes da den informasjonen ikke lenger er gyldig.**

**Sak 02**

Fra styret

**Tittel: nytt låneopptak**

**Saksbeskrivelse:** I forbindelse med mottatte årsmøte forslagene som står nedenfor så vil det måtte innhentes mer ressurser i form av lån dersom disse sakene skulle bli vedtatt og styret må få utført etterslepet i løpet av 1-2 år. Bare skifte av de gjenstående takene er allerede estimert til rundt 6 millioner kroner. Så ved å starte med å få kartlagt behovene (innhente ekspertise for befaringer, vurderinger og kostnadsoverslag) for en fullstendig tilstandsrapport og deretter å iverksette dette vil sameiet sannsynligvis ha et behov for et sted mellom 10 og 20 millioner kroner. Dette vil måtte medføre økning i felleskostnadene. Skal dette bestilles og utføres i løpet av 1-2 år må styret jobbe raskt for å få til dette og videre ekstraordinært sameiermøte vil eventuelt føre til forsinkelse.

Forslag til vedtak: Styret får tillatelse til å ta opp lån på mellom 15 og 20 millioner for å få utført de vedlikeholdsoppgaver som en tilstandsrapport eventuelt konkluderer at må utføres.

Takene bør i så måte iverksettes så snart som mulig på de gjenstående 5 blokkene.

**Sak 03**

Andrzej Grzegorz Surdyka, Eier seksjon 252.

**Tittel på forslaget: Fjerne fartsdemper**

**Saksbeskrivelse:** Plast fartsdemper som er montert i første garasje er ikke tilpasset til fartsgrense på stedet. Det må nesten stoppes helt å ikke skade bilen. Det er også 2 andre dempere i kort avstand i samme garasje fra før så denne er helt nødvendig og skadelig til bil understel.

Forslag til vedtak: Fjerne plast fartsdemper i første garasje

**Styrets innstilling:**

Da de «vanlige» fartsdemperne og mer skilting om anbefalt maks fartsgrense ikke hjalp til for redusert fart gjennom garasjeanleggene så ble fartsdemperen det vises til slik at man faktisk må bremse ned til ganghastighet. Rett før og etter denne fartsdemper er det inngang/utgang fra oppgangene i blokken slik at det kan komme både voksne og barn uten at man har særlig tid til å oppdage disse før de er rett i kjørefeltet. Så fra styrets side er dette en HMS sak for å unngå ulykker så vi ønsker å beholde denne og at folk respekterer uoversiktlige inn/utganger gjennom hele garasjeanlegget og at de derfor kjører meget sakte.

Styret ønsker at saken ikke vedtas.

**Sak 04**

Britt Cooper, Eier seksjon 106.

**Tittel på forslaget: Gjesteparkering for firmabiler**

**Saksbeskrivelse:** ønsker at sameiet kunne hatt en mulighet for at besøkende med vanlige personbiler som er registrert på et firma kunne stått på gjesteparkeringen. Forslaget mitt er at seksjonseiere evt kan hente en lapp om dette i styrerboden som kanskje har en annen farge enn de vanlige gjesteparkerings lappene.

Forslag til vedtak: Det må stemmes over om de som ønsker det kan få en egen lapp til gjester som har firmabiler som eneste bil i familien!

**Styrets innstilling:**

Siden firmabiler ikke kan kontrolleres om benyttes av beboere eller besøkende og utdeling av

bevis for slikt på løpende basis ikke er praktisk så anbefaler styret årsmøte om å ikke vedta dette forslaget da vi tidligere hadde mange av våre beboere som parkerte firmabiler og fylte opp gjesteparkeringen.

**Sak 05**

Alia Hammami, eier seksjon 13.

**Tittel: Skilting forbud ved hundeluffing**

**Saksbeskrivelse:** Styret bør sette opp skilt utenfor alle hovedinnganger som informerer at det er forbudt å bruke hovedinngangene som hundetoalett. Dette er veldig ubehagelig og uhygienisk, og ikke minst flaut når man har besøk. Beboerne bør ikke komme hjem til en inngang brukes på denne måten.

Forslag til vedtak: Sette opp skilting ved alle inngangspartier

**Styrets innstilling:**

Styret har erfaring med at for mye skilting ikke hjelper, men har sendt ut informasjon om dette via Vibbo. Styret ber om at alle hundeeiere viser hensyn til det som beskrives i innlegget, men at ytterligere 14-15 skilter slik det bes om ikke blir vedtatt.

**Sak 06**

Alia Hammami, eier seksjon 13.

**Tittel: Oppsett av liten treningspark i ubenyttet uteområde som et sunt sosialt samlingssted på tvers av aldersgrupper**

**Saksbeskrivelse:** Forslaget går ut på å sette opp en treningspark i uteområdet foran Gamle Enebakkevei 51. Dette området har stått tomt siden huskestativet ble fjernet derfra for ca 3 år siden (se bilde). Se for deg et nabolag hvor den daglige spaserturen avsluttes med noen pushups i frisk luft, eller hvor ettermiddagen benyttes i frisk luft med felles lek for barna og en god treningsøkt for mor og far. Utendørs treningsparker er noe for alle - barn, voksne, unge og eldre (eksempelvideo på hvordan en slik park passer alle uansett fysisk form: <https://bit.ly/3l4d3UN>). Det å være fysisk aktiv fremmer god helse, gir overskudd og er et viktig veldokumentert virkemiddel for forebygging av flere ulike diagnoser. I tillegg er dette et sunt, inkluderende samlingssted som styrker samholdet og trivselen blant beboerne. . Flere nabolag ser verdien av dette, les mer her: <https://bit.ly/3yCSJg9>. Min datter (Sarah Hakim) har målt området, vært i kontakt med leverandør av treningsparker og ordnet et rabattert tilbud (Sjekk fil for tilbud. Sjekk bilder for å se treningsparken designet for området). Per dags dato (12.mars 2023) er den estimerte prisen 153.460 kr (for apparatene) + ca 165.000 kr (eks mva, for grunnarbeid, fundamentering, montering og fallunderlag) = 318.460 kr totalt. Da fikser de absolutt alt. Fallunderlag blir lagt iht de krav som denne parken stiller. Den er godkjent etter norm: EN 16:630. Pris på råvarer og valuta kan endre seg fra mars til årsmøtet finner sted, men leverandør tror ikke det blir stor forskjell ıla et par måneder. Han sjekker pris før en eventuell bestilling, men vi klarer å holde oss under 350 000,- eks.mva. Saken ønskes behandlet av årsmøtet. For eventuelle avklaringer/spørsmål knyttet til forslaget, kontakt Sarah Hakim (min datter) på [sarah.hakim98@gmail.com](mailto:sarah.hakim98@gmail.com) eller tlf 93255278.

**Forslag til vedtak:** Bestilling av treningspark, i tillegg til grunnarbeid, fundamentering, montering og fallunderlag som medfølger. Se vedlegg for tilbud og design.

**Styrets innstilling:**

Et meget godt beskrevet og dokumentert forslag. Slike utendørs treningsapparater er blitt meget populært både på offentlige områder og i sameier. Styret er åpen for årsmøtet om dette skal iværksettes eller ikke.

**Sak 07**

Åse Karen Westad Fjeld, eier seksjon 69.

**Tittel: Skader utgående fra sameiets fellesareal**

**Saksbeskrivelse:** Viser til Eierseksjonsloven § 33. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. Min leilighet i GE 59 fikk i forbindelse med utbedring/ bytte av tak høsten/vinteren 2021, store fuktskader. Måleprotokoll fra Recovery viser at vannskaden ikke tørker opp med de tiltak som er utført. Ifølge OBOS Prosjekt tørker nedfuktet betong og isolasjon svært sakte med ensidig uttørking, og det virker ikke som etablerte luftepiper avhjelper situasjonen nok. Det kan også være en pågående lekkasje, enten fra sluk eller membran. Saken har vært langvarig og skadene er enda ikke utbedret. Den har pågått i snart 1,5 år og vært en stor belastning for meg som seksjonseier. Jeg har blant annet ikke kunnet bruke begge badene i leiligheten. Det kan også være at fuktigheten beveger seg andre steder og lager fukt og bobler i andre leiligheter ifølge Recovers rapport.

Forslag til vedtak: Snarlig utbedring av skadene gjennomføres av sameiet, også hvis det forutsetter bytte av taket over leiligheten, samt utbedring av skadene inne i leiligheten utgående fra sameiets fellesareal, slik at leiligheten i sin helhet igjen kan bebos og brukes. Skader på vegger og tak i både stue, gang, bad og kjøkken utbedres til samme stand som før vannskadene uten at det fører til verdiforringelse av leiligheten

**Styrets innstilling:**

Her er det blitt byttet tak på blokken av Protan da det ble oppdaget lekkasje ned i denne seksjonen. I ettertid er det blitt gjennomført flere befaringer både på tak og i leiligheten av Protan, Recovery på vegne av sameiets forsikringsselskap og tidligere i år med kompetanse fra OBOS Prosjekt. Det er ikke noe entydig svar gjennom disse befaringsene og rapportene og eier har mottatt. Mulig at det bare må ta litt tid all fukten trenger på komme ut på nedsiden (dvs i leiligheten). Styret har foreslått mulige løsning (nedsenket tak) og ellers kanskje det hadde hjulpet med store varmevifter i leiligheten slik styreleder selv måtte ha i 2 måneder når han ble rammet av lekkasje fra taket på samme måte. Så om årsmøtet vedtar forslaget vil det muligens være varmevifte inne i leiligheten som er løsningen slik at det kan bli tørt og utbedring av leiligheten kan ferdigstilles. Alternativt kan det sjekkes om det er nødvendig ventilasjon/lufting i leiligheten (kjøkken/bad vifte må sjekkes). Styret ber om at nok et skifte av taket (kostnad 1,2 millioner pr tak) avvises.

**Sak 08**

Thor Fredrik Sletten, eier seksjon 43.

**Tittel på forslaget: Valgkomiteens arbeid. (Forslagsstiller Thor F. Sletten, seksjon H43, mob 99705122)**

**Saksbeskrivelse:** Valgkomiteen skal være nøytral og presentere alle kandidater, både egne og kandidater foreslått av andre. Før forrige årsmøte var dette ikke tilfelle. En av kandidatene ble av komiteen omtalt som "IKKE kandidat". Vi må forutsette at komiteen har eller får den nødvendige kompetansen for å utføre sitt arbeid.

Forslag til vedtak:

1. Styret påser at valgkomiteen har eller får den nødvendige kompetanse, fx ved kursing, til å utføre sitt arbeid.
2. Alle foreslåtte kandidater gis relevant omtale før valg.

**Styrets innstilling:**

Valgkomiteen har gjort en god jobb i alle år og klart å fylle de posisjoner som skal fylles. Valgkomiteen har faktisk gått 2 ganger på kurs om valgkomite arbeide og senest nå det siste året. Valgkomiteens arbeide er å komme med anbefaling for de åpne posisjonene og da vil det ofte,



også i år, ha vært flere mulige kandidater de kan velge mellom. I år har de også økt kvinneandelen noe som er meget positivt. Det viktigste er selvsagt at det er god nok kompetanse i styret og at det fungerer godt sammen.

Når det gjelder mer omtale av styrets medlemmer og de som skal velges så har vi også tidligere fått dette innspillet og vi har tatt tak i det i år slik at dette blir vanlig i årene fremover. Så forslaget ansees fra styret som oppfylt.

## Sak 09

Betty Kallikstad, eier seksjon 232.

Ligger i signatur at dette er på vegne av:

Nina Nilsen GE 73B

Tove Stolpestad GE 75C

Åse Fjeld GE 59

Henry Paulsen. GE 75B

Betty Kallikstad. GE 75A

Thor Sletten GE 55

### Tittel: Valgkomiteens arbeid

**Saksbeskrivelse:** Valgkomiteen skal være nøytral og i god tid før årsmøtet komme med all nødvendig informasjon vedrørende både komiteens forslag til kandidater *og kandidater foreslått av andre*.

Til forrige årsmøte var ikke alle foreslåtte kandidater presentert på en likeverdig måte. Vi må forutsette at valgkomiteen har - eller må gis - kunnskap om hva vervet innebærer før den trer i funksjon.

Forslag til vedtak:

- 1) Styret påser at valgkomiteen gis den nødvendige kompetanse til å gjennomføre sine oppgaver.
- 2) Alle foreslåtte kandidater gis relevant omtale før valg.

### Styrets innstilling:

Viser til informasjon i forrige sak da dette er samme type sak.

For øvrig er det slikt sett en styrke å ha valgkomitemedlem som i lengre tid har sittet i styret og vet hvordan det fungerer og hvilke oppgaver som skal utføres og dermed kan velge de kandidater de mener passer best til dette.

## Sak 10

Thor Fredrik Sletten, eier seksjon 43.

### Tittel på forslaget: Styremedlemmers habilitet.

**Saksbeskrivelse:** Leder av valgkomiteen var en periode lønnet av vaktmesterfirmaet, og pr dato har et av styremedlemmene samme rolle. Et annet styremedlem er nær familie med leder av samme firma. Slike bindinger bør være uakseptable når man har verv som skal utføres på mest mulig objektiv måte for sameiet. Det vil være av interesse å vite om arbeid som nevnt over har utgifter for sameiet utover vaktmesterfirmaets godtgjøring.

Forslag til vedtak: Folk som lønnes av firmaer som har kontrakt(er) med sameiet, er ikke valgbare som styre- / varamedlemmer eller valgkomite.

### Styrets innstilling:

Det stemmer at en person i valgkomiteen utfører arbeide i sameiet (pensjonist som er tilgjengelig på dagtid og har tidligere sittet i styret). Siden vi ikke ønsker ansatte i sameiet så er dette blitt tatt gjennom vaktmesterfirmaet som benyttes da oppgavene har passet innenfor det området (planting



av blomster, distribusjon av rundskriv, treffe håndverkere etc på dagtid for tilgang i bygningsmassen, utdeling av nøkkelbrikker osv.)

Et av styremedlemmene har det siste året startet som ansatt i vaktmesterselskapet. Dette har styret synes vært litt problematisk og det er adressert til vedkommende og eier av vaktmesterselskapet slik at vedkommende trekker seg fra styret ved årsmøtet selv om han egentlig er valgt for ytterligere ett år. Siden personen var valgt av årsmøtet var det ikke noe styret/styreleder kunne gjøre noe med i løpet av styreåret.

Det stemmer også at et styremedlem er i familie med eier av vaktmesterselskapet. Det har ført til at hver gang vi tar opp noe med vaktmesterselskapet i styret så har vedkommende måttet forlate møtet. Slike punkter har derfor blitt behandlet på slutten av styremøtene. Etter at det ene styremedlemmet startet å arbeide i vaktmesterselskapet så har han også måttet forlate møtet når noe slikt skulle behandles eller diskuteres.

Styret har gjort det korrekt med tanke på habilitet i styret. Om det er tillatt å nekte noen å sitte i styret dersom de er ansatt hos leverandør så er ikke det noe styret har noe sterke meninger om. Valgkomite medlemmer har ikke noe med styresaker, leverandører eller annet å gjøre og burde ikke værre noe problem samme hvor de til vanlig er ansatt.

Styret anbefaler å avvise forslaget.

#### **Sak 11**

Betty Kallikstad, eier seksjon 232.

Ligger i signatur at dette er på vegne av:

Nina Nilsen GE 73B

Tove Stolpestad GE 75C

Åse Fjeld GE 59

Henry Paulsen. GE 75B

Betty Kalikstad. GE 75A

Thor Sletten GE 55

#### **Tittel: Styremedlemmers Habilitet**

**Saksbeskrivelse:** Det er pr dato grunn til å stille spørsmål ved styremedlemmers bindinger til innleide firmaer. Leder av valgkomiteen var en periode ansatt/lønnet av vaktmesterfirmaet, og pr dato har et av styremedlemmene blitt ansatt som vaktmester i sameiet. Et annet styremedlem er i nær familie med det samme vaktmesterfirmaet.

Slike dobbeltroller er uakseptabelt og ikke i tråd med Eierseksjonsloven. Se vedlagt §59.

Forslag til vedtak: Folk som lønnes av firmaer som har kontrakter med sameiet, er ikke valgbar til styret.

#### **Styrets innstilling:**

Se styrets kommentar på forrige sak da dette er samme tema.

#### **Sak 12**

Betty Kallikstad, eier seksjon 232.

Ligger i signatur at dette er på vegne av:

Nina Nilsen GE 73B

Tove Stolpestad GE 75C

Åse Fjeld GE 59

Henry Paulsen. GE 75B

Betty Kalikstad. GE 75A

Thor Sletten GE 55

**Tittel: Habilitet - Vaktmestertjenesten**

**Saksbeskrivelse:** Det vises til Eierseksjonsloven § 59 om habilitet, vaktmestertjenesten som ledes av sønnen til et mangeårig styremedlem i Sameiet, samt tidligere styremedlemmer som senere inngår i vaktmestertjenesten for Sameiet. Dette da ett styremedlem har gått inn i vaktmestertjenesten samtidig som vedkommende er styremedlem og vaktmesterfirmaet er eid av et annet styremedlem. Medlem av valgkomiteen er også ansatt i vaktmestertjenesten. Dette er uklare og uheldige bindinger. Se Vedlagt § 59.

Forslag til vedtak: Styret viser Årsmøtet kontrakten inngått med eksisterende vaktmestertjeneste og sørger for at denne tjenesten opphører innen 3 mnd, da Sameiet ellers opererer utenfor Eierseksjonsloven. Styret innhenter 3 nye tilbud for ny vaktmestertjeneste.

**Styrets innstilling:**

Igjen se styrets kommentar ovenfor da dette er samme tema, dvs. habilitet.

Først og fremst så er ikke vaktmesterfirmaet eid eller har eierinteresse av noen som sitter i styret. For øvrig er avtalen med det nevnte vaktmesterselskapet fornyet i løpet av styreåret slik at det vil bli svært dyrt å gå ut av avtalen nå da den er bindende for begge parter i 3 år.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

**Sak 13**

Thor Fredrik Sletten, eier seksjon 43.

**Tittel på forslaget: Tjenesteytende firmaer i sameiet.**

**Saksbeskrivelse:** Nåværende vaktmesterfirma, som har hatt kontrakt i vårt sameie i flere år, ledes av sønnen til et styremedlem. Dette mener vi er uheldig, da en slik binding kan føre til konkurransefordeler for nevnte firma framfor andre som ved anbudsutlysning kan vise seg å være av større interesse for oss, både mht økonomi og ytelse. For å unngå tvil om valg av firma, mener vi regelmessig anbudsutlysning er viktig. På bakgrunn av ovenstående ber vi om at styret redegjør for praksis ved ansettelse av firmaer.

Forslag til vedtak:

1. I forkant av hver kontraktperiode på max 3 år avholdes anbudsrunde med minst 3 firmaer innen hver aktuelle yrkeskategori.
2. Styre-/varamedl. eller valgkomite kan ikke være med i anbudsprosessen dersom de har bindinger til firmaer det forhandles med.

**Styrets innstilling:**

Valgkomite er aldri med i noe styrearbeid eller beslutninger, de utfører bare sin oppgave en gang årlig, normalt i januar/februar. Hvis det er styremedlemmer som har noen bindinger til leverandør så får ikke de delta i diskusjon eller prosess rundt avtaler. Som det også fremgår av styrets arbeide har vi fra i år inkludert informasjon om hvilke avtaler som er forhandlet/reforhandlet det siste året. Vi går ikke ut med tilbud, men det er vanlig at vi går ut og ber om tilbud fra flere leverandører. Hvor mange år avtalene gjelder for varierer veldig og alt fra avtale for kun en leveranse/arbeidsoppgave, løpende avtaler med 3 måneders oppsigelsestid, ett års avtaler og opptil 4-5 år dersom det er nødvendig og kan gi oss fordeler.

Det må være styrets oppgave og ansvar å vurdere avtaletid og annet som trengs for å oppfylle de oppgaver de må håndtere på vegne av sameiet.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

**Sak 14**

Betty Kallikstad, eier seksjon 232.  
Ligger i signatur at dette er på vegne av:  
Nina Nilsen GE 73B  
Tove Stolpestad GE 75C  
Åse Fjeld GE 59  
Henry Paulsen. GE 75B  
Betty Kalikstad. GE 75A  
Thor Sletten GE 55

**Tittel: LÅN - Underskudd**

**Saksbeskrivelse:** Sameiet har tidligere vært kjent for å ha god økonomi. Dette er nå endret. Sameiets økonomi har vært gjenstand for spørsmål og diskusjoner på tidligere årsmøter. Styret tok opp kr. 10 mill i lån i 2019 vedtatt i ekstraordinært årsmøte for å få gjennomført flere vedlikeholdsoppgaver. Gitt vår felles situasjon med lån og underskudd, er det behov for å få informasjon fra styret om hva lånet er blitt brukt til med spesifisert redegjørelse for alle kostnadene. Vi må alle bære kostnadene for dette, og trenger derfor å være forberedt på den videre økonomiske situasjonen. Det vises til tidligere årsrapporter der kostnadene de siste 10 årene viser en ikke ubetydelig økning i enkelte utgiftsposter, som f.eks. styrehonorar og vaktmesterutgifter.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret redegjøre for hva lånet på 10 millioner kroner hittil har vært benyttet til med konkrete tall.

**Styrets innstilling:**

Årsmøtet dreier seg om det siste året. Tidligere år er håndtert gjennom tidligere årsmøter. Siden dette lånet og arbeidet ble utført under en annen styreleder har styret allikevel funnet at de utførte arbeidene det er ønsket oversikt over står listet opp under «styrets arbeid» i årsmøte innkallingen for året 2020, avholdt i mars 2021 for «utbedringer og prosjekter» som er utført. Merk at vårt sameie har fremdeles god økonomi (les: lite lån) med tanke på sameiets alder og økende behov for vedlikehold. Dessuten går vi ikke i underskudd for det siste regnskapsåret. Dette er noen ganger utenfor styrets kontroll de årene plutselige kostnader påløper som ikke var planlagt.

Styret ber om at forslaget ikke vedtas.

**Sak 15**

Betty Kallikstad, eier seksjon 232.  
Ligger i signatur at dette er på vegne av:  
Nina Nilsen GE 73B  
Tove Stolpestad GE 75C  
Åse Fjeld GE 59  
Henry Paulsen. GE 75B  
Betty Kalikstad. GE 75A  
Thor Sletten GE 55

**Tittel: Fullmakt til Årsmøtet**

**Saksbeskrivelse:** Det har vært drøftet med Huseierne angående tidligere praksis på årsmøtet om antallet fullmakter pr seksjon. Huseierne opplyser at selv om Eierseksjonsloven ikke legger føringer for det, er det unaturlig at én seksjonseier har et høyt antall fullmakter slik som har vært tilfelle i vårt sameie. Bakgrunnen for dette er at det er udemokratisk at én seksjonseier skal kunne påvirke utfallet i saker på Årsmøtet med et stort antall fullmakter, da det er naturlig at folk vil kunne ha ulike oppfatninger.



Forslag til vedtak: Gitt det store antallet eierseksjoner i vårt sameie, skal maksimalt antall fullmakter medbrakt pr seksjonseier til Årsmøtet være kun -1 – slik at det demokratiske prinsippet ivaretas best mulig i vårt sameie.

**Styrets innstilling:**

Mulig dette er forvekslet med reglene for borettslag, men det er ikke tillatt med slik begrensning i sameier. (Se kommentarene i eierseksjonsloven rundt dette).

Siden dette ikke er noe vi kan utføre så ber styret om at forslaget ikke vedtas.

**Sak 16**

Betty Kallikstad, eier seksjon 232.

Ligger i signatur at dette er på vegne av:

Nina Nilsen GE 73B

Tove Stolpestad GE 75C

Åse Fjeld GE 59

Henry Paulsen. GE 75B

Betty Kalikstad. GE 75A

Thor Sletten GE 55

**Tittel: Kontrollkomite**

**Saksbeskrivelse:** Alle som innehar tillitsverv, f.eks. styre-/varamedlem, er kjent med at deres arbeide både kan og skal ettergås. I et boligsameie vil seksjonseiere ofte reflektere over styrets håndtering av saker, særlig når det kommer til økonomi. Formålet med en kontrollkomite er å fokusere på økt åpenhet om bruk av sameiets midler/ økonomistyring og forvise oss om at det er samsvar mellom mandat og utførte oppgaver.

En kontrollkomite har dialog med styret, noe det ikke er å forvente at den enkelte sameier skal kunne ha på samme måte. Styrets argumenterer om at en kontrollkomite vil medføre ekstra arbeid og dermed ekstra honorar er ikke relevant eller rasjonelt. Dette da **det** ligger i styrets oppgaver å informere eierne kontinuerlig om vesentlig(e) endring(er) i kostnader uten å påberope seg ekstra honorar for slik informasjon; jfr. Huseierne: Om styret nekter å legge frem dokumentasjonen eller vil kreve penger for slikt arbeide, er det grunn til bekymring og samtidig grunnlag for å velge nytt styre..

Forslag til vedtak:

En kontrollkomite bestående av minst 3 personer velges for inneværende budsjettår. Ny kontrollkomite velges/gjenvelges fra og med neste ordinære årsmøte for to år om gangen.

**Styrets innstilling:**

Styret følger lover (Eierseksjonsloven §57 og §58) og regler, regnskap kontrolleres av regnskapsfører og revisor. Styret er valgt av årsmøte og dermed gitt tillit og ansvar for de oppgaver som skal utføres.

En kontrollkomite ansees som mistillit til styret.

**Sak 17**

Betty Kallikstad, eier seksjon 232.

Ligger i signatur at dette er på vegne av:

Nina Nilsen GE 73B

Tove Stolpestad GE 75C

Åse Fjeld GE 59

Henry Paulsen. GE 75B

Betty Kalikstad. GE 75A

Thor Sletten GE 55

**Tittel: Redegjørelse for de faktiske kostnadene**

**Saksbeskrivelse:** Det er over tid registrert to poster i regnskapet med vesentlig kostnadsøkning, dels styrets honorar og del vaktmestertjenesten. Dessuten er det observert dels varierende utførte oppgaver og dels manglende utførte oppgaver på uteområdene. Vi forstår ikke bakgrunnen for dette.

Tidligere styreleder har opplyst at styret bestemmer hva vaktmesteren skal gjøre av oppgaver, da vaktmesteren krever fakturering for tilleggsoppgaver, og fakturerer dessuten for snømåking og gressklipping. Tall for 2021:

Vaktmestertjenester: kr. -873 919,- Snørydding: kr. -12 000,- Gressklipping: kr. -118 750,-

Forslag til vedtak: Vi ber om at styret redegjør for den registrerte kostnadsøkningen i vaktmestertjenesten og hvorfor styret tross underskuddet har valgt å akseptere en ordning som innebærer manglende utførte oppgaver samtidig som tjenesten innebærer uforutsette og dels høyere vaktmesterkostnader år for år.

**Styrets innstilling:**

Årsregnskapet for 2021 ble godkjent av årsmøtet for det året og er derfor ikke noe tema i dette årsmøtet.

Styrets honorar var i lang tid svært lavt i forhold til sameiets størrelse og arbeidsmengde. Derfor ble det justert oppover til det som er i dag, dvs. et gjennomsnittlig beløp på sameier av vår størrelse (kilde: noen tusen borettslag og sameier som OBOS administrerer).

Kostnadsøkning i vaktmestertjeneste (eller andre tjenester vi trenger) skyldes vanlig prisstigning og større behov for leveranse av tjenester.

Det er vanskelig å kommentere manglende oppgaver da det er litt generelt hva det vises det til. Vi har blant annet og gjør fremdeles bruk av vaktmestertjenesten til å skifte treverk på fellesarealer da det har vært rimeligere enn å hyre inn andre leverandører for å utbedre dette.

Styret anbefaler å ikke vedta forslaget da informasjon og kostnader vises i årsrapporten.

**Sak 18**

Betty Kallikstad, eier seksjon 232.

Ligger i signatur at dette er på vegne av:

Nina Nilsen GE 73B

Tove Stolpestad GE 75C

Åse Fjeld GE 59

Henry Paulsen. GE 75B

Betty Kalikstad. GE 75A

Thor Sletten GE 55

**Tittel: Fastsettelse av Styrehonorar**

**Bakgrunn:** Styrehonoraret har mer enn doblet seg på 10 år og har siden 2018 økt vesentlig mer enn de foregående, uten at det framgår at styret har fått et merarbeid tilsvarende denne økningen. Eksempelvis har VIBBO og vaktmestertjenesten overtatt deler av styrets oppgaver: Nøkler, utleiegarasjer, parkeringsbevis, postkasseskilt og uteareal.

På den digitale generalforsamlingen i mars –22 stemte bare 29 (11,4 %) av seksjonseierne for styrets Forslag til vedtak om kr. 400 000 i samlet styrehonorar, der det i tillegg tilkommer personalkostnader på nær kr. 180.000,- , jfr. regnskapet 2021 der de sosiale utgiftene også utgjør en stor andel i tillegg til kostnader for tillitsvalgte. Det var 20 stemmer imot dette vedtaket, 13 stemmer var blanke av sameiets 253 seksjoner.

Forslag til vedtak:

- 1) Styret dokumenterer hvilket merarbeid økning i honorar skyldes.

2) Dersom det ikke er tilfelle, kan Årsmøtet vedta en honorarsats det anser rimelig ut fra styrets aktuelle oppgaver og sameiets økonomiske situasjon.

**Styrets innstilling:**

Hvert år har styrehonorar blitt tatt opp og vedtatt i årsmøtene.

Styret hadde i mange år alt for lavt honorar i forhold til det som vanlig ellers i sameier på vår størrelse og vi ligger nå på et gjennomsnitt for sameier av vår størrelse og alder. Styrehonorar dekker ikke kun arbeidet som legges ned i sameiet, men også ansvar (juridisk og økonomisk) samt den tid og påkjenning det medfører. En ekstern styreleder vil alene normalt koste minimum 500-600.000 kroner årlig. Styret har egentlig vurdert å be om mer betalt ut fra ansvar, påkjenning og arbeidsmengde slik det er i dag.

Styret anbefaler at forslaget ikke blir vedtatt da det kan medføre at det blir vanskelig å få kandidater til styret.

**Sak 19**

Thor Fredrik Sletten, eier seksjon 43.

**Tittel på forslaget: Sosiale utgifter.**

**Saksbeskrivelse:** Sett i lys av sameiets økonomi, bør det stilles spørsmål ved styrets bruk av fellesskapets midler til sosiale sammenkomster. En gjennomgang av regnskaper for de siste 10 år, viser at denne posten utgjør mer enn NOK 260 000 - mer enn en kvart million kroner. Til orientering viser vi til Huseierne: "Styret skal jobbe for fellesskapets beste. Kostnader som beskrevet ovenfor, hører ikke naturlig inn under styret og dets oppgaver".

Forslag til vedtak:

1. Sosiale sammenkomster innad i styret bekostes av det enkelte medlem. Dette gjelder også for andre enn styre-/varamedl./ valgkomite som inviteres.
2. Styret redegjør overfor årsmøtet for kostnader til sosiale utgifter ved framlegg av kvitteringer.

**Styrets innstilling:**

Styret har avklart med juridisk at dette er noe styret kan gjøre innenfor rimelige grenser.

Middagene blir også benyttet for å diskutere sameiet og saker/oppgaver der i tillegg til at styrets medlemmer blir bedre kjent og fungerer bedre sammen. Styret har rett til slike sosiale møter og utgifter så forslaget faller egentlig vekk.

Anbefaler at saken ikke vedtas.

**Sak 20**

Betty Kallikstad, eier seksjon 232.

Ligger i signatur at dette er på vegne av:

Nina Nilsen GE 73B

Tove Stolpestad GE 75C

Åse Fjeld GE 59

Henry Paulsen. GE 75B

Betty Kalikstad. GE 75A

Thor Sletten GE 55

**Tittel: Regnskapet og uspesifiserte kostnader**

**Saksbeskrivelse:** I fjorårets regnskap finnes flere poster der det er uklareheter for hva pengene er gått til.

Det er behov for drøfting av postene i regnskapet i detalj. Blant annet er personalkostnader



pålydende kr. 178 303,- er noe vanskelig å forstå, tilsvarende portokostnadene er noe vanskelig å forstå hvorfor er av en slik sum som angitt i regnskapet.

Forslag til vedtak: Styret dokumenterer nærmere for årsmøtet slike kostnader som ligger angitt som Personalkostnader, Avskrivninger, Andre driftskostnader, Driftsmateriell og Fremmede tjenester samt Andre kostnader tillitsvalgte. Dokumentasjonen bes fremlagt.

### Styrets innstilling:

Vi kan enkelt beskrive hva disse postene er:

Personalkostnadene kan fint leses i årsrapporten og Note 4 og 5 for fjoråret. Tidligere styreleder døde dessverre i løpet av styreperioden og hans styrehonorar måtte utbetales som lønn til hans kone. Derfor er styrehonoraret (note 5) lavere dette året da beløpet for lønn ble trukket fra der.

Fremmede tjenester: kameraovervåking, rapportering til skatteetaten

Andre kostnader tillitsvalgte: bevertning styret (middager, mat/drikke i forbindelse med andre typer møter/arrangementer på kveldstid), drikke og kjeks i styrehuset etc.

Porto gjelder utsendelse av årsrapport, skriftlige advarsler og slikt gjennom OBOS.

Alle utgiftsførte kostnader er både godkjent av regnskapsfører og revisor og følger lover og regler innenfor det som gjelder for sameie som vårt.

Forslaget bes om å ikke bli vedtatt.

### Sak 21

Betty Kallikstad, eier seksjon 232.

Ligger i signatur at dette er på vegne av:

Nina Nilsen GE 73B

Tove Stolpestad GE 75C

Åse Fjeld GE 59

Henry Paulsen. GE 75B

Betty Kalikstad. GE 75A

Thor Sletten GE 55

### Tittel: Sosiale utgifter

**Saksbeskrivelse:** Sett i lys av sameiets økonomi, mener vi det bør stilles spørsmål ved styrets bruk av fellesskapets midler til sosiale sammenkomster. I denne sammenhengen bør det nevnes at også vaktmesterfirmaet m/ansatte er/har vært inkludert i ordningen, noe som har økt utgiftene.

Vi mener dessuten at kommentaren til regnskapsposten om at "styret har fått dekket ..." kroner til middag osv., er misvisende, gitt at bevilgningen ikke har vært gitt klarsignal til blant fellesskapet på forhånd, f.eks. på årsmøtet, jfr. referat.

De 10 siste årene har den samlede summen for slike kostnader godt oversteget en kvart million kroner.

Huseierne opplyser: "Styret skal jobbe for fellesskapets beste. Kostnader som beskrevet i avsnittet foran, hører ikke naturlig inn under styret og det styret har som oppgaver".

Videre opplyser Huseierne at hvis styret holder tilbake informasjon/bakgrunn for enkeltposter når seksjonseiere og/eller årsmøte/ekstraordinært årsmøte etterspør det, er det grunn til å kaste styret.

Forslag til vedtak: 1) Styret redegjør overfor årsmøtet for kostnader til sosiale utgifter ved framlegg av kvitteringer.

2) Sosiale sammenkomster for styrets medlemmer bekostes av medlemmene privat. Dette gjelder også for andre enn styre-/varamedlemmer/valgkomite som inviteres.

### Styrets innstilling:

Dette er i henhold til retningslinjer og mandat for styre i sameier og er en kostnad for å ha et motivert og godt samarbeidende styre som benytter sin fritid (kvelder/helger) på vegne av sameiet. Er godkjent av både regnskapsfører og revisor.

Forslaget anbefales avvist.

**Sak 22**

Betty Kallikstad, eier seksjon 232.  
Ligger i signatur at dette er på vegne av:  
Nina Nilsen GE 73B  
Tove Stolpestad GE 75C  
Åse Fjeld GE 59  
Henry Paulsen. GE 75B  
Betty Kallikstad. GE 75A  
Thor Sletten GE 55

**Tittel: Drift og vedlikehold**

**Saksbeskrivelse:** Sameiet har et etterslep på vedlikehold. Gjennom mange år har flere eiere registrert at det i liten grad er systematikk i det generelle vedlikeholdsarbeidet for bygningsmassen. Det har vært påpekt betong som løsner fra bygninger, råte i planker og stort behov for malingsarbeider.

På generalforsamlingen 2021 ble det vedtatt ulike forslag til vedlikehold, utbedringer og utredninger. Disse vedtakene har ikke blitt fulgt opp av styret i inneværende år. Styret har begrunnet dette i manglende økonomi.

Når sameiets økonomi blir værende på minussiden; vil det generere bl.a. økte boutgifter når uforutsette kostnader må dekkes gjennom felles gjeld.

Dette er en utvikling vi må unngå.

Hvilke prioriteringer en vedlikeholdsplan inneholder, kan f.eks. framgå av et såkalt "Årshjul" der faste oppgaver er satt opp til gjennomføring bestemte perioder. Et eksempel er OBOS sin "Vedlikeholdsnøkkel".

Forslag til vedtak:

- 1) Årsmøtet ber styret om å legge frem status for tidligere vedtatte årsmøtesaker angående bygningsmessige forhold.
- 2) Styret bes utarbeide en prioritert vedlikeholdsplan, eksempelvis i form av årshjul. Bruk av eksternt kompetanse utlyses på anbud med minst 3 tilbydere.

**Styrets innstilling:**

Styret vil gjerne ha tillatelse til å få utført en helhetlig vedlikeholdsplan. Dette vil sannsynligvis koste 2-300.000 kroner. Er litt usikker på hva som menes med årshjul i denne sammenheng da vedlikehold av forskjellige årsaker vanligvis utføres i løpet av sommerhalvåret.

Tidligere vedtatte saker på årsmøtet og som ikke er ferdigstilt kan leses under «styrets arbeid» og «oppgaver/arbeider som må gjøres.»

Saken bes derfor å ikke bli vedtatt.

**Sak 23**

Betty Kallikstad, eier seksjon 232.  
Ligger i signatur at dette er på vegne av:  
Nina Nilsen GE 73B  
Tove Stolpestad GE 75C  
Åse Fjeld GE 59  
Henry Paulsen. GE 75B  
Betty Kallikstad. GE 75A  
Thor Sletten GE 55

**Tittel: Vedlikehold**

**Saksbeskrivelse:** Vår bygningsmasse fra 80-tallet bærer preg av slitasje og forvitring; (se bilder i vedlegg). For å sikre god og forsvarlig drift er jevnlig vedlikehold nødvendig, og en oversikt over gjennomførte og pågående vedlikehold bør være kontinuerlig tilgjengelig for oss alle; f.eks. som et

eget tema på VIBBO under temaet: VEDLIKEHOLD. Bakgrunnen for dette er at det er registrert manglende gjennomføring av vedlikehold vedtatt på tidligere årsmøter samt behov for reklamasjon av utførte arbeider, f.eks. takreparasjonen i GE 59, flisene i svalegangen 1.etg i blokk 9. Det vises til Huseierne(1) og OBOS (2) i denne sammenheng. (1) <https://www.huseierne.no/sameier-og-borettslag/tilstandsrapport-vedlikeholdsplan-sameier-borettslag/> (2) <https://nye.obos.no/bedrift/prosjektledelse/teknisk-kartlegging/vedlikeholdsplaner/>

Forslag til vedtak:

- 1) Styret informerer fortløpende på VIBBO om det pågående vedlikeholdet, dvs. det ordinære vedlikeholdet samt de vedlikeholdssakene årsmøtet har besluttet. Styret gjennomfører befaringsarbeid etter endt arbeid for å kunne reklamere på utførelsen.
- 2) Styret må redegjøre for hvorfor vedtaket fra tidligere årsmøtet om gjennomføring av befaringsarbeid av bygningskyndig ekspertise ennå ikke er gjennomført. Likeledes tidligere vedtatte øvrige saker.

#### **Styrets innstilling:**

Styret har arbeidet for stadig bedre informasjon på Vibbo og dette er en kontinuerlig jobb. Styret vil prøve å bli bedre når det gjelder de løpende arbeider der det vil være naturlig å holde sameiet informert. Viser til årsrapportens oversikt over utførte arbeider og hvilke som er planlagt for det kommende året. Henviser til tidligere sak over vedrørende at styret får tillatelse til å få utarbeidet en full vedlikeholdsplan som da kan ligge på Vibbo.

Styret ønsker derfor at saken ikke vedtas.

#### **Sak 24**

Betty Kallikstad, eier seksjon 232.  
Ligger i signatur at dette er på vegne av:  
Nina Nilsen GE 73B  
Tove Stolpestad GE 75C  
Åse Fjeld GE 59  
Henry Paulsen. GE 75B  
Betty Kalikstad. GE 75A  
Thor Sletten GE 55

#### **Tittel: Garasjeanlegg**

**Bakgrunn:** Fundamentet til flere blokker er iferd med å smuldre opp. Bygningsakkyndig ekspertise bør vurdere tiltak for å forhindre videre skader.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter separat vurdering av garasjene for vurdering og rasjnell planlegging av fremdriftsplanen for nødvendige reparasjoner og vedlikeholdsarbeider, jfr. tidligere årsmøtevedtak om innhenting av tilstandsvurdering av bygningsmassen.

#### **Styrets innstilling:**

Styret er klar over behov for betongrehabilitering flere steder i sameiet og har allerede utført noe av det. I forbindelse med saken om innglassing av terrasser ble det i mars utført enkel befaringsarbeid av ekstern ekspertise tilfældige steder i sameiet for å få enda litt mer oversikt over dette. Styret har nå fått tilbud om en større gjennomgang av betong i sameiet (koster 68.000 kroner + mva). Rapport og videre anbefaling har vi pr i dag ikke mottatt.

Styret jobber kontinuerlig med dette så arbeidene ble igangsatt i fjor.

**Sak 25**

Henry Paulsen, eier seksjon 233.

**Tittel på forslaget: Mye bedre info**

**Saksbeskrivelse:** Elendig utførte arbeid både ved maling av rekkverk på svalgang , samt skiferlegging foran huset .

Begge de to må jo være gjenstand for reklamasjon !

Forslag til vedtak: Arbeidet utføres på ny , denne gang fagmessig !

**Styrets innstilling:**

Styret er litt forvirret over tittel på forslaget. Når det gjelder de utførte arbeider er de utført av seriøst firma med ordentlige håndverkere og ble utført slik de skal. Noe malerarbeider må rettes opp, men kan ikke utføres før vær/temperatur tillater dette. Det gjenstår allikevel noe arbeider som vi ikke fikk gjort eller ble prioritert vekk grunnet annet som medførte utgifter slik at dette står på planen for ferdiggjøring.

Det som foreslås er allerede planlagt utført snarest mulig.

**Sak 26**

Henry Paulsen, eier seksjon 233.

**Tittel på forslaget: Vedlikehold**

**Saksbeskrivelse:** Maling/oppussing av trappeoppgang må nå fullføres .

Totalt feilslått maling av rekkverkene må gjøres om , denne gangen med riktig utført grunnarbeid , og korrekt type maling , utført av noen som kan !

Forslag til vedtak: Maling av rekkverk .

**Styrets innstilling:**

Viser til styrets kommentar på forrige sak da dette er noe av det samme.

**Sak 27**

Betty Kallikstad, eier seksjon 232.

Ligger i signatur at dette er på vegne av:

Nina Nilsen GE 73B

Tove Stolpestad GE 75C

Åse Fjeld GE 59

Henry Paulsen. GE 75B

Betty Kalikstad. GE 75A

Thor Sletten GE 55

**Tittel: Kommunikasjon med eierne**

**Saksbeskrivelse:** Styret må sette seg inn i Eierseksjonsloven og vise at de evner å forvalte styrets ansvar i tråd med Eierseksjonsloven.

I den anledning vises til Eierseksjonsloven og Huseierne som opplyser at ingen sak er for liten eller for stor for å tas opp på Årsmøtet. Og seksjonseiere har rett til å ta opp sine spørsmål og saker til vedtak og nye vedtak.

Opplysninger styreleder nylig har lagt ut på VIBBO om at styret kan vurdere om innkomne saker skal tas med eller om det er korrekt å ta med saker som har vært oppe før, er ifølge Huseierne ikke riktig.



Begrunnelsen for dette er at Årsmøtet er Sameiets øverste myndighet og styret arbeider for sameiets fellesskap og til det beste for sameierne; derfor skal alle innmeldte saker tas med i innkallingen og alle saker skal drøftes på Årsmøtet. Se §44 og §45.

Styret kan av samme grunn heller ikke legge føringer for hverken valgkomiteen eller den enkeltes kompetanse/bakgrunn som styremedlem.

I den anledning bemerkes at Styrets kommunikasjonsform bærer i flere tilfeller preg av misforståelser angående forvaltningen av sitt verv, men også mistillit overfor mottagerne i de brevene som styret sender ut. Vi mener det er god grunn til å reagere på formen i utsendte brev når det som i utgangspunktet dreier seg om orientering og informasjon meget lett kan oppfattes som advarsel med sanksjoner som eventuell konsekvens.

Forslag til vedtak: Vi henstiller til styret om å være nøye med ordbruken i sin info, slik at denne fremmer et klima om samarbeid og ikke oppfattes som trusler.

**Styrets innstilling:**

Her burde det vært konkrete eksempler. Denne gangen har vi tatt med alle innkomne saker som ikke er blitt trukket tilbake av innsender, men det er etter vår mening ikke alle saker som burde vært holdt på årsmøtet, men heller på beboermøtet vi avholder etter årsmøtet. Spørsmål om regnskap kan stilles under gjennomgangen av årets regnskap. Mange av sakene omhandler også noe av de samme temaene og er gjentakelser.

Når det gjelder kommunikasjonsformen så kjenner styret seg ikke igjen i alt dette, men i visse tilfeller har det vært nødvendig å minne om at avvik kan medføre skriftlig advarsel. Det er voksne personer vi henvender oss til og til tider kan det se ut som vennlig tone ikke fungerer for å få budskapet frem og at det kreves mer direkte budskap.

Vi noterer oss allikevel tilbakemeldingen og skal ha det i minne i tiden fremover. Styret må vurdere hva som fungerer fra sak til sak.



**6. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Roller og kandidater (informasjon om den enkelte kandidat står lenger ned):

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

- Lars Egil Sætrang (gjenvalg)

B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

- Stig Andersen (gjenvalg, men stiller kun for ett år)

- Bjørn Sørensen (gjenvalg, men stiller kun for ett år)

C. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

- Inge Aukrust (gjenvalg, men endre fra vara til ordinært styremedlem)

- Karin Tanja de Wilde (ny)

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- Tom Sverre Løwing (gjenvalg)

- Bente Skalø Bjerke (ny)

Valgkomite (Velges for 1 år) foreslås:

Agnes Wahl-Tvenge (gjenvalg)

Vivi-Ann Disenaaen Erlandsen (gjenvalg)

Andre kandidater som også er vurdert av valgkomiteen, men ikke ble innstilt i år:

- Thor Sletten
- Usman Malik

I valgkomiteen for Skullerudhøgda II Boligsameie

Vivi Disenaaen Erlandsen

Agnes Wahl-Tvenge

**Informasjon om foreslåtte styremedlemmer (relatert utdanning, kurs og erfaring)****Lars Egil Sætrang**

Utdanning: Bedriftsøkonom (organisasjon, administrasjon, ledelse, økonomi etc).

Kurs: IT, IT sikkerhet, Styrearbeide, HMS-internkontroll i boligselskaper, kommunikasjon, konfliktløsning, offentlige anskaffelser (anbud), konkurranse med forhandlinger (anbud), brannsikkerhet, Forberedelse til årsmøtet.

Erfaring: administrasjon, ledelse, innkjøp, IT, IT sikkerhet, kommunikasjon, personvern, anbud, forhandlinger, møteledelse, team bygging, styrerepresentasjon (mange års erfaring fra sameiet som styremedlem og styreleder samt i private næringsliv).

**Bjørn Sørensen**

Utdanning: Elektriker, ingeniør/tilsynsingeniør, driftsøkonom

Kurs: Mange kurs innen elsikkerhet, brannsikkerhet mm.

Erfaring: Elektriker, tilsynsingeniør, fagsjef elsikkerhet i bransje/arbeidsgiver organisasjonen NELFO, HMS

Har vært selvstendig næringsdrivende og holdt kurs innen elsikkerhet og personsikkerhet.

Har skrevet 5 bøker innen faget elektro.

Har hatt styreverv i: NEKF, NITO, Energiselskaper, Skeid, flere sameier og borettslag

**Stig Andersen**

Utdanning: Fagbrev elektro med gruppe L sertifikat, med påbygg, kursing telematikk. Formann kraft og telematikk på bygg.

Utdannet som fyringstekniker med EO-Sertifikat (effektiv oppvarming) hos Statoil.

Kurs: HMS kurset. Verv som verneombud i Elektro bedriften fra 1995 og frem til 2016. Kurs varmearbeider med opplæring av bruk slukkemidler Brann kurs gjennom OBOS som styremedlem.

Erfaring: Erfaring med service vannbårende varmeanlegg. Selvstendig næringsdrivende med eget foretak siste 6 år

**Inge Aukrust**

Utdanning: Diplomøkonom fra Handelshøyskolen BI.

Erfaring: Jobber som seniorrådgiver i Statistisk sentralbyrå, hvor jeg mest jobber med IT og oppgaver knyttet til statistikkproduksjon. Har også vært styremedlem i NTL SSB Oslo i flere år.

Opprinnelig fra Lillehammer og flyttet til Skullerudhøgda II i 2008, og har vært varamedlem i styret her det siste året.

**Karin Tanke de Wilde**

Utdanning: Fagbrev i glassfaget, Svennebrev som blyglassmester, Bachelorgrad i sosiologi (derav 1 år bedriftsøkonomi)

Erfaring: 15 år som glassmester, 8 år som daglig leder i eget rørleggerfirma, 3 år som kundekonsulent i markedsføring.

Mitt daglig virke: Eier og driver rørleggerfirmaet Adekvat vvs As. Sitter med admin oppgaver som daglig regnskap, fakturering, anbud, oppfølging av kunder og leverandører, diverse dokumentasjon. Har et glassverksted ved siden av som "hobby".

**Tom Sverre Løwing**

Erfaring: Pensjonist etter 42 år som overingeniør i Statens Vegvesen (Biltilsynet). Tillitsvalgt i Statens Vegvesen ca 35 år.

Medlem i Nito nettverk Veg- og trafikksikkerhetsforum. Nå ansatt i Persontransport Norge og Wright Trafikkskole.

Har bodd i sameiet siden 1997.

Styremedlem i sameiet 2000 - 2004. Vara styremedlem 2022 -

**Bente Skalø Bjerke**

Jeg gikk av med pensjon for ett år siden og trives med det.

Jobbet 40 år i forlagsbransjen med redaksjonelt stoff i perioder og også noe erfaring fra regnskap.

**Valgkomiteen:****Agnes Wahl-Tvenge**

Pensjonist

Erfaring: 70 år - 30 års allsidig erfaring i hotellbransjen, hovedsakelig resepsjon- og bookingansvarlig.

Styremedlem i sameiet i perioden 2014 - 2019 og både har og utfører ulike oppgaver for sameiet (gjennom vaktmesterselskapet). Har sittet i valgkomiteen i 4 år.

Kurs: Har gjennomført 13 kurs hos OBOS opp gjennom årene, blant annet kurs for valgkomitearbeide (2 ganger)

**Vivi-Ann Disenaen Erlandsen**

Dame på 70 år, pensjonist, født og oppvokst i Oslo og har bodd i sameiet siden 2011.

Utdanning: Realskole og handelsskole.

Erfaring: Ansatt i Oslo kommune i 16 år ved Oslo kommunale rørlegger verksted, arbeidsoppgavene omfattet, ordremottak, fakturering, sentralbord, lønn/sykefravær, personalsekretær.

Fra 1995 ansatt i Oslo kommunale pensjonskasse med arbeidsoppgaver som sekretær for direktøren, utbetalinger av pensjon samt lønn og sykefravær.

**Andre kandidater som også er vurdert av valgkomiteen, men ikke ble innstilt i år:****Thor Sletten**

Kurs: flere kurs i Obos-regi

Erfaring: Pensjonert lærer. Tidligere vara-styremedlem og valgkomitemedlem i sameiet. Tidligere styreleder av borettslag og styremedlem i hyttesameie.

Div. verv innen fagforening på kommune-/lokalplan.

Mer enn 20 års erfaring innen HMS på fylkes-/kommune og lokalplan.

**Usman Malik**

Kurs: Fullført vekter kurs og flere salgs kurs.

Erfaring: Jobber hos instacall som kontormedarbeider. Jobber også som freelancer og har vært med i programmer som svart humor, jordbrukerne og serien Flus som skuespiller, for TV kanalen NRK.



## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

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

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