



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 384 418
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOLEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 311 850	2 294 496
Sum inntekter		2 311 850	2 294 496
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		1 619 952	1 258 347
Sum kostnader		1 768 282	1 406 677
Driftsresultat		543 568	887 819
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 872	10 977
Sum finansinntekter		26 872	10 977
Annen finanskostnad		322 927	209 918
Sum finanskostnader		322 927	209 918
Netto finans		-296 055	-198 941
Ordinært resultat før skattekostnad		247 513	688 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		247 513	688 878
Årsresultat		247 513	688 878
Totalresultat		247 513	688 878
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		247 513	688 878
Sum overføringer og disponeringer		247 513	688 878



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 728 778	19 728 778
Sum varige driftsmidler		19 728 778	19 728 778
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		51 717	
Sum finansielle anleggsmidler		51 717	0
Sum anleggsmidler		19 780 494	19 728 778
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 336	40 940
Sum fordringer		50 336	40 940
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 931	1 718 396
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 931	1 718 396
Sum omløpsmidler		1 478 267	1 759 336
SUM EIENDELER		21 258 761	21 488 113

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 900	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 900	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 371 915	9 007 981
Sum opptjent egenkapital		12 371 915	9 007 981
Sum egenkapital		12 376 815	9 012 781
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 385 604	12 004 881
Øvrig langsiktig gjeld		438 560	379 200
Sum annen langsiktig gjeld		8 824 164	12 384 081
Sum langsiktig gjeld		8 824 164	12 384 081
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 966	76 922
Leverandørgjeld		20 817	13 804
Annen kortsiktig gjeld			525
Sum kortsiktig gjeld		57 783	91 251
Sum gjeld		8 881 947	12 475 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 258 761	21 488 113



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 382990

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 384 418
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOLEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 948 384 418
SKOLEBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 311 850	2 294 496
Sum inntekter		2 311 850	2 294 496
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		1 619 952	1 258 347
Sum kostnader		1 768 282	1 406 677
Driftsresultat		543 568	887 819
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 872	10 977
Sum finansinntekter		26 872	10 977
Annen finanskostnad		322 927	209 918
Sum finanskostnader		322 927	209 918
Netto finans		-296 055	-198 941
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		247 513	688 878
Årsresultat		247 513	688 878
Totalresultat		247 513	688 878
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		247 513	688 878
Sum overføringer og disponeringer		247 513	688 878



Organisasjonsnr: 948 384 418
SKOLEBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		19 728 778	19 728 778
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		51 717	0
Sum anleggsmidler		19 780 494	19 728 778
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		50 336	40 940
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 931	1 718 396
Sum omløpsmidler		1 478 267	1 759 336
SUM EIENDELER		21 258 761	21 488 113
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 900	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 900	4 800
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	12 371 915	9 007 981
Sum opptjent egenkapital	12 371 915	9 007 981
Sum egenkapital	12 376 815	9 012 781
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 385 604	12 004 881
Øvrig langsiktig gjeld	438 560	379 200
Sum annen langsiktig gjeld	8 824 164	12 384 081
Sum langsiktig gjeld	8 824 164	12 384 081
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	36 966	76 922
Leverandørgjeld	20 817	13 804
Annen kortsiktig gjeld		525
Sum kortsiktig gjeld	57 783	91 251
Sum gjeld	8 881 947	12 475 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 258 761	21 488 113



Organisasjonsnr: 948 384 418
SKOLEBAKKEN BORETTSLAG

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

Skolebakken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 28. april 2023

Selskapsnummer: 179





Velkommen til årsmøte i Skolebakken Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/179>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Før generalforsamling avholder styret et infomøte hvor sakene som fremmes gjennomgås dersom det er noen spørsmål fra beboere. Infomøte er valgfritt og avholdes på Styrerommet i 14 A kl. 18.00, mandag 24.april.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023
6. Kartlegging av etablering av parkeringsplasser
7. Solskjerming
8. Nytt sykkelstativ 20B
9. Maling/beising av kjellerdører
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



12. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Skolebakken Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Alexander Tsesmetsis velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Johan Fjell og Beate Frisell velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 179 Skolebakken årsrapport 2022 til innkalling.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

Sak 6

Kartlegging av etablering av parkeringsplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har sett på mulighetene til å etablere parkeringsplasser i borettslaget. Arealet foran blokkene blir i dag lite brukt av beboere, og det kan være gunstig for beboere og prisutvikling av borettslaget at det er tilgjengelig parkering med direkte tilknytning til borettslaget. Skolebakken borettslag er for øyeblikket det eneste borettslaget i område uten privat parkering.

Hellende terreng gjør det ikke mulig å etablere parkering foran alle blokkene, kun der det er lite helling mellom vei og grunnmur. I beste fall vil det være mulig med



parkering foran OT 14 og deler av OT 18. Nøyaktig antall parkeringsplasser vil variere, men vi tar utgangspunkt i at minst 10 stk. plasser vil være oppnåelig. fordeling av parkeringsplasser vil man eventuelt komme tilbake til. Hekkene foran inngangspartiene vil bli gjenbrukt på enden av tomta som skjerming mot nabotomt, da flere har ytret ønske om dette (skjerming mot nabotomt).

Det er flere steg i prosessen for å etablere parkeringsplasser, bl.a. søknader, tillatelser og innhenting av tilbud. Det er derfor fremlagt et forslag på om styret skal gå videre i prosessen med etablering av parkeringsplasser.

Vi har innhentet et kostnadsoverslag hvor det er tatt utgangspunkt i gressplen foran blokk i Othilie Tønningsvei 14 A og B (se vedlagt skisser).

Hele gressplen foran OT14: 183m²

Gravedybde 0.3m Graving 55m³ x 300kr = 16 500 kr

Transport 55m³ x 450 = 24 750kr

Fiberduk 183m² x 20kr = 3 660kr

Pukk 55m³ x 350kr = 19 250kr

Avretting 183m² x 30kr = 5490 kr

Asfalt 183m² (4-5cm) x 270 kr/m² = 49 410kr

+ ev. Rigg og drift, transport av maskin o.l

Total: 119 060kr

Illustrasjoner ligger som vedlegg til saken.

Forslag til vedtak

Styret starter prosessen med å anlegge parkeringsplasser med søknad til kommunen og kartlegging av hvor mange plasser det er mulig å anlegge. Overslaget i forslaget er kun basert på plassene utenfor nr. 14. Vi ser for oss at det også er mulig å anlegge plasser utenfor en del av de andre blokkene. Vi ser for oss at plassene disponeres av alle beboere med førstemann-til-mølla prinsippet med en parkeringstillatelse per andel. På sikt kan dette gi oss mulighet til å anlegge el-billadere. Dersom forslaget godkjennes startes prosessen men vi vil holde en ekstraordinær generalforsamling for avstemming av endelig vedtak. Kartleggingen har en kostnadsramme på ca. 10.000 kr.



Vedlegg

2. Parkering Forslag fra styret.pdf

Sak 7

Solskjerming

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Da flere har problemer med eksisterende solskjerming, og ettersom ingen leverandører ønsker å utføre service på persiener, legges det fram et forslag til etablering av nytt komplett solskjermingssystem. Forslaget tilsier utvendig montert ZIP screens med IO motor for trådløs betjening. Borettslagets boenheter er særdeles utsatt for sollys. Et oppgradert solskjermingsanlegg vil heve standarden og inntrykket av hele borettslaget. Se vedlegg til saken for mer informasjon.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Solskjerming
- Mot Solskjerming

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Etablering av nytt solskjermingssystem på alle tre vindusoverflater (ink. Balkong) pris: 1 480 176,-

2. Etablering av nytt solskjermingssystem på kun kjøkkenvindu og stuevindu. Pris: 1 030 230,-

Vedlegg

3. Forslag solskjerming fra styret.pdf



Sak 8

Nytt sykkelstativ 20B

Forslag fremmet av:

Anita Moen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sykkelbod i 20B. Sykler ligger utover gulvet, vanskelig å feste de stående i stativet.

Sykkelstativ selges bla a hos Suveren Rørmøbelfabrikk. Pris kan diskuteres når de har mål og om det er ønskelig med en eller to høyder på stativet. Det er praktisk at syklene står oppreist. Se link under.

https://www.suveren.no/sykkelstativ?gclid=Cj0KCGiAjbagBhD3ARIsANRrqEt5JJcQWbjVsA5w2_YOZtqHHcl

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette ikke vedtas.

Begrunnelsen er følgende:

Forslaget ble sendt inn 12 dager etter fristen så styret har

ikke hatt mulighet til å grundig vurdere forslaget og foreslå endringer. Vi har følgende

betenkeligheter ved forslaget: Det har ikke noen kostnadsramme og vil således kunne

bli meget dyrt. Det er kun til gunst for beboerne i 20b og ikke vurdert for øvrige

sykkelområder. Dersom et slik forslag skulle fremmes mener styret det bør innhentes

anbud fra flere leverandører og vurderes for minimum ett kjellerområde i hver blokk

Dersom noen av dagens sykkelstativer er ødelagt kan disse byttes/repareres uten

generalforsamlingsvedtak da dette går under vedlikehold styret selv kan godkjenne.

Dette vil bli inspisert senest på dugnad og vurderes da.

Vi anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.



Forslag til vedtak

Nye sykkelstativer kjøpes inn.

Sak 9

Maling/beising av kjellerdører

Forslag fremmet av:

Anita Moen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Inngangsdør til sykkelboder trenger vedlikehold. 2OB sin boddør ser slitt ut.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette ikke vedtas.

Begrunnelsen er følgende:

Forslaget ble sendt inn 12 dager etter fristen og styret har ikke hatt mulighet til å grundig vurdere forslaget og foreslå endringer. Vi har følgende betenkeligheter ved forslaget:

Det er meget tidkrevende å pusse ned og beise alle ytterdørene til kjellerne og det er ikke mulig å fullføre innenfor tiden på en vanlig dugnad (2 timer). Dersom enkelte vil ta på seg ansvaret for å gjennomføre dette med en eller flere dører anbefaler vi heller at vi da kjøper inn beis løpende til disse, eventuelt at utgiftene deres refunderes. Dette trenger forøvrig ikke godkjenning fra generalforsamling da det går under løpende vedlikehold

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Det kan kjøpes inn beis/maling og utføre oppussing på dugnad.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, to styremedlemmer for 2 år, samt tre varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alexander Tsesmetsis

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fatima Murtaz
- Kristine Elvemo

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Beate Frisell
- Frøydis Holstad
- Johan Fjell

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 179.pdf



Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Alexander Tsemetis

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Elena Pardanjac

Sak 12

Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Frøydis Holstad



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kenneth Andre Eilertsen	Othilie Tonnings Vei 18 A
Nestleder	Kristine Elvemo	Othilie Tonnings Vei 14 A
Styremedlem	Elena Pardanjac	Othilie Tonnings Vei 18 A
Styremedlem	Alexander Tsesmetsis	Othilie Tonnings Vei 14 A
Varamedlem	Beate Frisell	Othilie Tonnings Vei 14 B
Varamedlem	Frøydis Holstad	Othilie Tonnings Vei 18 B
Varamedlem	Fatima Murtaz	Othilie Tonnings Vei 18 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kenneth Andre Eilertsen Othilie Tonnings Vei 18 A

Varadelegert

Kristine Elvemo Othilie Tonnings Vei 14 A

Valgkomiteen

Frøydis Holstad	Othilie Tonnings Vei 18 B
Fatima Murtaz	Othilie Tonnings Vei 18 A
Pablo Ortiz Cabello	Othilie Tonnings Vei 20 B

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Skolebakken Borettslag

Borettslaget består av 49 andelsleiligheter.

Skolebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948384418, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 189

Første innflytting skjedde i 1959. Tomten ble kjøpt i 1959.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Skolebakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen 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 180 000 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 strømsøtten 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 Skolebakken Borettslag.

Lån

Skolebakken Borettslag har lån i Handelsbanken til en flytende rente på 4,39 % pr. februar 2023. Lånet er ifølge nåværende nedbetalingsplan ferdig nedbetalt i 2038. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2% fra 01.01.2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skolebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skolebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 omfatter 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
15 av 41 9 - Skolebakken årsrapport 2022 til innkalling.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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, 14. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SKOLEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 384 418, KUNDENR. 179

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 668 085	1 570 688	1 668 085	1 420 484
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	247 513	688 878	383 470	399 570
Tillegg for nye langsiktige lån 14	154 075	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-3 773 352	-591 481	-620 000	-529 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	7 900	0	0	0
Salg av kjellerleilighet - andel 49	3 116 420			
Økning felleseid aksjekapital	100			
Innsk. øremerk. bankkto	-257	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-247 601	97 397	-236 530	-129 430
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 420 484	1 668 085	1 431 555	1 291 054
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 478 267	1 759 336		
Kortsiktig gjeld	-57 783	-91 251		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 420 484	1 668 085		



SKOLEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 384 418, KUNDENR. 179

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 294 928	2 294 496	2 294 000	2 326 000
Andre inntekter	3	16 922	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 311 850	2 294 496	2 294 000	2 326 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-5 500	-5 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-92 515	-90 260	-94 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-29 697	-4 693	-20 000	-20 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-426 989	-234 548	-507 000	-180 000
Forsikringer		-118 378	-103 822	-108 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-364 629	-346 920	-356 000	-427 000
Energi/fyring		-58 405	-60 849	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 518	-158 172	-162 000	-193 000
Andre driftskostnader	10	-336 347	-243 982	-241 100	-267 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 768 282	-1 406 677	-1 716 530	-1 543 430
DRIFTSRESULTAT		543 568	887 819	577 470	782 570
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 872	10 977	0	0
Finanskostnader	12	-322 927	-209 918	-194 000	-383 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-296 055	-198 941	-194 000	-383 000
ÅRSRESULTAT		247 513	688 878	383 470	399 570
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		247 513	688 878		



SKOLEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 384 418, KUNDENR. 179

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	19 634 778	19 634 778
Tomt		94 000	94 000
Miljøbankkonto, øremerket		51 717	0
SUM ANLEGGSMIDLER		19 780 494	19 728 778
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		50 336	40 940
Driftskonto OBOS-banken		475 316	319 854
Sparekonto OBOS-banken		3 020	471 951
Sparekonto OBOS-banken II		949 596	926 592
SUM OMLØPSMIDLER		1 478 267	1 759 336
SUM EIENDELER		21 258 761	21 488 113
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 49 * 100		4 900	4 800
Annen innskutt egenkapital		3 116 420	0
Opptjent egenkapital		9 255 495	9 007 981
SUM EGENKAPITAL		12 376 815	9 012 781
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 385 604	12 004 881
Borettsinnskudd	15	387 100	379 200
Avsetning bomiljøtiltak	16	51 460	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 824 164	12 384 081
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		20 817	13 804
Påløpte renter		36 966	19 718
Påløpte avdrag		0	57 204
Annen kortsiktig gjeld		0	525
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 783	91 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 258 761	21 488 113



9

Skolebakken Borettslag

Pantstillelse	17	14 097 700	14 097 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2023
Styret i Skolebakken Borettslag

Kenneth Andre Eilertsen /s/

Elena Pardanjac /s/

Alexander
Tsesmetsis /s/

Kristine Elvemo /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 292 480
Strøm bod	2 016
Eiendomsskatt	432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 294 928

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Beløp fra Plan- og bygningsetaten angående hybelleilighet	15 422
Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	16 922

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 130 000.

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

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 509
Holte AS	-7 188
SUM KONSULENTHONORAR	-29 697

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-107 989
Drift/vedlikehold VVS	-2 126
Drift/vedlikehold elektro	-33 399
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 218
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-227 313
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 195
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-24 774
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 334
Kostnader dugnader	-5 642
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-426 989

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-438
Vann- og avløpsavgift	-206 548
Feieavgift	-10 474
Renovasjonsavgift	-147 169
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-364 629

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 404
Lyspærer og sikringer	-9 332
Vaktmestertjenester	-66 086
Renhold ved firmaer	-96 157
Snørydding	-30 107
Gressklipping	-49 983
Andre fremmede tjenester	-55 365
Trykksaker	-442
Andre kontorkostnader	-1 587
Porto	-325
Bank- og kortgebyr	-2 560
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-336 347

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	592
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 280
SUM FINANSINNTEKTER	26 872

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-322 927
SUM FINANSKOSTNADER	-322 927

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960	2 384 500
Oppskrevet 1972	256 340
Tilgang 1990	12 790 738
Tilgang 2007	4 203 200
	19 634 778

Tomten ble kjøpt i 1959.

Gnr.77/bnr.189

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,14 %. Løpetiden er 19 år.

	-13 365
Opprinnelig 2019	040
Økning i år	-154 075
Nedbetalt tidligere	-1 610 186
Nedbetalt i år	6 743 697
	-8 385 604
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 385 604

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960	-371 300
Nedbetalt tidligere	256 340
Økt i år	-7 900
Oppskrevet 1999	-264 240
SUM BORETTSINNSKUDD	-387 100

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-51 460
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-51 460

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	387 100
Pantelån	8 385 604
TOTALT	8 772 704

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 634 778
Tomt	94 000
TOTALT	19 728 778



Annen informasjon om borettslaget

Kontaktinformasjon styret

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

Styrets arbeid

- Det er avholdt 11 styremøter.
- Hybelleiligheten er opprettet som andel 49 og solgt - noe som reduserte fellesgjelden med ca. 27%.
- Nye søppelskur og oppgradering av søppelplassene. Nye varmekabler mellom 14 og 16. Nye strøkasser.
- Beboermøte med beboere i 20b vedrørende utleide enheter der. En del oppfølging med eier før og i etterkant.
- Kommunikasjon med kommunen i forbindelse med endring av gateparkering.
- Innkjøp og montering av ny industrivaskemaskin i vaskeriet - samtidig ny dør inn til vaskeriet.
- Befaring/kontroll med Norsk Brannvern.
- Gjennomført dugnad.
- Løpende drift og vedlikehold.
- Forslag til årsmøtet for vedlikehold for kommende periode: Ny elektrisk solskjerming som erstatning for dagens løsning. Anleggelse av parkeringsplasser på fremsiden mot Othilie Tonningsvei.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6609132. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Nye søppelskur montert. Nye varmekabler mellom nr. 14 og 16 og nye strøkasser. Tjenesteleilighet kjelleren 20B opprettet som egen andel nr. 49 og solgt. Ny industrivaskemaskin på vaskeriet.
2021	Grunnmur malt. Elektroniske låser i alle oppganger og vaskeri med Obos-nøkkelen. Ny tørketrommel og sentrifuge i vaskeriet.
2020	Installasjon av felles brannvarslingssystem i alle fellesområder. Oppussing av vaskeriet.
2019	Vedlikehold av bunnledning og vertikale grennrør med stammer
2019	Rens av ventilasjonssjakter
2019	Byttet inngangsdør og vinduer i utleieleiligheten
2018	Byttet samtlige vinduer i alle leiligheter
2017	Samtlige strømmålere byttet til automatisk type med fjernavlesning.
2016	Alle oppganger malt og alle gulv i oppganger byttet. Nye trykkreduksjonsventiler på alle hovedvanninntak.
2015	Fibernet installert i borettslaget, uavhengig av coaxialnettet. Ny hovedtavle i nr 14 (samtlige hovedtavler i borettslaget er byttet)
2014	Nye hovedtavler i nr 16 og 20.
2013	Oppussing av utleieleilighet.
2012	Ny ute- og oppgangsbelysning. Montert føler på varmekablene ute
2010	Utskifting av alle slokkeapparater (fra pulver til skum) og røykvarslere (fra optiske til ioniske)
2008	Utskifting av hovedtavle i nr 18
2006	Ny teglfasade, nye innglassede balkonger og diverse smøring/utskifting av vinduer
2005	Maling av trappoppganger. Forprosjektering av rehabilitering av fasaden/balkonger
2004	Skiftet 3 branndører i kjelleren. Gangen i vaskeriet er oppgradert. Skiftet 3 vinduer i 3 oppganger samt skiftet 3 vinduer i 3 leiligheter grunnet slitasje
2003	Skiftet soilrør i tilknytning til vaskeriet og anskaffet nytt callinganlegg i alle oppganger
2002	Byttet 12 skillevegger på balkonger/sittegruppe på uteareal
2001	Bytting av 17 vinduer på grunn av råte
1999	Alle vinduer og utvendige dører er malt to ganger. Grunnmur er flekket. Vinduene ble oppgradert og kontrollert for råte. Feilkonstruksjonen ble utbedret. Avløp på balkongene ble byttet.
1998	Gjerde lekeplass. 2 nye dørpumper montert
1997	Tekket om taket, nytt beslag på pipene, opprusting av grøntanlegget. Nytt gjerde ved inngangen.
1996	Drenering forside, varmekabler inng.part



1995	Opprusting av lekeplassen
1991	Oppussing oppgangene og nytt TV-anlegg
1985/86	Nye balkonger, ny fasade, nye utgangsdører over hele, nye støydempende vinduer



Etablering av parkeringsplasser på fremsiden av blokkene i borettslaget.

Vi har sett på mulighetene til å etablere parkeringsplasser i borettslaget. Arealet foran blokkene blir i dag lite brukt av beboere, og det kan være gunstig for beboere og prisutvikling av borettslaget at det er tilgjengelig parkering med direkte tilknytning til borettslaget. Skolebakken borettslag er for øyeblikket det eneste borettslaget i område uten privat parkering.

Hellende terreng gjør det ikke mulig å etablere parkering foran alle blokkene, kun der det er lite helling mellom vei og grunnmur. I beste fall vil det være mulig med parkering foran OT 14 og deler av OT 18. Nøyaktig antall parkeringsplasser vil variere, men vi tar utgangspunkt i at minst 10 stk. plasser vil være oppnåelig. Fordeling av parkeringsplasser vil man eventuelt komme tilbake til. Hekkene foran inngangspartiene vil bli gjenbrukt på enden av tomta som skjerming mot nabotomt, da flere har ytret ønske om dette (skjerming mot nabotomt).

Det er flere steg i prosessen for å etablere parkeringsplasser, bl.a. søknader, tillatelser og innhenting av tilbud. Det er derfor fremlagt et forslag på om styret skal gå videre i prosessen med etablering av parkeringsplasser.

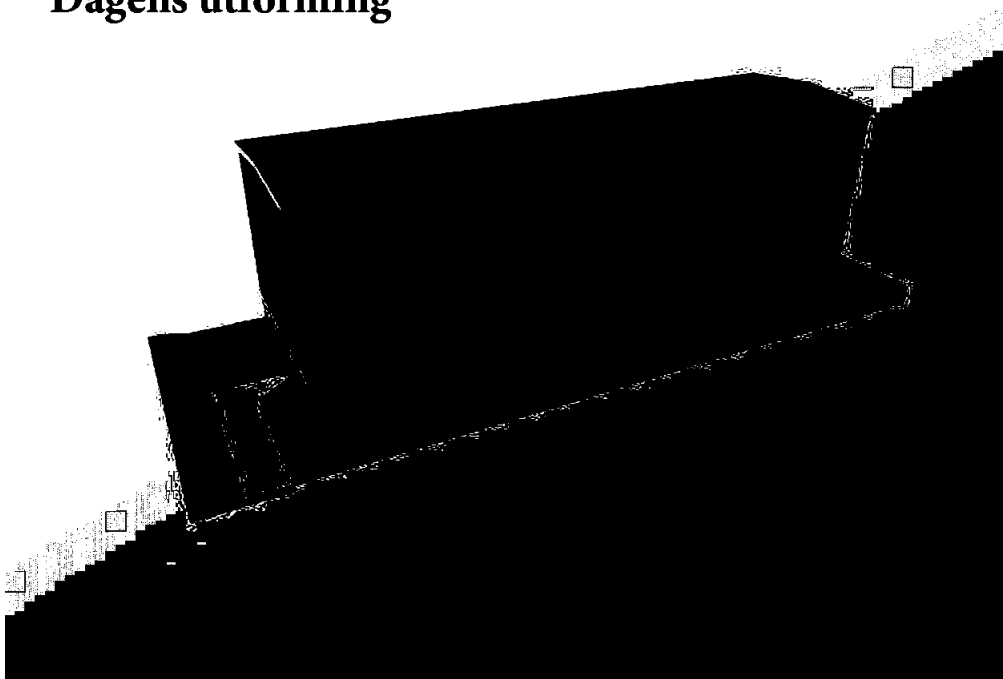
Vi har innhentet et kostnadsoverslag hvor det er tatt utgangspunkt i gressplenen foran blokk i Othilie Tonningsvei 14 A og B (se vedlagt skisser).

Hele gressplen foran OT14: 183m²
Gravedybde 0.3m
Graving 55m³ x 300kr = 16 500 kr
Transport 55m³ x 450 = 24 750kr
Fiberduk 183m² x 20kr = 3 660kr
Pukk 55m³ x 350kr = 19 250kr
Avretting 183m² x 30kr = 5490 kr
Asfalt 183m² (4-5cm) x 270 kr/m² = 49 410kr
+ ev. Rigg og drift, transport av maskin o.l

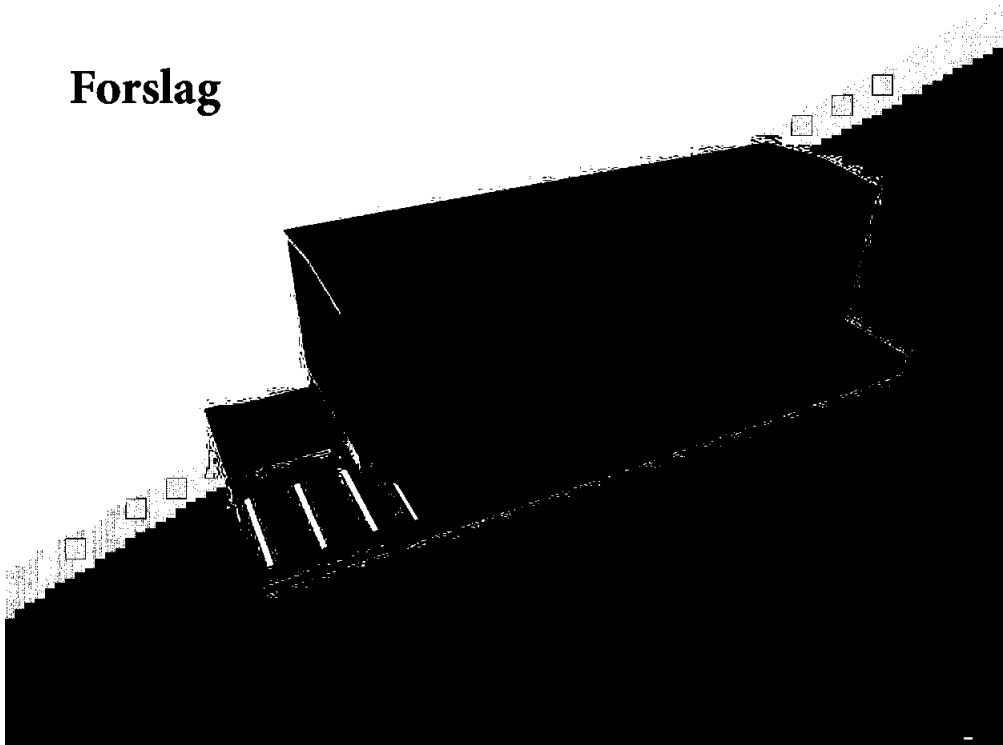
Total: 119 060kr

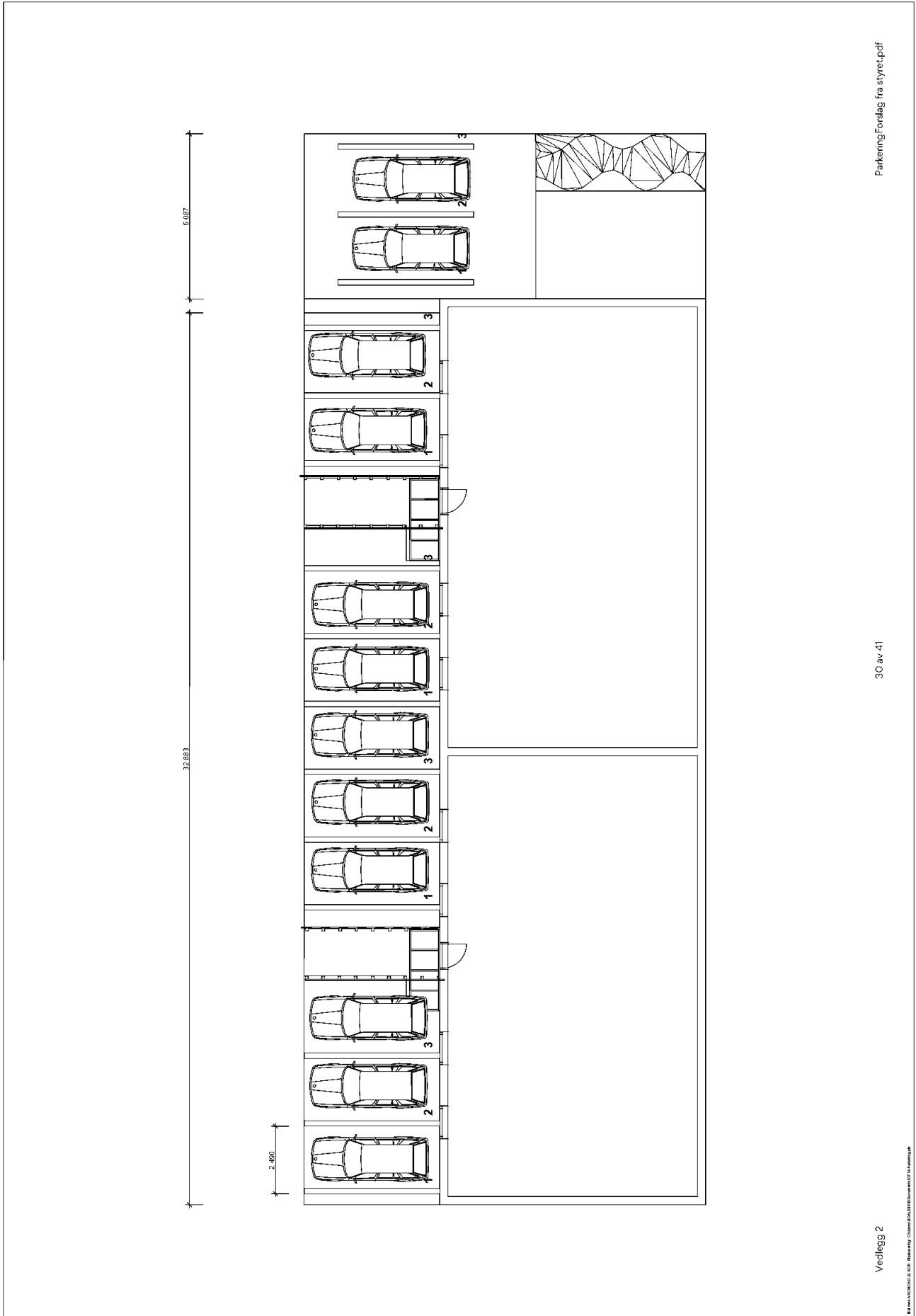


Dagens utforming



Forslag





Solskjerming

Da flere har problemer med eksisterende solskjerming, og ettersom ingen leverandører ønsker å utføre service på persienner legges det fram et forslag til etablering av nytt komplett solskjermingssystem. Forslaget tilsier utvendig montert ZIP screens med IO motor for trådløs betjening.

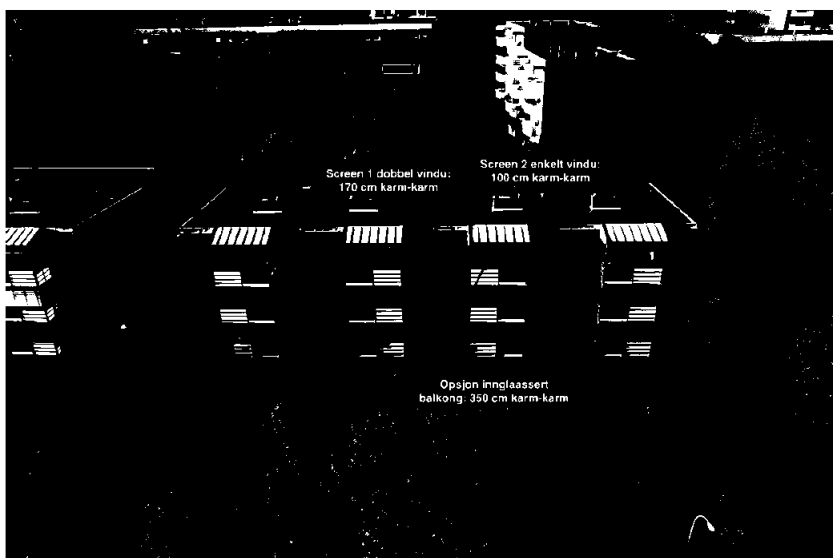
Borettslagets boenheter er særdeles utsatt for sollys. Et oppgradert solskjermingsanlegg vil heve standarden og inntrykket av hele borettslaget.



ZIP screen er utvendig solskjerming av vinduer, og har flere unike egenskaper. De blokkerer over 86% av solvarmen, og lar deg fortsatt se ut. En ZIP screen er montert på utsiden av vinduet i en egen ramme med en glidelåsmekanisme. Det gjør de spesielt robuste i all slags vær og vind. Våre ZIP screens kan leveres i flere ulike størrelser, motorisert, og kan fjernstyres.

Det er forespurt tre forskjellige screens på boligens vinduer (se vedlagt bilde):

- Kjøkkenvindu (enkelt)
- Stuevindu (dobbel)
- Balkongvindu (Opsjon)





Det stemmes derfor over forslag

- 1) Etablering av nytt solskjermingssystem på alle tre vindusoverflater (ink. Balkong) pris:
1 480 176,-
- 2) Etablering av nytt solskjermingssystem på kun kjøkkenvindu og stuevindu. Pris:
1 030 230,-
- 3) Eksisterende solskjerming beholdes.

Priser vil antas å øke med 5-8%.

Dersom det ikke ønskes nytt solskjermingssystem vil det eksisterende forbli. Det blir ingen videre vedlikehold på eksisterende system, og en løsning kan da være å klippe ned utvendige persiener og installere egne på innsiden av vindu.



NERLIGRUPPEN

Skolebakken borettslag
Othilie Thonnings vei

Att: Alex Tsesmetsis

Oslo, onsdag 7. september 2022

Prosjekt: Skolebakken borettslag

Prosjektnummer: 19044

Takker for deres henvendelse og vil gjerne få tilby følgende:

Utvendig montert zipscreen med Somfy IO motor for trådløs betjening

Vi tilbyr samlet levering til 48 boenheter hvor hver av disse har 2 vinduer og en balkongfront som skal skjermes.

Bredde på balkongfront er oppgitt til ca. 3500mm, vindu 1 til ca. 1000mm og vindu 2 til ca. 1700mm.

Pris komplett solskjerming inkl. montering samt elektrikerarbeider.

Følgende er medtatt av screen:

Produkt	Mengde	Bredde	Høyde	Totalpris
Zipscreen	48	3500	1800	kr 449 946
Zipscreen	48	1000	1400	kr 276 890
Zipscreen	48	1700	1400	kr 328 141
Bryter	48			kr 35 200

Sum inklusive montering, eks.mva, eks lift/stillas Kr. 1.090.176,-

Elektroarbeider:

Det forutsettes at det er jordfeilautomat / bryter i sikringsskap.

Det forutsettes at verandaer er ryddet og at det er tilkomst til verandaer i normal arbeidstid.

Stikkontakt veranda er på «fast» strøm og ikke på bryter.

Budsjettpris elektroarbeider eks. mva. Kr. 390.000,-

Adresse:
Haavard Martinsens vei 19
0978 Oslo

33 av 41

Org.nr: 994 910 434
Startbank Id: 140542
E post: på@nerligruppen.no

Forslag solskjerming fra styret.pdf



- ▲ Hulltaking gjennom fasade er ikke medtatt.
- ▲ Nerliggruppens standard FDV.
- ▲ Tilbudet er gyldig i 60 dager.
- ▲ Tilbudet er basert på vedlagte salgs og leveringsbetingelser.

Leveringstid: normalt 6 uker etter teknisk avklaring

Med vennlig hilsen

Nerliggruppen AS

Pål Hjelle

Tlf 90 90 60 60

Adresse:
Haavard Martinsens vei 19
0978 Oslo

34 av 41

Org.nr: 994 910 434
Startbank Id: 140542
E post: p@nerliggruppen.no

Forslag selskjerping fra styret.pdf



Salgs- Og Leveringsbetingelser

- Disse salgs og leveringsbetingelsene gjelder mellom kjøper og Nerligruppen As (Leverandør) Kjøper plikter å gjøre seg kjent med disse salgs- og leveringsbetingelser.
- Partene kan ved skriftlig avtale avvike fra de generelle salgs- og leveringsbetingelser i et eller flere av de kontraktsdokumentene som er listet opp i punkt 1.1-1.5. Ved eventuell motstrid mellom disse dokumentene gjelder følgende rangering
 - Kontraktsdokument for det spesifikke prosjektet
 - Avklaringsreferat
 - De generelle Salgs- og leveringsbetingelsene
 - Kjøpers skriftlige bestilling
 - Leverandørs skriftlige tilbud
- Varene skal monteres i henhold til det som fremgår av kontraktsdokument for det spesifikke prosjektet
- Kjøper er ansvarlig for at Leverandøren får adgang til monteringsstedet. Ved montering på byggeplass, skal Leverandøren ha kostnadsfri tilgang til bygge strøm, spise/Wc-brakke og tilstrekkelig plass for lagring.
 - Før oppstart skal kunden gi Leverandør alle nødvendige opplysninger om forhold av betydning for arbeidet som skal utføres. Det påhviler kunden å gjøre arbeidsplassen klar før oppstart, samt å gi leverandøren adgang.
 - Leverandøren skal i den grad det er nødvendig foreta opprydding etter arbeidets utførelse, herunder fjerne emballasje og avfall
 - Alle bestillinger skal være skriftlige
 - Varene leveres med standard innfesting i vinduskarm hvis ikke annet er skriftlig avtalt
 - Tilbud gjelder i 60 dager fra dags dato.
 - Prisen gitt ut fra de forutsetningene vi er informert om på gjeldende tidspunkt. Dette innebærer at endringer i antall produkter, størrelser, transport, lagring av produkter og endrede monteringsforhold eller forhold som blir avdekket på befaring, eller på senere tidspunkt, vil kunne gi en pris konsekvens. Merarbeid faktureres på timer.
 - Prisen inkluderer prosjektleder-timer til intern planlegging, evt. oppstartsmøte og sluttprotokoll. Ekstraordinære endringer og aktivitet kan faktureres på timer. Timepris for prosjektledere er kr 1250,- per time og kr 895,- for montører for timesarbeid som ikke er dekket av kontrakten
 - Alle anmodninger om endringer skal fremsettes skriftlig i rimelig tid før avtalt levering. Ved endringsanmodninger skal Kjøper gi nøyaktig informasjon om den endring/de endringer som ønskes.
 - Ved forsøkt fremdrift utenfor leverandørs kontroll, kan Kunde bli belastet lagerleie og øvrige kostnader som påløper. Ved stopp i fremdrift montering grunnet forhold som er utenfor leverandørs kontroll kan fulle dager for montører bli viderefakturert
 - Leverandør skal så snart som mulig etter å ha mottatt en endringsanmodning, informere om hvorvidt endringsanmodningen kan etterkommes, og hva det medfører med hensyn til endringer i pris, leveringstid og andre forhold. Hvis Kjøper ønsker å gjennomføre endringen, skal Leverandøren bekrefte endringen.
 - Når leveransen er klar skal Kunde sammen med Leverandør gå over leveransen. Det skal føres protokoll fra befaringen, som skal angi hvem som er til stede, evt. Mangler som påvises og frist for utbedring.
 - Leverandøren har intet ansvar for mangler utover det som er foreskrevet i Punkt 15. Hvis Leverandøren foretar undersøkelser eller utbedringer av forhold som viser seg ikke å ha relevans til leveransen som er gjort, kan Kjøper bli fakturert i henhold til Leverandørens prisliste og medgått tid.
 - Dersom Leverandøren blir klar over at levering ikke kan skje til avtalt tid, skal Kjøper underrettes umiddelbart. Leverandøren skal dessuten, dersom det er mulig, samtidig angi ny leveringsdato.
 - Dersom intet annet er avtalt faktureres 50% av avtalesummen ved montasjestart. Leveransen faktureres etter fremdrift.
 - Betalingsbetingelser er netto pr 30 dager. Etter forfall påløper rente i henhold til den til enhver tid gjeldende morarente på det forfalte beløp.

Adresse:
Haavard Martinsens vei 19
0978 Oslo

35 av 41

Org.nr: 994 910 434
Startbank Id: 140542
E post: på@nerligruppen.no

Forslag selskjerping fra styret.pdf



0179 Skolebakken Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Alexander Tsesmetis

Adresse: Othilie Tonnings vei 14A

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Elena Pardanjac

Adresse Othilie Tonnings vei 18

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Kristine Elvemo

Adresse Othilie Tonnings vei 14A

Navn: Fatima Murtaz

Adresse Othilie Tonnings vei 18A

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Johan Fjell.

Adresse Othilie Tonnings vei 18B

2. Navn: Beate Frisell

Adresse Othilie Tonnings vei 14B

3. Navn: Frøydis Holstad

Adresse Othilie Tonnings vei 18B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Alexander Tsemets

Adresse Othilie Tonnings vei 14A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Elena Pardanjac

Adresse Othilie Tonnings vei 18

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Frøydis Holstad

Adresse Othilie Tonnings vei 18B

I valgkomiteen for Skolebakken Borettslag

Frøydis Holstad

Fatima Murtaz

Pablo Ortiz Cabello



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.23

Selskapsnummer: 179 **Selskapsnavn:** Skolebakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Alexander Tsesmetsis velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Johan Fjell og Beate Frisell velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

For

Mot

Sak 6 Kartlegging av etablering av parkeringsplasser

Styret starter prosessen med å anlegge parkeringsplasser med søknad til kommunen og kartlegging av hvor mange plasser det er mulig å anlegge. Overslaget i forslaget er kun basert på plassene utenfor nr. 14. Vi ser for oss at det også er mulig å anlegge plasser utenfor en del av de andre blokkene. Vi ser for oss at plassene disponeres av alle beboere med førstemann-til-mølla prinsippet med en parkeringstillatelse per andel. På sikt kan dette gi oss mulighet til å anlegge el-billadere. Dersom forslaget godkjennes startes prosessen men vi vil holde en ekstraordinær generalforsamling for avstemming av endelig vedtak. Kartleggingen har en kostnadsramme på ca. 10.000 kr.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 7 Solskjerming

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For solskjerming
- Mot solskjerming

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Etablering av nytt solskjermingssystem på alle tre vindusoverflater (ink. Balkong)
pris: 1 480 176,-
- Etablering av nytt solskjermingssystem på kun kjøkkenvindu og stuevindu. Pris: 1
030 230,-

Sak 8 Nytt sykkelstativ 20B

Nye sykkelstativer kjøpes inn.

- For
- Mot

Sak 9 Maling/beising av kjellerdører

Det kan kjøpes inn beis/maling og utføre oppussing på dugnad.

- For
- Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Alexander Tsesmetsis

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Fatima Murtaz

Kristine Elvemo

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Beate Frisell

Frøydis Holstad

Johan Fjell

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Alexander Tsemetis

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Elena Pardanjac

Sak 12 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (kun 1 skal velges)

Frøydis Holstad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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