



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 223 111	10 398 425
Sum inntekter		11 223 111	10 398 425
Kostnader			
Lønnskostnad		418 928	252 428
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		90 045	
Annen driftskostnad		10 701 509	17 329 350
Sum kostnader		11 210 482	17 581 779
Driftsresultat		12 629	-7 183 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 497	5 446
Sum finansinntekter		3 497	5 446
Annen finanskostnad		529 051	440 519
Sum finanskostnader		529 051	440 519
Netto finans		-525 554	-435 072
Ordinært resultat før skattekostnad		-512 925	-7 618 426
Ordinært resultat etter skattekostnad		-512 925	-7 618 426
Årsresultat		-512 925	-7 618 426
Totalresultat		-512 925	-7 618 426
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-512 925	-7 618 426
Sum overføringer og disponeringer		-512 925	-7 618 426



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		608 189	630 315
Sum varige driftsmidler		608 189	630 315
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		608 189	630 315
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		550 097	575 770
Sum fordringer		550 097	575 770
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 495 440	2 674 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 495 440	2 674 746
Sum omløpsmidler		2 045 537	3 250 516
SUM EIENDELER		2 653 726	3 880 831

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 489 493	16 976 568
Sum opptjent egenkapital		-17 489 493	-16 976 568
Sum egenkapital		-17 489 493	-16 976 568
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 280 956	19 999 381
Sum annen langsiktig gjeld		19 280 956	19 999 381
Sum langsiktig gjeld		19 280 956	19 999 381
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 012	2 951
Leverandørgjeld		703 240	641 249
Annen kortsiktig gjeld		156 011	213 818
Sum kortsiktig gjeld		862 263	858 018
Sum gjeld		20 143 219	20 857 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 653 726	3 880 831



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251727

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 026 047
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 981 026 047
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 223 111	10 398 425
Sum inntekter		11 223 111	10 398 425
Kostnader			
Lønnskostnad		418 928	252 428
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		90 045	
Annen driftskostnad		10 701 509	17 329 350
Sum kostnader		11 210 482	17 581 779
Driftsresultat		12 629	-7 183 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 497	5 446
Sum finansinntekter		3 497	5 446
Annen finanskostnad		529 051	440 519
Sum finanskostnader		529 051	440 519
Netto finans		-525 554	-435 072
Ordinært resultat før skattekostnad		-512 925	-7 618 426
Ordinært resultat etter skattekostnad		-512 925	-7 618 426
Årsresultat		-512 925	-7 618 426
Totalresultat		-512 925	-7 618 426
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-512 925	-7 618 426
Sum overføringer og disponeringer		-512 925	-7 618 426



Udekket tap	17 489 493	16 976 568
Sum opptjent egenkapital	-17 489 493	-16 976 568
Sum egenkapital	-17 489 493	-16 976 568
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 280 956	19 999 381
Sum annen langsiktig gjeld	19 280 956	19 999 381
Sum langsiktig gjeld	19 280 956	19 999 381
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 012	2 951
Leverandørgjeld	703 240	641 249
Annen kortsiktig gjeld	156 011	213 818
Sum kortsiktig gjeld	862 263	858 018
Sum gjeld	20 143 219	20 857 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 653 726	3 880 831



Organisasjonsnr: 981 026 047
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Skullerudhøgda II Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 18. mars 2022

Selskapsnummer: 5185





Velkommen til årsmøte i Skullerudhøgda II Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5185>

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.

Analog stemmeseddel og stemmegivning elektronisk

Ved bruk av analog stemmeseddel leveres stemmeseddel i styrets postkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Styret oppfordrer alle til å stemme enten for eller imot de forskjellige punktene og forslagene. Ber også om at alle leser styrets kommentarer til hvert av forslagene da det som blir vedtatt kan påvirke alle gjennom felleskostnader eller annen prioritering enn det styret mener er viktig.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av sameiets vedtekter
6. Etablering av digital gjesteparkering
7. Avklaring rundt setningskader
8. Mulighet for innglassing av terrasser/balkonger



- 9. Vedlikehold uteareal
- 10. Forslag om å etablere en kontrollkomité
- 11. Valg av valgkomité
- 12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Skullerudhøgda II Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Seksjonseier Agnes Wahl-Tvenge har sagt seg villig til å være protokollvitne.

Forslag til vedtak

Agnes Wahl-Tvenge velges

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 512 925 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. 5185 - Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000

Sak 5

Endring av sameiets vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Forslag til endringer i sameiets vedtekter

§9.1 [Fjerne mange linjeskift mellom § 9-1 og § 9-2]

Oppdatering av § 17.1 [inn med overskrift og mer utfyllende tekst]:

§17.1 Feil søppelhåndtering/forsøpling

Sameiet fakturerer sameier kostnader i forbindelse med forsøpling eller brudd på vedtekter og husordensregler som skyldes beboer i sameiers seksjon. Dette omfatter arbeidskostnader, bortkjøring og/eller reparasjon.

[Nytt avsnitt]

Gjelder både utearealer, inne i oppganger/korridorer/svalganger og trapper inne/ute og uteområdene. Dette omfatter søppelposer, esker, sigarettneiper, snus, papir og alt annet. Ikke tillat å hensette noe utenfor din egen leilighet (eneste unntak: dørmatte foran egen inngangsdør).



§17.2 [Ny vedtekt]

Ikke tillatt å kaste eller helle ut noe i det hele tatt fra sin egen terrasse eller ut av vinduer. Gjelder spesielt sigarettneiper og snus men også alt annet.

§17.3 [Ny vedtekt]

Dersom det er fullt der du normalt avleverer søppel så må du gå til neste avfallscontainer i sameiet og kaste der.

§17.4 [Ny vedtekt]

Det er IKKE tillatt å sette søppel av noe slag ved siden av avfallscontainere. Det du ikke får lagt inn i luken må du selv sørge for å få fjernet på annet vis.

§19. [Fjerne '«' på slutten av teksten, samt fjernet 'OBOS Eiendomsforvaltning']

Utleie skal meldes til styret for registrering. Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne. Utleier er ansvarlig for at leier får kopi av vedtekter og husordensregler, at regelverket blir forstått og fulgt.

§22 [Teksten skiftes ut med]

Det er forberedt til lading av elbiler på samtlige garasjeplasser. Seksjonseier inngår avtale med leverandør og betaler selv for etablering og drift/strøm. I tillegg er det satt av 6 ladepunkter for eiere/leietakere og gjester på gjesteparkeringen. Ytterligere informasjon om lademulighetene ligger på www.vibbo.no.

§23 [Teksten skiftes ut med]

Ikke tillatt med trær, busker og andre vekster som får store røtter eller beplantning som går oppover bygningsmassen (betong eller trefasade) eller går utenfor betongkasse kanten.

§25 [Ny vedtekt]

Alle eiere er ansvarlig for å at seksjonsnummeret står på både postkasseskilt og på/ved egen inngangsdør. (OBS: Ikke H-nummeret som kommunen benytter).



§26 Ferdsl og fartsbegrensning i sameiet [Ny vedtekt]

Gjennom garasjeanleggene er det maks tillatt å kjøre i 15 km/t og på gangveiene maks 5 km/t (gangfart).

Sykler, inkl. Sparkesykler og lignende skal holde maks gangfart, dvs. 5 km/t innenfor sameiets område.

§27 Ro på fellesarealene [Ny vedtekt]

Det skal være ro på lekeplasser og utendørsarealene i sameiet etter kl. 21.00.

§28 Ombygging og annen tilrettelegging av seksjonen [Ny vedtekt]

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten et flertall på minst to tredjedeler i årsmøtet bygge om eller på annen måte tilrettelegge bruksenheten/seksjonen slik at den kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for tilsvarende bolig med tilsvarende størrelse og romløsning. Denne bestemmelsen omfatter ikke kun bygningsmessige endringer, men gjelder også annen tilrettelegging (hyblifisering), som for eksempel innsetting av (køye)senger i stue eller andre rom som ikke er beregnet til soverom.

§29 Vibbo er sameiets «oppslagstavle» og kommunikasjonskanal

(<https://vibbo.no/skullerudhogda-ii>) [Ny vedtekt]

Eiere og beboere må å 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 ansvarlige for at leietakere inviteres inn for registrering i Vibbo for at de skal være informert om det som skjer i sameiet.

§30 Egenandel ved bruk at sameiets forsikring [Ny vedtekt]

Egenandelen ved bruk av sameiets forsikring vil alltid faktureres til eier av seksjoner som har forvoldt skader på andre seksjoner eller boligmassen for øvrig.

§31 Kommunikasjon med styret/sameiet [Ny vedtekt]

Ihht nye lovregler i Lov om Burettslag og Lov om Eierseksjonssameier april 2021 vil kommunikasjon til/fra styret i hovedsak foregå elektronisk. Det betyr gjennom vår informasjonstjeneste Vibbo og på sameiets styre epostadresse. Eiere av seksjoner som



ikke ønsker dette må selv gi beskjed om at de reserverer seg mot dette. Styret ønsker da å opplyse om at annen kommunikasjon enn den elektroniske vil medføre lengre svartider.

§32 Støy og ro i leilighetene [Ny vedtekt]

Det skal ikke være støyende arbeider eller lignende i leilighetene etter kl 21 på hverdager, lørdager etter kl 18 og ikke i det hele tatt på søndag/helligdager.

Så litt opprydding i §20 og §21 slik at den ene omfatter parkering i sameiet og den andre omfatter gjesteparkeringen, forslag:

§ 20 Gjesteparkeringen (Tidligere §21.8)

Gjesteparkeringen er kun for gjester til Skullerudhøgda II Boligsameiets besøkende. Gjesteparkering skal kun skje med gyldig parkeringstillatelse i frontruten. Det er ikke tillatt for sameiere eller beboere å benytte gjesteparkeringen. Hensetting av tilhenger eller avskilte kjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringen.

Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler er ikke tillatt. På gjesteparkeringen er det ikke tillatt med varebiler, firmabiler eller taxi'er utenom på hverdager og tidene 08 til 16. Som varebiler gjelder også alle kjøretøy med grønne skilter. Parkering i maks 3 dager, deretter må kjøretøyet være borte i 48 timer før ny parkering.

[Tilføre]: Hver seksjon vil få 3 kort for gjesteparkering. Ved ytterligere kort (erstatningskort etc) vil man måtte betale administrasjonsgebyr. Se rutine og bestillingsskjema for slikt på Vibbo.

§ 21 PARKERING I SAMEIET (tidligere § 20)

Parkering er forbudt på gang- og turveier samt på adkomstveien til boligsameiet. Vi henstiller til våre gjester å bruke gjesteparkeringsplassene. Beboerne skal bruke sin egen parkeringsplass.

Hensetting av tilhenger eller avskilte kjøretøy skal ikke forekomme på gjesteparkeringsplassene.

Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom.



[Fjerne dette siden det allerede står under §20 gjesteparkering]: På gjesteparkeringen er det ikke tillatt med varebiler, firmabiler eller taxi'er utenom på hverdager og tidene 08 til 16.

[Tilføre]: Alle biler er pliktig å flyttes ut av garasje plass ved årlig rengjøring av garasjeanleggene.

Har også rettet opp litt trykkfeil:

§20 [fjerne mellomrom i ordet våre (vå re) og fjerne linjeskift mellom egen parkeringsplass]

§21.2 [Fjerne linjeskift mellom holde og sin]

§21.2 Det er kun tillatt å oppbevare sykler, vinter- eller sommerdekk, samt henger til motorkjøretøy og annet bilrelatert utstyr som f.eks. skiboks, i garasjene. Enhver skal holde sin plass ren for søppel o.l.

Vedtekter med endringer inntatt følger vedlagt i innkallingen.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endrede vedtekter vedtas

Vedlegg

2. 5185 Skullerudhøgda II Boligsameie - reviderte vedtekter til årsmøte 15.03.22.pdf

Sak 6

Etablering av digital gjesteparkering

Forslag fremmet av: Per-Anders Aamodt, seksjon 85

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dagens ordning fremstår som utdatert og arbeidskrevende for styret og bør endres til en digital løsning. Nabosameiet har en digital løsning med P-service som fremstår som enkel.

<http://skullerud1.no/5420/praktisk-informasjon/parkeringsbestemmelser/parkeringsbestemmelser>

Styrets innstilling



Styret har flere ganger vurdert andre løsninger også med digital registrering. Hovedgrunnen er at vi da mister kontrollen igjen og ikke har noe begrensninger i antall biler pr seksjon. Vi vil derfor risikere å ikke ha plass til besøkende til sameiet. Det er også mange eldre som bor her som ikke har muligheten til å administrere noe slik løsning for sine besøkende.

Styret har arbeidet og kommer med en litt bedre løsning rundt parkeringskort i det kommende året.

Forslag til vedtak

Styret undersøker muligheter for digital registrering av gjesteparkering og implementerer en løsning i løpet av 2022

Sak 7

Avklaring rundt setningsskader

Forslag fremmet av: Thor F. Sletten/ Hilde Løkholm, seksjon 43

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Gulvet i seksjonen er ute av vater, dvs heller innover i rommene, noe som medfører at skyvedører i garderobeskap i rom mot nordvegg ikke lenger holder seg på plass, men beveger seg inn mot rommet.

Skjevheten har utviklet seg ilt de siste 4-5 åra, og vi mener det er grunn for styret å undersøke om dette er noe som har skjedd også i andre leiligheter i nr 55/57, ev også i andre bygg.

Å få klarhet i om det som beskrives her er tegn på skader i bygningsmassen, og som kan utvikle seg til det verre, er spesielt viktig mht salg av boligen etter de nye kravene til avhending som er gjort gjeldende fom 1.1.2022.

Styrets innstilling

Styret foreslår å benytte kompetanse f.eks. fra OBOS prosjekt til å gjennomføre en befaring av bygningsmassen. En slik kartleggingsprosjekt antas å koste i området 100-200.000 kroner (fordelt på 255 seksjoner).

Forslag til vedtak

Styret i Skullerudhøgda 2 igangsetter undersøkelse av hvorvidt det er tegn på setninger i bygningsmassen i blokka som omfatter inngang 55/57. Ved funn som gjør utbedrende tiltak nødvendig, gjøres samme undersøkelser/tiltak også i andre blokker.

Sak 8

Mulighet for innglassing av terrasser/balkonger

Forslag fremmet av: Jørgen Marius Fjeld, seksjon 19

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ønsker at styret skal avklare rundt innglassering av balkong/terrasser slik at eiere i sameiet kan vurdere om dette ønskes utført.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det innhentes priser, type innglassing og tillatelse fra Oslo Kommune Plan og Bygningsetat og at dette presenteres på ekstraordinært sameiermøte eller på neste års årsmøte.

Forslag til vedtak

Styret skal avklare mulighet for og hva det vil innebære (muligheter/pris/søke fasadeendring etc) rundt innglassing av terrasser. Når dette er avklart vil dette presenteres i årsmøte (ekstraordinært for denne saken eller i regulært årsmøte avhengig av tidspunktet dette kan presenteres).

Sak 9

Vedlikehold uteareal

Forslag fremmet av: Linette Vik, seksjon 147

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Planter innebærer en relativt liten kostnad for sameiet, men har mye å si for trivselen. Ønsker derfor at noe oppgradering av utearealet utføres i 2022.

Styrets innstilling

Dette står allerede på styrets arbeidsplan. ble ikke gjort ifjor pga ekstraordinær utgift i forbindelse med bytte av tak på en blokk.

Forslag til vedtak

Generelt vedlikehold av uteareal med innkjøp av fornyende planter og gjødsel til både busker, hekker og plener da dette siste ikke har blitt gjort på mange år. Utplanting av planter i tomme bed og på alle steder i sameiet der planter har dødd de siste årene inkludert planting av hekker som har blitt fjernet og som har vært planlagt fornyet senere med gjødsel. Generelt vedlikehold av plen og utbedring av skader fra motorkjøretøy.



Sak 10

Forslag om å etablere en kontrollkomité

Forslag fremmet av: Betty Kalikstad, seksjon 232

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Med et stort antall eierseksjoner vil ulike typer spørsmål til styret naturlig nok dukke opp. Noen er kanskje ikke alltid typiske styreoppgaver eller styrets ansvar å håndtere, mens andre ganger kan spørsmålene være relevante for å forstå hvor spørsmålene skal adresseres.

Andre sameier på mer enn 100 eierseksjoner i vår bydel har derfor vedtatt å ha en kontrollkomite som kan bistå sameiere vis-a-vis styret og som også kan fungere som en kontroll instans og følge opp at styret fullfører sakene vedtatt på årsmøtet eller andre innkomne saker. Andre ganger kan det dreie seg om behovet og nødvendigheten av å følge opp måten styret jobber på, slik at det tjener sameierne best mulig og slik at eierne opplever at de får avklaring på spørsmålene de har.

Det kan bl.a. dreie seg om innsyn i styreprotokoller, hvordan føringen av tidsbruken gjøres i forhold til ekstra oppgaver som styret mener er nødvendig med økonomisk kompensasjon og spørsmål knyttet til anbud, antallet anbud innhentet og diverse andre kostnader.

Det typiske er ofte at en kontrollkomite i sameier består av 3 personer. Dette er et verv som går på omgang og det er naturlig å velge nye personer hvert år.

Styret skal forvalte fellesskapets kostnader. I et så stort sameie som vårt på mer enn 200 eiere er det da naturlig at eiere kan rette henvendelser til en kontrollkomiteen som kan sjekke opp og bidra med transparens og gode avklaringer.

Kontrollkomiteens arbeider kan legges ut på VIBBO i likhet med tema-saker styret legger ut der for eierne.

Styrets innstilling

Dette er overhode ikke vanlig og OBOS som vi har som forretningsfører kjenner ikke til dette. Det er styret som er valgt av årsmøtet og er øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret har ansvar for daglig drift, vedlikehold og økonomi og informerer løpende i tillegg til årlig gjennom årsmøte.

Forretningsfører, revisor og årsmøtet er det som kontrollerer at styret forholder seg til lover og regler, vedtak og vedtekter.

Det er ikke noe adgang til styreprotokoller eller økonomisk informasjon for andre brukergrupper enn styret, så tilgang til og gjennomgang av slik informasjon må da tas



i egne månedlige møter med styrerepresentant og dermed påføre merarbeide og økte kostnader.

Styrets kommentarer:

- En slik kontrollgruppe kan også gjøre det mindre attraktivt å ta på seg styreverv.
- Enten må man stole på styret, bytte ut styret eller så må man bli med i styret for tilgang til informasjon og påvirke beslutningene.
- Hvis det medfører at styremedlemmer som må bruke tid på kontrollorganet, noe som ikke faller innunder dagens styreoppgaver kan det måtte medføre ekstra godtgjørelse i denne forbindelse.

Forslag til vedtak

En kontrollkomite for Skullerudhøda 2 boligsameie etableres med det formålet å bidra til transparens mellom styret og eierseksjonseierne. Beboere skal kunne kontakte komiteen som skal ha en undersøkende rolle overfor og vis-a-vis styret.

Sak 11

Valg av valgkomité

Som representanter i valgkomiteen for 1 år, ble Agnes Wahl-Tvenge (gjenvalg) og Vivi Erlandsen foreslått av styret.

Innstilling

Som valgkomité for 1 år foreslår styret: Agnes Wahl-Tvenge (gjenvalg) og Vivi Erlandsen (tidligere valgkomité).

Merk at Thor Sletten også har stilt som kandidat til styret. Dersom han velges til et verv i styret vil han ikke kunne velges som valgkomité, og i det tilfellet vil valgkomiteen for perioden 2022-2023 bestå av Agnes Wahl-Tvenge og Vivi Erlandsen.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Vivi Erlandsen - Styrets innstilling

Vivi er 69 år, pensjonist, har bodd i sameiet siden 2011 og har tidligere sittet i valgkomiteen.

- Agnes Wahl-Tvenge - Styrets innstilling. Gjenvalg



Agnes er 69 år, pensjonist/ansatt hos Morten Vaktmester, bodd i sameiet siden 1991, var styremedlem i perioden 2014 - 2019.

- Thor Sletten

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

- Lars Egil Sætrang (tidligere styreleder i perioden 2021-2022, 2012-2018 og 2005-2007, styremedlem frem til 2005 og i 2011, varamedlem i perioden 2007-2010 og i 2019-2020).

B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

- Stig Andersen (gjenvalg)

C. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

- Anders Tesaker (tidligere vara- og styremedlem)

- Hanne Rasmussen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Bjørn Sørensen

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- Inge Aukrust

- Per-Anders Aamodt



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Egil Sætrang - Valgkomitéens innstilling. Gjenvalg
Lars Egil er 54 år, har bodd i sameiet siden 1999 og er en av de med lengst erfaring i styret, ikke minst som styreleder. Har bakgrunn innenfor ledelse, Økonomi og administrasjon med ulike stillinger i IT-sektoren. Jobber for å ha et effektivt og team-basert styre og ønsker å stadig forbedre informasjon om hvordan sameiet fungerer for våre eiere og beboere.

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Stig Andersen - Valgkomitéens innstilling. Gjenvalg
Stig er 67 år, selvstendig næringsdrivende/pensjonist, har bodd i sameiet siden 1997. Har sittet i styret siden 2004, med 1 års pause og fungert som både nestleder, varamedlem, men de fleste år som styremedlem. Bli gjerne omtalt som sameiets «leksikon» med sine brede kunnskaper hva angår sameiets bygningsmasse etc. Har vært ansvarlig for de fleste rehab-prosjekter.

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Anders Tesaker - Valgkomitéens innstilling
Tidligere vara- og styremedlem.

Anders er 55 år, vekter, har bodd i sameiet siden 1989 og har tidligere sittet i styret hos oss i 10 år som både Vara- og styremedlem der han hadde ansvar for forsikringer, heisene, bom og garasjeporter.

- Hanne Rasmussen - Valgkomitéens innstilling
Hanne er 49 år, selger og har bodd i sameiet siden 2012.
- Thor Sletten

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inge Aukrust - Valgkomitéens innstilling
Inge er 53 år, ansatt hos SSB, har bodd i sameiet siden 2008.
- Per-Anders Aamodt - Valgkomitéens innstilling
Per-Anders er 33 år, ansatt i Oslo Kommune som prosjektleder i Vann- og avløpsetaten. Noe erfaring med styrearbeid. Har bodd i sameiet siden 2018.
- Thor Sletten





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Egil Sætrang	2021 - 2022
Styremedlem	Stig Andersen	2020 - 2022
Styremedlem	Marthe Engedahl	2021 - 2022
Styremedlem	Geir Martin Johnsen	2020 - 2022
Styremedlem	Bjørn Sørensen	2021 - 2023
Varamedlem	Åse Karen Westad Fjeld	2021 - 2022
Varamedlem	Rolf Bjørnar Kolstad	2021 - 2022

Valgkomiteen

Anders Tesaker	2021 - 2022
Agnes Wahl-Tvenge	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

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 med følgende adresse:

Gamle Enebakkvei 51-79
Gamle Enebakkvei 83-101
Gamle Enebakkvei 103-117

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Følgende er utført i sameiet vårt i 2021:

- Sameiets informasjons- og kommunikasjonsplattform Vibbo er oppdatert og utvidet for å gi større nytte for alle brukere.
- Rehabilitering av gulv med antiskli fliser i svalganger Gamle Enebakkvei 73-79.
- Rehabilitering av trappesiloer med maling av vegger etc og fliser på trappene Gamle Enebakkvei 73-79.
- Byttet dårlig lyskilder belysning gangveier.
- Byttet 2 stk VVB Gamle Enebakkvei 55 og 57.
- Byttet ekspansjonskaret i Gamle Enebakkvei 71.
- Montert speil ved ut / innkjøring mot øst Gamle Enebakkvei 73-79 for bedre oversikt og hindre ulykker i denne svingen
- Påbegynt nytt tak grunnet lekkasje i Gamle Enebakkvei 59 og 61.
- Oppmerking av parkeringsfelter på gjesteparkeringen.
- Montert ny antenne med forsterker videoovervåking.
- Skrappt og malt rekkverk og håndløper svalgang og trapper i Gamle Enebakkvei 83 til 117.
- Skurt og bonet alle fellesganger og trapper innvendig i alle blokker med dette.
- Komprimatorbil for avfall for fjerning av større avfall og gjenstander.
- Hentet inn diverse overslag på utbedring av råteskader etc.
- Sjekk av terrassekasser og annet slik at disse følger vedtekter og husordensregler.
- Alle sykkelbodene er kontrollert og ryddet opp i.
- Styret har kontinuerlig fokus på HMS og internkontroll rutiner med påfølgende sjekker og utbedringer.
- Styret reforhandlet og endret allerede inngått avtale med Securitas om vakt hold for å få ned den løpende kostnaden rundt dette. Flere andre leverandøravtaler er også blitt reforhandlet og/eller fornyet.
- Styret har sammen med det meste av Skulleruds andre sameier og vel brukt tid på kommunikasjon med og møter med bydelen, politikere og andre instanser når det gjelder «Etablering av værested for rusmisbrukere» i nabolaget vårt. Vurderinger og grunnlag for dette var ikke blitt utført før bydelen skulle ta beslutning rundt dette og det er nå satt på hold.



Styrets planlagte aktiviteter i 2022:

Nedenfor følger ønskede planlagte aktiviteter i sameiet for 2022, men forbehold om at noen oppgaver må prioriteres før og over andre ut fra viktighet:

- Kontroll av resterende tak (unntatt blokk 9 (GE 73-79) og 13 (GE 59 og 61).
- Utbedring av de takene som risikerer lekkasjer i nær fremtid.
- Kontroll av og utbedring av betongskader på bygningsmassen (setningsskader etc).
- Kontroll av og utbedring av råteskader i bygningsmassen.
- Nye plater i svalgangene i blokk 9 (GE 73-79).
- Nye postkasser for blokk 9 (GE 73-79).
- Kontroll av alle garasjeplasser (inkl lukket garasjer).
- Mulig etablering av "Urbant landbruk - etablering av dyrkekasser" i sameiet.
- Gjennomgang og utbedringer på uteområdene (gressplener, beplantning etc). Vedtak fra årsmøtet mars 2021.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 11 223 111 mot budsjettert kr 10 915 000. Andre inntekter består i hovedsak av ladestrøm (Smartly AS), antenneplass (Telenor), samt innskudd bompenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 11 210 482. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større vedlikehold av svalganger og trapper.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 512 925 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 183 274.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 145 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skullerudhøgda II Boligsameie.

Lån

Skullerudhøgda II Boligsameie har to lån i OBOS-banken.
OBOS-banken OBOS02: Flytende rente 3,10 %, innfris 30.06.37.
OBOS-banken OBOS03: Flytende rente 3,10 %, innfris 30.04.50.

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 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av de ordinære av felleskostnadene fra 01.01.2022. I tillegg til 23,50 % økning av felleskostnader 'Trappevask' og 6 % økning av felleskostnader 'Varmtvannskost.', fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Skullerudhøgda II Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skullerudhøgda II Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 2021.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Skullerudhøgda II Boligsameie

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 avvirket.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 10. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 958 680	9 344 511	10 915 000	11 662 000
Garasjer	10	246 102	208 416	0	0
Parkeringsplasser	11	345 024	230 016	0	0
Varmtvann		563 730	512 472	0	0
Andre inntekter	3	109 575	103 010	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 223 111	10 398 425	10 915 000	11 662 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-178 303	-2 430	-54 000	-87 000
Styrehonorar	5	-240 625	-249 998	-385 000	-400 000
Avskrivninger	16	-90 045	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 260	-9 750	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-331 143	-323 245	-333 000	-344 000
Konsulenthonorar	7	-42 094	-33 268	-35 000	-35 000
Kontingenter		0	-2 050	-2 500	0
Drift og vedlikehold	8	-3 154 360	-11 252 550	-825 000	-3 145 000
Forsikringer		-527 833	-231 750	-563 500	-680 000
Kommunale avgifter	9	-1 924 924	-1 901 292	-1 915 175	-1 966 600
Varmtvann	12	-791 223	-364 489	-512 500	-651 000
Energi/fyring		-215 134	-124 892	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 246 556	-1 182 515	-1 230 000	-1 290 000
Andre driftskostnader	13	-2 455 982	-1 903 550	-2 339 000	-2 018 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 210 482	-17 581 779	-8 456 675	-10 878 600
DRIFTSRESULTAT		12 629	-7 183 354	2 458 325	783 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	3 497	5 446	0	0
Finanskostnader	15	-529 051	-440 519	-473 000	-540 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-525 554	-435 072	-473 000	-540 000
ÅRSRESULTAT		-512 925	-7 618 426	1 985 325	243 400
Overføringer:					
Udekket tap		-512 925	-7 618 426		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	16	608 189	630 315
SUM ANLEGGSMIDLER		608 189	630 315
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 586	11 993
Forskuddsbetalte kostnader		527 511	563 777
Driftskonto OBOS-banken		753 703	1 912 851
Driftskonto OBOS-banken II		0	21 764
Sparekonto OBOS-banken		355 633	354 862
Sparekonto OBOS-banken II		386 104	385 269
SUM OMLØPSMIDLER		2 045 537	3 250 516
SUM EIENDELER		2 653 726	3 880 831
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-17 489 493	-16 976 568
SUM EGENKAPITAL		-17 489 493	-16 976 568
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	19 280 956	19 999 381
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 280 956	19 999 381
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		156 011	143 669
Leverandørgjeld		703 240	641 249
Påløpte renter		3 012	2 951
Annen kortsiktig gjeld		0	70 149
SUM KORTSIKTIG GJELD		862 263	858 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 653 726	3 880 831
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.02.2022

Styret i Skullerudhøgda II Boligsameie

Lars Egil Sætrang/s/

Stig Andersen/s/

Marthe Engedahl/s/

Geir Martin Johnsen/s/

Bjørn Sørensen/s/

**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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 701 108
Kabel-tv	1 126 080
Vedlikeholdsfond	1 055 892
Parkering	81 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 964 980

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-6 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 958 680

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Bompenger	34 568
Regnskapskorrigeringer	70
Lading, Smartly AS	41 617
Antenneplass, Telenor	17 566
VIPPS	15 754
SUM ANDRE INNETEKTER	109 575

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

Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-144 375
Arbeidsgiveravgift	-33 928
SUM PERSONALKOSTNADER	-178 303

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 240 625. Samt kr 144 375, jf. noten om personalkostnader. Til sammen kr 385 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og transport for kr 25 767, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 260.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 344
SUM KONSULENTHONORAR	-42 094

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Murmester Knut Guttorm AS	-589 969
Protan Entreprenør AS	-687 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 277 469
Drift/vedlikehold bygninger	-513 732
Drift/vedlikehold VVS	-110 488
Drift/vedlikehold elektro	-241 985
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-219 025
Drift/vedlikehold heisanlegg	-695 008
Drift/vedlikehold brannsikring	-445
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-95 174
Kostnader dugnader	-1 035
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 154 360



12

Skullerudhøgda II Boligsameie

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-934 054
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-988 305
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 924 924

NOTE: 10**TRAPPEVASK****INNETEKTER TRAPPEVASK**

Leieinntekter	246 102
SUM INNETEKTER TRAPPEVASK	246 102

SUM TRAPPEVASK**246 102****NOTE: 11****HEIS****INNETEKTER HEIS**

Leieinntekter	345 024
SUM INNETEKTER HEIS	345 024

SUM HEIS**345 024****NOTE: 12****VARMTVANN****INNETEKTER VARMTVANN**

Leieinntekter	563 730
SUM INNETEKTER VARMTVANN	563 730

KOSTNADER VARMTVANN

Drift/vedl.hold	-38 470
Elektrisk energi	-752 753
SUM KOSTNADER VARMTVANN	-791 223

SUM VARMTVANN**-227 493**

**NOTE: 13****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-67 282
Telefon-/kontormaskiner	-2 382
Driftsmateriell	-23 361
Vaktmestertjenester	-873 919
Vakthold	-755 538
Renhold ved firmaer	-521 782
Snørydding	-12 000
Gressklipping	-118 750
Andre fremmede tjenester	-11 860
Kontor- og datarekvista	-6 697
Trykksaker	-8 576
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-25 767
Andre kontorkostnader	-1 004
Telefon/bredbånd	-1 447
Porto	-14 676
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-6 392
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 455 982

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 606
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 891
SUM FINANSINNTEKTER	3 497

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-265 577
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-263 474
SUM FINANSKOSTNADER	-529 051

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER****Wille redskapsbærer**

Tilgang 2020	630 315	
Tilgang 2021	67 919	
Avskrevet i år	-90 045	
		608 189
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		608 189
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-90 045

**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.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2019	-10 562 226	
Nedbetalt tidligere	461 033	
Nedbetalt i år	493 337	
		-9 607 856

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	101 812	
Nedbetalt i år	225 088	
		-9 673 100

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-19 280 956
------------------------------------	--	--------------------



Annem informasjon om sameiet

Styret

Styret har kontortid onsdager mellom kl. 18.00 og kl. 19:00. Kontaktpersoner i styret for de forskjellige oppgaver/saker står på sameiets nettside. Se sameiets hjemmeside www.vibbo.no og sameiets Facebook-side for ytterligere informasjon. E-post: skullerudhogda2@styrerommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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 hos styrets kontaktperson (se informasjon om hvem dette er på sameiets nettside) eller i styrehuset i kontortiden. Den aktuelle brikkes ID nummer må alltid oppgis hvis det gjelder erstatning for tidligere brikke.

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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**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 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.



VEDTEKTER for Eierseksjonssameiet Skullerudhøgda II Boligsameie

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 23. mars 1999 i medhold av Lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr 31.

Endret på ekstraordinært sameiermøte 12. september 2000,
ekstraordinært sameiermøte 5. november 2002 og
ekstraordinært sameiermøte 28. oktober 2003.
endret på ekstraordinært sameiermøte 11. juni 2012
endret på ekstraordinært sameiermøte 14. mars 2016
endret på ordinært årsmøtemøte 13. mars 2018

Sist endret på ordinært årsmøtemøte 18. mars 2019

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 168 bnr. 94 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 255 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, og som har påløpt i innehavers eiertid, blir betalt.

Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.



§ 4 DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Skullerudhøgda II Boligsameie

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 4-1

Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor bo-områ det, og det på legges enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret. Kjæledyr må ikke tillatt å gå løse på fellesarealer eller i oppgangene.

Dyr må ikke være til sjenanse for naboer, eller forårsake skader på fellesanlegget.

§ 4-2

Nye eiere skal meldes inn til OBOS og styret for godkjenning.

§ 5 HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledning, rør o.l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Når det gjelder bruk av iSekken og tilsvarende løsninger ved oppussing og avfall skal dette plasseres minst 5 meter fra bygningsmassen, ikke stå i veien for trafikk i sameiet eller stå på områder der de påfører skade. Slike skal aldri stå utplassert i helger og utover dette alltid fjernes snarest mulig.



§ 7 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utgifter til drift, vedlikehold og evt. nyanskaffelse(r) av heis(er) fordeles kun på seksjonene i de blokker hvor heis er installert. Drifts- og vedlikeholdsutgifter til varmtvannsbereidere i berederrom skal fordeles i henhold til sameiebrøken på de seksjoner som har felles varmtvann. Utgifter til trappevask fordeles i henhold til sameiebrøken på de seksjoner som får utført trappevask av rengjøringsfirma. Utgifter til trappevask skal posteres på egen konto i regnskapet.

Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

§ 8 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Det refererer til eierseksjonsloven for nærmere spesifisering av dette.

§ 9 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

9-1 Mislighold

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

9-2 Pålegg om salg av seksjonen

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



9-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Leder tjenestegjør i ett år, øvrige styremedlemmer i to år og varamedlemmer i ett år.

Det vil hvert år være 2 styremedlemmer som fortsetter i styret med ett år igjen som valgt.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11 ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen for innlevering av saker som ønskes behandlet på møtet skal være minst 14 dager etter at slik meddelelse er gitt sameierne. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.



Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle: Skullerudhøgda II Boligsameie

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.
- valg av revisor

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13 MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.



§ 15 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16 GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 17 ADMINISTRASJONSGBYR

Styret har fullmakt til å fastsette årlig administrasjonsgebyr pr. utleier i samsvar med faktiske utgifter. Skullerudhøgda II Boligsameie

§ 17-1 Feil søppelhåndtering/forsøpling

Sameiet fakturerer sameier kostnader i forbindelse med forsøpling eller brudd på vedtekter og husordensregler som skyldes beboer i sameiers seksjon. Dette omfatter arbeidskostnader, bortkjøring og/eller reparasjon.

Gjelder både utearealer, inne i oppganger/korridorer/svalganger og trapper inne/ute og uteområdene. Dette omfatter søppelposer, esker, sigarettneiper, snus, papir og alt annet. Ikke tillatt å hensette noe utenfor din egen leilighet (eneste unntak: dørmatte foran egen inngangsdør).

§ 17.2

Ikke tillatt å kaste eller helle ut noe i det hele tatt fra sin egen terrasse eller ut av vinduer. Gjelder spesielt sigarettneiper og snus men også alt annet.

§ 17.3

Dersom det er fullt der du normalt avleverer søppel så må du gå til neste avfallskontainer i sameiet og kaste der.

§ 17.4

Det er IKKE tillatt å sette søppel av noe slag ved siden av avfallskontainere. Det du ikke får lagt inn i luken må du selv sørge for å få fjernet på annet vis.



§ 18 KAMERA – OG VIDEOOVERVÅKING AV SAMEIETS FELLESOMRÅDER

”Ekstraordinært sameiermøte 11. juni 2012 har godkjent installering av kamera- og videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåkingen vil skje i h. t. de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret plikter å meddele Datatilsynet før overvåking iverksettes og forplikter seg til enhver tid til å benytte den minst krenkende.

§ 19 UTLEIE

Utleie skal meldes til styret for registrering. Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne. Utleier er ansvarlig for at leier får kopi av vedtekter og husordensregler, at regelverket blir forstått og fulgt.

§ 20 Gjesteparkeringen

Gjesteparkeringen er kun for gjester til Skullerudhøgda II Boligsameiets besøkende. Gjesteparkering skal kun skje med gyldig parkeringstillatelse i frontruten. Det er ikke tillatt for sameiere eller beboere å benytte gjesteparkeringen. Hensetting av tilhenger eller avskiltede kjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringen.

Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler er ikke tillatt. På gjesteparkeringen er det ikke tillatt med varebiler, firmabiler eller taxi'er utenom på hverdager og tidene 08 til 16. Som varebiler gjelder også alle kjøretøy med grønne skilter. Parkering i maks 3 dager, deretter må kjøretøyet være borte i 48 timer før ny parkering.

Hver seksjon vil få 3 kort for gjesteparkering. Ved ytterligere kort (erstatningskort etc) vil man måtte betale administrasjonsgebyr. Se rutine og bestillingsskjema for slikt på Vibbo.

§ 21 PARKERING I SAMEIET

Parkering er forbudt på gang- og turveier samt på adkomstveien til boligsameiet. Vi henstiller til våre gjester å bruke gjesteparkeringsplassene. Beboerne skal bruke sin egen parkeringsplass.

Hensetting av tilhenger eller avskiltede kjøretøy skal ikke forekomme på gjesteparkeringsplassene.



Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom.

Alle biler er pliktig å flyttes ut av garasje plass ved årlig rengjøring av garasjeanleggene.

21.1

Garasjeporter skal til enhver tid holdes låst. Frittstående garasjer skal alltid være låst. Tildelte parkeringsplasser skal benyttes.

21.2

Det er kun tillatt å oppbevare sykler, vinter- eller sommerdekk, samt henger til motorkjøretøy og annet bilrelatert utstyr som f.eks. skiboks, i garasjene. Enhver skal holde sin plass ren for søppel o.l.

21.3

Bilvask og reparasjoner i garasjen er ikke tillatt.

21.4

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

21.5

Garasjebodene skal holdes låst. Fyrstikker eller bart lys må ikke i noen tilfelle brukes i garasjeanlegget. Røyking er forbudt.

Kjøretøyer skal under ingen omstendighet stå og gå på tomgang.

21.6

Lek og unødig opphold er ikke tillatt.



21.7

Det er forbudt med utleie av garasje plasser/parkeringsplasser til personer som ikke eier eller bor i sameiet og dermed allerede har tilgang til nøkler/adgang til fellesgarasjer og inngangsdører.

§ 22 Ladepunkter for el-biler og ladbare hybridbiler

Det er forberedt til lading av elbiler på samtlige garasje plasser. Seksjonseier inngår avtale med leverandør og betaler selv for etablering og drift/strøm. I tillegg er det satt av 6 ladepunkter for eiere/leietakere og gjester på gjesteparkeringen. Ytterligere informasjon om lademulighetene ligger på www.vibbo.no.

§ 23 Beplantning i blomsterkasser/terrassekasser

Ikke tillatt med trær, busker og andre vekster som får store røtter eller beplantning som går oppover bygningsmassen (betong eller trefasade) eller går utenfor betongkasse kanten..

§ 24 Bruk av svalgangene

Det er ikke tillatt å plassere stoler, bord eller annet på svalgangene som benyttes for adkomst og som nødveier til og fra seksjonene. Sameiet er pålagt å sørge for at det er fri adkomst pga brann og sikkerhet. Sameiere kan allikevel sette ut stol mens de selv sitter der.

§ 25

Alle eiere er ansvarlig for å at seksjonsnummeret står på både postkasseskilt og på/ved egen inngangsdør. (OBS: Ikke H-nummeret som kommunen benytter).

§ 26 Ferdsel og fartsbegrensning i sameiet

Gjennom garasjeanleggene er det maks tillatt å kjøre i 15 km/t og på gangveiene maks 5 km/t (gangfart).

Sykler, inkl. Sparkesykler og lignende skal holde maks gangfart, dvs. 5 km/t innenfor sameiets område.



§ 27 Ro på fellesarealene

Det skal være ro på lekeplasser og utendørsarealene i sameiet etter kl. 21.00.

§ 28 Ombygging og annen tilrettelegging av seksjonen

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten et flertall på minst to tredjedeler i årsmøtet bygge om eller på annen måte tilrettelegge bruksenheten/seksjonen slik at den kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for tilsvarende bolig med tilsvarende størrelse og romløsning. Denne bestemmelsen omfatter ikke kun bygningsmessige endringer, men gjelder også annen tilrettelegging (hyblifisering), som for eksempel innsetting av (køye)senger i stue eller andre rom som ikke er beregnet til soverom.

§ 29 Vibbo er sameiets «oppslagstavle» og kommunikasjonskanal (<https://vibbo.no/skullerudhogda-ii>)

Eiere og beboere må å 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 ansvarlige for at leietakere inviteres inn for registrering i Vibbo for at de skal være informert om det som skjer i sameiet.

§ 30 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring

Egenandelen ved bruk av sameiets forsikring vil alltid faktureres til eier av seksjoner som har forvoldt skader på andre seksjoner eller boligmassen for øvrig.

§ 31 Kommunikasjon med styret/sameiet

Ihht nye lovregler i Lov om Burettslag og Lov om Eierseksjonssameier april 2021 vil kommunikasjon til/fra styret i hovedsak foregå elektronisk. Det betyr gjennom vår informasjonstjeneste Vibbo og på sameiets styre epostadresse. Eiere av seksjoner som ikke ønsker dette må selv gi beskjed om at de reserverer seg mot dette. Styret ønsker da å opplyse om at annen kommunikasjon enn den elektroniske vil medføre lengre svartider.

§ 32 Støy og ro i leilighetene

Det skal ikke være støyende arbeider eller lignende i leilighetene etter kl 21 på hverdager, lørdager etter kl 18 og ikke i det hele tatt på søndag/helligdager.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 15.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.03.22

Selskapsnummer: 5185 **Selskapsnavn:** Skullerudhøgda II Boligsameie

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Agnes Wahl-Tvenge velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Godkjent</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000

- For
 Mot

Sak 5 Endring av sameiets vedtekter

Styrets forslag til endrede vedtekter vedtas

- For
 Mot

Sak 6 Etablering av digital gjesteparkering

Styret undersøker muligheter for digital registrering av gjesteparkering og implementerer en løsning i løpet av 2022

- For
 Mot

Sak 7 Avklaring rundt setningskader

Styret i Skullerudhøgda 2 igangsetter undersøkelse av hvorvidt det er tegn på setninger i bygningsmassen i blokka som omfatter inngang 55/57. Ved funn som gjør utbedrende tiltak nødvendig, gjøres samme undersøkelser/tiltak også i andre blokker.

- For
 Mot

Sak 8 Mulighet for innglassing av terrasser/balkonger

Styret skal avklare mulighet for og hva det vil innebære (muligheter/pris/søke fasadeendring etc) rundt innglassing av terrasser. Når dette er avklart vil dette presenteres i årsmøte (ekstraordinært for denne saken eller i regulært årsmøte avhengig av tidspunktet dette kan presenteres).

- For
 Mot



Sak 9 Vedlikehold uteareal

Generelt vedlikehold av uteareal med innkjøp av fornyende planter og gjødsel til både busker, hekker og plener da dette siste ikke har blitt gjort på mange år. Utplanting av planter i tomme bed og på alle steder i sameiet der planter har dødd de siste årene inkludert planting av hekker som har blitt fjernet og som har vært planlagt fornyet senere med gjødsel. Generelt vedlikehold av plen og utbedring av skader fra motorkjøretøy.

- For
- Mot

Sak 10 Forslag om å etablere en kontrollkomité

En kontrollkomite for Skullerudhøda 2 boligsameie etableres med det formålet å bidra til transparens mellom styret og eierseksjonseierne. Beboere skal kunne kontakte komiteen som skal ha en undersøkende rolle overfor og vis-a-vis styret.

- For
- Mot

Sak 11 Valg av valgkomité

Valgkomité (2 skal velges)

- Vivi Erlandsen - Styrets innstilling
- Agnes Wahl-Tvenge - Styrets innstilling. Gjenvalg
- Thor Sletten



Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Lars Egil Sætrang - Valgkomitéens innstilling. Gjenvalg

Styremedlem 1 år (1 skal velges)

- Stig Andersen - Valgkomitéens innstilling. Gjenvalg

Styremedlem 2 år (2 skal velges)

- Anders Tesaker - Valgkomitéens innstilling
- Hanne Rasmussen - Valgkomitéens innstilling
- Thor Sletten

Varamedlem (2 skal velges)

- Inge Aukrust - Valgkomitéens innstilling
- Per-Anders Aamodt - Valgkomitéens innstilling
- Thor Sletten



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.