



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 288 639
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Elmedina Fetisi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 10.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 560 161	4 761 789
Sum inntekter		9 560 161	4 761 789
Kostnader			
Lønnskostnad		203 292	190 547
Annen driftskostnad		11 821 018	5 753 208
Sum kostnader		12 024 310	5 943 755
Driftsresultat		-2 464 149	-1 181 966
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 227	58 064
Sum finansinntekter		20 227	58 064
Annen finanskostnad		7 418	445
Sum finanskostnader		7 418	445
Netto finans		12 809	57 619
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 451 340	-1 124 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 451 340	-1 124 347
Årsresultat		-2 451 340	-1 124 347
Totalresultat		-2 451 340	-1 124 347
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 451 340	-1 124 347
Sum overføringer og disponeringer		-2 451 340	-1 124 347



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		315 931	
Andre fordringer		666 069	571 865
Sum fordringer		982 000	571 865
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 383 757	2 561 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 383 757	2 561 793
Sum omløpsmidler		3 365 757	3 133 658
SUM EIENDELER		3 365 757	3 133 658

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 036 816
Udekket tap		414 524	
Sum opptjent egenkapital		-414 524	2 036 816
Sum egenkapital		-414 524	2 036 816
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		1 000 000	0
Sum langsiktig gjeld		1 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		189	
Leverandørgjeld		2 497 296	905 437
Skyldige offentlige avgifter		68	
Annen kortsiktig gjeld		282 728	191 405
Sum kortsiktig gjeld		2 780 470	1 096 842
Sum gjeld		3 780 281	1 096 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 365 757	3 133 658



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 772181

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 288 639
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Elmedina Fetisi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.10.2021



Organisasjonsnr: 992 288 639
SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 560 161	4 761 789
Sum inntekter		9 560 161	4 761 789
Kostnader			
Lønnskostnad		203 292	190 547
Annen driftskostnad		11 821 018	5 753 208
Sum kostnader		12 024 310	5 943 755
Driftsresultat		-2 464 149	-1 181 966
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 227	58 064
Sum finansinntekter		20 227	58 064
Annen finanskostnad		7 418	445
Sum finanskostnader		7 418	445
Netto finans		12 809	57 619
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 451 340	-1 124 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 451 340	-1 124 347
Årsresultat		-2 451 340	-1 124 347
Totalresultat		-2 451 340	-1 124 347
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 451 340	-1 124 347
Sum overføringer og disponeringer		-2 451 340	-1 124 347



Organisasjonsnr: 992 288 639
SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		315 931	
Andre fordringer		666 069	571 865
Sum fordringer		982 000	571 865
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 383 757	2 561 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 383 757	2 561 793
Sum omløpsmidler		3 365 757	3 133 658
SUM EIENDELER		3 365 757	3 133 658
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 036 816
Udekket tap		414 524	



Sum opptjent egenkapital	-414 524	2 036 816
Sum egenkapital	-414 524	2 036 816
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld	1 000 000	0
Sum langsiktig gjeld	1 000 000	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	189	
Leverandørgjeld	2 497 296	905 437
Skyldige offentlige avgifter	68	
Annen kortsiktig gjeld	282 728	191 405
Sum kortsiktig gjeld	2 780 470	1 096 842
Sum gjeld	3 780 281	1 096 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 365 757	3 133 658



Organisasjonsnr: 992 288 639
SKULLERUDHØGDA I 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

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

5



Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Skullerudhøgda | Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 20. mai - 28. mai 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Skullerudhøgda I Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 20. mai
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28. mai

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 20. mai og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28. mai

Selskapsnummer: 5420 **Selskapsnavn** Skullerudhøgda I Boligsameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar. Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 2: Valg av protokollvitner

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

Tomm Kuran og Elisabeth Mågård velges som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 3: Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 190 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 4: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 5: Plan for vedlikehold (Se saksfremstilling i årsrapporten)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 6: Redegjørelse for låneopptak (Se saksfremstilling i årsrapporten)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 7: Redegjørelse for utgifter el-billadning (Se saksfremstilling i årsrapporten)

For		Mot	
-----	--	-----	--



Sak 8: Redegjørelse om §50 i lov om eierseksjoner (Se saksfremstilling i årsrapporten)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 9: Orientering om betongutbedringen (Se saksfremstilling i årsrapporten)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 10: Fjerning av bom (Se saksfremstilling i årsrapporten)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 11: Sette opp pallekarmer i Skullerudveien 81-83 (Se saksfremstilling i årsrapporten)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 12: Bikuber bak sykkelboden mellom Skullerudveien 75 – 77 (Se saksfremstilling i årsrapporten)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 13 Lønn til prosjektansvarlige i styret vedrørende betongrehabilitering (Se saksfremstilling i årsrapporten)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 14: Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer, 2 varamedlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder- 2 år	Carina Kjellum	
Styremedlem- 2 år	Elisabeth Mågård	
Styremedlem- 2 år	Gunn Helga Dalevoll Pedersen	
varamedlem- 1 år	Caroline Tømmerås Corneliusen	
varamedlem- 1 år	Jo Lindegaard	

Sak 15: Det skal velges 1 valgkomite bestående av 2 personer

Valgkomite- 1 år	Liv-Grethe Heiberg	
Valgkomite- 1 år	Unni Lein	

Skjemaet legges i postkassen til styrepostkassen innen fristen slik at din deltagelse blir registrert



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Skullerudhøgda I Boligsameie. Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5420>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Plan for vedlikehold
6. Redegjørelse for låneopptak
7. Redegjørelse for utgifter el-billadning
8. Redegjørelse om §50 i lov om eierseksjoner
9. Orientering om betongutbedringen
10. Fjerning av bom
11. Sette opp pallekarmer i Skullerudveien 81-83
12. Bikuber bak sykkelboden mellom Skullerudveien 75 – 77
13. Lønn til prosjektansvarlige i styret vedrørende betongrehabilitering
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Skullerudhøgda I Boligsameie

Carina Susann Kjellum

Tomm Jacob Kuran

Anette Helstad Lauritzen

Elisabeth Mågård

Gunn H Dalevoll Pedersen



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 protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tomm Kuran og Elisabeth Mågård er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 190 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport og regnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carina Susann Kjellum	Skullerudveien 79
Styremedlem	Tomm Jacob Kuran	Skullerudveien 77
Styremedlem	Anette Helstad Lauritzen	Skullerudveien 71
Styremedlem	Elisabeth Mågård	Skullerudveien 79
Styremedlem	Gunn H Dalevoll Pedersen	Skullerudveien 65
Varamedlem	Caroline Tømmerås Corneliussen	Skullerudveien 85
Varamedlem	Steinar Moe	Skullerudveien 93

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Skullerudhøgda I Boligsameie

Sameiet består av 154 seksjoner.

Skullerudhøgda I Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992288639, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Skullerudveien 65-95

Gårds- og bruksnummer :
168 92

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Skullerudhøgda I 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 BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **9 560 161,-**.

Dette er kr 4 357 612,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstraordinær innkreving fra seksjonseierne i forbindelse med garasjerehabiliteringen.

I tillegg er det inntekter i hovedsak av tilskudd fra Oslo kommune i forbindelse med etablering av elbil plasser.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **12 024 310,-**.

Dette er kr 7 092 310,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader tilknyttet garasjerehabiliteringen.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **2 451 340,-** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var **kr 585 476,-**.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Inntekter

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 2021.

Budsjettet baserer seg på en økning av felleskostnadene med 10% fra 01.07.2021

Andre inntekter

I 2021 ble det krevd inn 2 405 000 i ekstraordinær kapitalinnkreving i forbindelse med rehabilitering garasje.

Selvaag har i tillegg refundert kr 210 000,- etter rehabiliteringen. Dette vil bli inntektsført i 2021.

Kostnader

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 200 000,-

det vil for øvrig ikke komme inn flere kostnader fra selvaag i 2021, som omhandler garasjerehabiliteringen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med tilsvarende som for 2020. Sameiet har innhentet nytt tilbud.

Lån

Skullerudhøgda I Boligsameie har hatt lån i OBOS banken frem til 17.03.2021. Lånet var på 1 million, og ble tatt opp i forbindelse med betongrehabiliteringen. Hele lånet er altså nedbetalt.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Skullerudhøgda I Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skullerudhøgda I Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PGEEX-ZDZQM-5MHYH-V0NYC-YQZ7O-2GMZE



SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE ORG.NR. 992 288 639, KUNDENR. 5420

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 337 612	4 745 344	4 865 000	5 215 000
Andre inntekter	3	222 548	16 445	115 000	2 615 000
SUM DRIFTSINTEKTER		9 560 161	4 761 789	4 980 000	7 830 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 292	-23 547	-26 000	-27 000
Styrehonorar	5	-180 000	-167 000	-180 000	-190 000
Andre honorarer		0	0	0	-40 000
Revisjonshonorar	6	-14 758	-14 503	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-201 493	-195 815	-202 000	-208 000
Konsulenthonorar	7	-16 806	-36 946	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-8 013 993	-1 827 472	-600 000	-1 200 000
Forsikringer		-519 541	-484 064	-519 000	-544 000
Kommunale avgifter	9	-1 241 596	-1 148 336	-1 242 000	-1 253 000
Energi/fyring	10	-423 932	-657 959	-680 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-633 236	-622 270	-635 000	-660 000
Andre driftskostnader	11	-755 664	-765 844	-803 000	-800 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 024 310	-5 943 755	-4 942 000	-5 577 000
DRIFTSRESULTAT		-2 464 149	-1 181 966	38 000	2 253 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	20 227	58 064	40 000	15 000
Finanskostnader	13	-7 418	-445	0	-20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 809	57 619	40 000	-5 000
ÅRSRESULTAT		-2 451 340	-1 124 347	78 000	2 248 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 036 816	-1 124 347		
Udekket tap		-414 524	0		



Skullerudhøgda I Boligsameie

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		315 931	70
Forskuddsbetalte kostnader		657 223	571 104
Andre kortsiktige fordringer	14	8 846	691
Driftskonto OBOS-banken		2 166 295	125 788
Sparekonto OBOS-banken		217 462	440 787
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 995 218
SUM OMLØPSMIDLER		3 365 757	3 133 658
SUM EIENDELER		3 365 757	3 133 658
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	2 036 816
Udekket tap	15	-414 524	0
SUM EGENKAPITAL		-414 524	2 036 816
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 000 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 000 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		271 705	184 802
Leverandørgjeld		2 497 296	905 437
Skyldige offentlige avgifter	17	68	0
Påløpte renter		189	0
Annen kortsiktig gjeld	18	11 023	6 603
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 780 281	1 096 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 365 757	3 133 658
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 13.04.2021

Styret i Skullerudhøgda I Boligsameie

Carina Susann Kjellum /s/

Tomm Jacob Kuran /s/

Anette Helstad Lauritzen /s/

Elisabeth Mågård /s/

Gunn H Dalevoll Pedersen /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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader kv.	4 709 944
Kapitalinnkalling ifbm rehabilitering av betong	4 594 668
Støm EL-bil	16 800
Garasje	16 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 337 612

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Bom	5 749
Tilskudd fra Oslo Kommune	131 100
Fremføring av Fiber, Skullerudhøgda 1BS	62 500
Lading El-bil	3 200
Egenandel	20 000
SUM ANDRE INNETEKTER	222 548



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 000
Feriepenger	-480
Arbeidsgiveravgift	-26 012
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 292

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 110, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 758.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-13 656
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 150
SUM KONSULENTHONORAR	-16 806

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS, rehabilitering av betong	-6 960 353
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 960 353
Drift/vedlikehold bygninger	-429 875
Drift/vedlikehold VVS	-256 611
Drift/vedlikehold elektro	-144 684
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-144 017
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 599
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 603
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 647
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 605
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 013 993



Skullerudhøgda | Boligsameie

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-756 643
Renovasjonsavgift	-484 953
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 241 596

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Energi	-423 932
SUM ENERGI / FYRING	-423 932

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 168
Container	-77 793
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 408
Annet driftsmateriale	-748
Vaktmestertjenester	-391 951
Vakthold	-9 213
Renhold ved firmaer	-177 000
Annen fremmed tjeneste, opplysningspliktig	-26 417
Kontorrekvisita	-1 421
Trykksaker	-4 389
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 110
Annen kontorkostnad	-21 637
Telefon	-113
Telefon annet	-1 885
Kontingent, ikke fradragsberettiget	-3 600
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 699
Bank- og kortgebyr	-3 862
Øreavrunding	6
Velferdskostnader	-8 256
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-755 664

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	119
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 288
Renter Nibor 90	18 820
SUM FINANSINNTEKTER	20 227

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken AS	-7 070
Renter på leverandørgjeld	-348
SUM FINANSKOSTNADER	-7 418



NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fakturert for lite, fakturert i 2021	8 846
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 846

NOTE: 15

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken	
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %.	
Opprinnelig 2020	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-1 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 000 000

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-68
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-68

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldige feriepenger	-480
Betalt for mye, tilbakebetales i 2021	-10 543
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 023



Skullerudhøgda 1 Boligsameie 2021

STYRETS ARBEID

Ordinært sameiermøte ble avholdt digitalt i mai 2020.

Det var 56 seksjonseiere som deltok på årsmøtet digitalt, eller leverte analoge stemmesedler.

Det har vært avholdt 15 styremøter og diverse befaringer i 2020 og 2021. Det har vært avholdt tidvis daglige prosjektmøter og byggherremøter/vernerunder to ganger pr mnd høsten 2020, hvor deler av styret har deltatt.

OVERDRAGELSE AV SEKSJONER

Det har vært eierskifte i 9 seksjoner i 2020.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

BLOKKTILLITVALGTE

Sameiet har 6 blokktilitsvalgte som koordinerer saker som gjelder de enkelte blokkene.

Eksempelvis levere ut maling, ønske velkommen til nye beboere og informere om generelle regler for sameiet. Blokktilitsvalgte er Bjørge Karlsen i nr. 67, Anette Lauritzen i nr. 71, Unni Lein i nr. 81, Christian Wilse i nr. 85, Trine Kaasa i nr. 91 og John Hugo Larsen i nr. 93.

MILJØKOMITE

Miljøkomiteen består av Gunn Helga Pedersen i nr. 65, Carina Kjellum i nr. 79 og Henriette Berg Storaas i nr. 85.

Miljøkomiteen er en flott gruppe i vårt sameie som jobber for å skape et godt miljø for alle beboere. Det ble avholdt en vårdugnad og en høstdugnad 2020. Det ble satt ut containere vår 2020 og containerbiler høst 2020.

Pga korona har det ikke blitt avviklet sammenkomster for beboerne dette året.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565755. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige 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 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 har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Skullerudhøgda I 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.

GARASJEANLEGGET

Sameiet har kameraanlegg. Det er viktig at man melder innbrudd eller hærverk til styret så raskt som mulig, slik at tyvene eventuelt kan gjenkjennes på video opptak. Det har ikke vært registrert innbrudd i garasjen i 2020.

I forbindelse med vedlikeholdsarbeidet i garasjen ble det naturlig nok søppel i garasjene. Installasjon av ladeinfrastruktur har også tidvis ført med seg søppel. Vi registrerer dessverre også at enkelte beboere kaster fra seg søppel. Vi håper alle tar tak i dette.

På grunn av brannsikkerheten må det ikke oppbevares noe på den enkeltes beboernes parkeringsplass eller bodtak. I forbindelse med vedlikeholdsarbeidet ble bodtakene tømt. Vi forventer at disse forblir tomme.



Skullerudhøgda | Boligsameie

Det ble registrert ulike typer gulv i bodene. Legges det gulv må det være av typen tremmegulv med god lufting mellom bordene. Andre typer belegg kan medføre fuktskader.

Det ble registrert enkelte stikkontakter i noen boder. Det er ikke anledning til å koble på ekstra stikkontakter i boder.

ROTTER OG SKADEDYR

Sameiet har avtale med Shield skadedyr for å bekjempe dette. Vinteren 2020/21 var museår og vi strammet inn på bruk av fuglenek ol. Det virker som om det har gått bra og det håper vi fortsetter. Tenk på at dere ikke legger ut mat til rotter og mus. Dette gjelder også fuglefrø.

Den enkelte beboer er ansvarlig for skadedyr som tas med inn i bygget. Eks. ved utenlandsreiser.

TRAPPEVASK

Konge rengjøringsbyrå er ansvarlig for trappevask. Vi har registrert at flere har desinfisert håndtak og rekkverk på eget initiativ nå under pandemien. Flott!

Styret minner om at trappeoppganger ikke skal være lagerplass for private ting da dette vanskeliggjør renholders oppgaver. I oppganger hvor det er satt av plass til sykler og barnevogner er det for mye rot. Vi henstiller vi beboerne å fjerne det som ikke brukes, slik at det ikke blir for fullt i rommene.

GET/ TELIA

Sameiet har avtale med GET som nå har blitt TELIA i forbindelse med TV og bredbånd. Fellesutgiftene inkluderer gratis bredbånd og TV. De som ønsker høyere hastighet på bredbånd eller flere kanaler må avtale dette direkte med selskapet.

VAKTMESTERTJENESTEN

Borettslags- service utfører diverse service i vårt anlegg. De kommer faste dager i uka eller etter behov. De kan være behjelpelige mot betaling. Ønskes det tjenester må den enkelte betale dette. De kan nås på telefon 91670720.

Styret er jevnt over fornøyd med det arbeidet som utføres.

SØPPELROM

Styret har observert at folk setter ut søppel og gamle elektriske artikler utenfor søppelrommene. Avfall som ikke er ordinært søppel slik som møbler, maling, gamle griller, dekk og lignende må kjøres bort av den enkelte. Det har også vært problemer i noen søppelrom med at folk ikke lukker poser slik at det drypper ned på gulv og lukter vondt.

Papir og papp skal kastes i papirkontainerne og vanlig husholdningsavfall i de andre. Dørene skal alltid holdes lukket.



Styret har i samarbeid med renholdsetaten satt ut en kontainer for glass. Dette har stort sett fungert bra, men det må ikke settes glass på utsiden av kontaineren. Er det fullt, ta kontakt med styret. Det samme gjelder kontaineren fra Fretex.

Feiing gjøres av Borettslags-service hver høst.

PARKERING PÅ OMRÅDET

Det er to alternative måter å dokumentere parkeringstillatelse. Enten ved lyseblått gjestekort fra P-service eller via elektronisk registrering: <http://gjest.p-service.no>.

Hvis beboere har arbeidsbiler som står på gangveier må de ha et eget **gult** gjestekort hvor det tydelig kommer frem hvem de er og hvor lenge de skal stå. Disse fås ved å kontakte styret. Styret vil minne om at parkeringsbestemmelsene kun tillater maks stans i 20 minutter for eventuell av- og pålessing inne på området.

De som har arbeidsfolk må informere disse om at er forbudt å parkere i rundkjøringen ved nr. 89-91. Her skal det være fritt leide for utrykningskjøretøy.

På grunn av vedlikeholdsarbeidet i garasjen og pandemien har bommen stått oppe. Dette har medført mye trafikk med altfor høy hastighet. Vi registrerer at dette gjelder både gjester og beboere. Dette er farlig, og vi synes det er skuffende. Vi minner om at dette skal være et bilfritt område og at nødvendig kjøring skal foregå i gangfart.

BALKONGKASSER

Styret har tidligere informert at de som har store trær i verandakassene bes fjerne disse da det kan oppstå sprekker pga trærnes tyngde og rotsystem. Hvis en kasse går i stykker pga dette er den enkelte beboer ansvarlig.

VANNSKADER

2020 har vært preget av mange problemer knyttet til vann.

Svært mange har hatt problemer med manglende varmtvann og vi har gjennomført undersøkelser i flere oppganger. Samtlige årsaker har vært at enkelte har for gamle eller ukurante kraner. De som vet de har gamle kraner bør nå vurdere og skifte de slik at vi slipper utgifter til disse undersøkelsene.

Det har også vært mange forsikringssaker grunnet vannskader. Noen skyldes det faktum at bygget har blitt 30 år, men mange skyldes også forhold som den enkelte seksjonseier har ansvar for. Egenandelen, pr i dag kr 10 000, blir da belastet den enkelte.

SAMEIETS HUSORDENSREGLER OG VEDTEKTER

Styret opplever jevnlig at våre beboere ikke har satt seg grundig nok inn i sameiets husordensregler og vedtekter.

Eksempler på dette kan være oppsett av paraboler, feil som gjøres med vifter og ventilasjonsanlegg. Vi minner om at det ikke må lages hull i membran i tak under terrasse på stueside. Dette kan medføre store skader som både kan belastes den enkelte beboer, men også gjøre vår felles forsikring dyrere en nødvendig.



Styret vil henstille alle beboere til å følge de regler som er vedtatt, slik at støy, belastning og ekstra utgifter blir mindre for alle.

HJEMMESIDE PÅ INTERNETT

Skullerud1.no blir ikke oppdatert da all informasjon nå vil ligge på Vibbo.no. Vi oppfordrer beboere til å registrere seg der slik at de mottar informasjon.

VEDLIKEHOLDSPLAN

Følgende arbeider er utført i løpet av 2020/21

1. Rehabiliteret betongen i garasjer.
2. Ferdigstilt infrastruktur for elbiler.
3. Byttet hovedstoppekraner i garasjen.
4. Skiftet vaktmesterselskap.
5. Gjennomført undersøkelser pga manglende varmtvann i ulike oppganger.
6. Arbeidet med mange forsikringsaker i forhold til vannskader.
7. Skiftet bom.

Planlagte aktiviteter 2021

1. Skifte boddører etter behov.
2. Drenerer foran blokk 16, Skullerudveien nr. 93-95, ved søppelrom mellom nr. 87 -89 og området utenfor nr. 77.
3. Forberede eventuell fasadeendring, inkludert betongundersøkelser av verandaer.
4. Anskaffe nye utemøbler til nedre uteområde ved nr. 87-95.
5. Gjennomføre opprydding i oppganger med sykkelrom.
6. Kjøpe inn huske til lekeområde utenfor nr. 85.
7. Kartlegge og få på plass fartsdempende tiltak.
8. Reforhandle forsikringsavtale.
9. Utvikle blokktilitsvalgtes rolle i sameiet.

SAMEIETS SERVICEKONTRAKTER

- Serviceavtale med Protan Tak AS om inspeksjon 1 gang i året, omfatter rensing av sluk, kontroll av tak, skriftlig tilstandsrapport.
- Serviceavtale med Anderson Elektro AS om service på garasjeportene 1 gang i året.
- Serviceavtale med Everlite Plastmo AS om service på røykluker i oppgangene 1 gang i året.
- Serviceavtale med Shield ang mus og rotte bekjempelse.
- Serviceavtale med Proxll om å se over bommen.



Skullerudhøgda I Boligsameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER 2021:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tomm Kuran Skullerudveien 77
Anette Lauritzen Skullerudveien 71

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Carina Kjellum, Skullerudveien 79 (Styreleder)
Gunn Helga Dalevoll Pedersen, Skullerudveien 65
Elisabeth Mågård, Skullerudveien 79

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Jo Lindegaard, Skullerudveien 81
Caroline Tømmerås Corneliussen, Skullerudveien 85

C. Som valgkomite foreslås:

Unni Lein, Skullerudveien 81
Liv-Grethe Heiberg, Skullerudveien 67



Orientering fra styret:

Det har kommet inn forslaget til årsmøtet, som må utsettes. Se forslaget nedenfor:

Edith Sommerfeldt, Skullerudveien 65

Ønsker å fremlegge forslag om bytte av fronter på forsiden til frostet glass. Det trengs så absolutt en oppgradering. Jeg har ingen ide om hvor mye dette vil koste, men vet dette skulle sjekkes opp av styret etter siste ekstraordinære møte.

Hilsen fra Edith Sommerfeldt

Styrets orientering

I innkallingen sto det følgende: « Blir årsmøtet avholdt digitalt er det mulig at noen forslag må bli utsatt til ekstraordinært møte avhengig av sakens kompleksitet».

I samråd med forslagstilleren utsettes dette forslaget.

På informasjonsmøtet om vedlikeholdsarbeidet i garasjene ble det uttrykt ønske om at styret arbeidet videre med forslag til fasaderehabilitering. Å rehabilitere fasaden er et stort prosjekt som må planlegges godt. Forberedelser innebærer blant annet måling av betongkvaliteten, fastsette hva som faktisk må gjøres da det vil sannsynligvis omfatte mer enn bare nytt rekkverk. Det må utarbeides skisser av ulike alternativer med tilhørende kostnader, løsning må velges, anbudsinnhenting, prosjektering med mer.

Vi har startet planleggingen. Måling av betongkvalitet er foretatt og det er ingen alarmerende resultater. Vi er i ferd med å få utarbeidet skisser av ulike løsninger. Dette arbeidet vil innebære ulike rekkverkløsninger. Deretter må det innhentes tilbud for å kunne ha et tilstrekkelig godt beslutningsgrunnlag.

Dette bør diskuteres i et fysisk møte. Dersom Årsmøtet vedtar at vi skal rehabilitere fasaden, vil Årsmøtet også kunne bestemme hvordan det skal finansieres. Et alternativ er også at fasaden kun vedlikeholdes, med de kostnadene det medfører.

Styret ønsker å behandle dette på et ekstraordinært årsmøte når vi har noe mere klart og smittesituasjonen tillater det. Vi er klar over at flere synes det tar for lang tid, men dette er et stort prosjekt og en tidkrevende prosess. Det er også viktig at vi ikke forhaster oss.



Sak 5

Plan for vedlikehold

Forslag fremmet av: Aud-Inger Ernst

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreligger en vedlikeholdsnøkkel utarbeidet av Obos, datert juni 2018.

Av denne framkommer at det for bygningsmassen i vårt sameie er registrert 41 forhold hvor det er behov for vedlikehold, det utgjør 60 % av bygningsmassen.

Planen er for perioden 2019 til og med 2023. I innledningen står det blant annet «større tiltak som må forventes utført i neste 5 – 10-årsperiode anbefales i 2023 slik at kostnadene synliggjøres på et tidlig tidspunkt.» Kostnadene forespeiles i denne planen å bli 18 198 900 i 2023. I årene 2019 til 2022 beregnes kostnadene til litt under, og litt over 2 millioner for hvert av årene.

Årsmøtet ber styret framlegge planen for vedlikehold og kostnadene knytta til dette for de nærmeste 4 årene, sammen med planen for hvordan dette skal finansieres.

Styrets innstilling

Selve rapporten fra Obos er Styrets dynamiske arbeidsredskap og uten en grundig forklaring er det meningsløst å dele den ut. Som tidligere uttalt er den tilgjengelig for gjennomsyn sammen med Styret.

Vedlikeholdstiltakene som er foreslått i rapporten kan deles inn i:

- Løpende tiltak. Disse er utført i mange år og finansieres innenfor ordinært budsjett. Eksempelvis kontroll av tak, brannluker ol.
- Tiltak som er utført. Eksempelvis skifting av hovedtavler, felles el-bil infrastruktur og betongrehabilitering av garasjene. Med unntak av betongrehabiliteringen i garasjene, er disse tiltakene finansiert innenfor ordinært budsjett.
- Tiltak vi mener er uaktuelle nå. Noen av tiltakene som foreslås er basert på byggtekniske standarder og ikke den faktiske situasjon. Eksempelvis anslås at vinduer har en teoretisk levealder på 30-40 år. Det tas ikke hensyn til om vinduene er under tak eller ikke.
- Tiltak som vi mener må gjennomføres. Mange av vedlikeholdsoppgavene dette dreier seg om vil bli inkludert i et eventuelt fasadeprosjekt, se orientering fra styret vedrørende forslag fra Edith Sommerfeldt, Skullerudveien 65.

Dersom det ikke blir vedtatt noe slikt fasadeprosjekt, vil det likevel komme en del vedlikeholdskostnader. Dette må vi eventuelt komme tilbake til dersom det blir aktuelt.

Noen tiltak finansieres innenfor ordinært budsjett.

Styret tar utgangspunkt i at spørsmålet fra Aud-Inger Ernst nå er besvart i forkant av møtet, uavhengig av hvordan avstemningen vil gå.

De som likevel ønsker å diskutere spørsmålet med oss er hjertelig velkomne til å ta kontakt med styret for en muntlig gjennomgang.



Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret framlegge planen for vedlikehold og kostnadene knytta til dette for de nærmeste 4 årene, sammen med planen for hvordan dette skal finansieres.



Sak 6

Redegjørelse for låneopptak

Forslag fremmet av: Aud-Inger Ernst

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Årsmøtet ber styret redegjøre for låneopptaket som er gjort etter at det på informasjonsmøtet i juni 2020 ble informert om at låneopptak var uaktuelt.

Styrets innstilling

For å gjøre det mulig for seksjonseierne og dele opp beløpet som skulle betales i tre deler, var det nødvendig med et kortsiktig lån. Alternativt måtte alle seksjonseiere betalt totalsummen med en gang. Lånet var et kortsiktig lån på kr 1 mill. og ble tilbakebetalt 17.3.2021.

Styret tar utgangspunkt i at spørsmålet fra Aud-Inger Ernst nå er besvart i forkant av møtet, uavhengig av hvordan avstemningen vil gå. De som likevel ønsker å diskutere spørsmålet med oss er hjertelig velkomne til å ta kontakt med styret for en muntlig gjennomgang.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret redegjøre for låneopptaket som er gjort etter at det på informasjonsmøtet i juni 2020 ble informert om at låneopptak var uaktuelt.

Sak 7

Redegjørelse for utgifter el-billadning

Forslag fremmet av: Aud-Inger Ernst

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Årsmøtet ber styret informere årsmøtet om hvorfor utgifter med ca ½ million til opplegg for el-billading ble prioritert på et tidspunkt hvor kommende utgifter til utbedring av garasjebetongen var kjent for styret.

Samtidig ber årsmøtet informere årsmøtet hvorfor utgifter til el-billading (oppgradering, ikke vedlikehold) tas av oppsparte midler mens utgifter til garasjeutbedringen dekkes med innbetaling i tillegg til løpende fellesutgifter.

Styrets innstilling

Styret var ikke kjent med kostnadene til betongrehabiliteringen på det tidspunkt ladeinfrastrukturen ble vedtatt.

Avgjørelsene har ellers en sammenheng med bl a Lov om Eierseksjoners § 25 a som gir seksjonseier sterke rettigheter ift lademuligheter.

Andelen el biler og ladbare hybrider er nå så stor at dette, og også etter at rettighetene i lovverket kom på plass, ikke nødvendigvis er å betrakte som en oppgradering.

Beløpsstørelsene på ladeinfrastruktur og betongrehabilitering, kr 500 000 kontra kr 7 mill, gjør sammenligningen lite relevant. Ladeinfrastruktur kunne vi finansiere med oppsparte midler, det var ikke mulig med vedlikeholdet i garasjene.

Det må også tas med i betraktningen at montering av infrastrukturen til el-bil lading kom på i gjennomsnitt ca kr 3300 pr seksjon. Til orientering mottok vi også kr 131 000 i støtte fra Oslo kommune.

Styret tar utgangspunkt i at spørsmålet fra Aud-Inger Ernst nå er besvart i forkant av møtet, uavhengig av hvordan avstemningen vil gå. De som likevel ønsker å diskutere spørsmålet med oss er hjertelig velkomne til å ta kontakt med styret for en muntlig gjennomgang.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret informere årsmøtet om hvorfor utgifter med ca ½ million til opplegg for el-billading ble prioritert på et tidspunkt hvor kommende utgifter til utbedring av garasjebetongen var kjent for styret.

Samtidig ber årsmøtet informere årsmøtet hvorfor utgifter til el-billading (oppgradering, ikke vedlikehold) tas av oppsparte midler mens utgifter til garasjeutbedringen dekkes med innbetaling i tillegg til løpende fellesutgifter.



Sak 8

Redegjørelse om §50 i lov om eierseksjoner

Forslag fremmet av: Aud-Inger Ernst

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Årsmøtet ber styret informere om hva §50 i lov om eierseksjoner egentlig betyr.

Styrets innstilling

§ 49.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a.

Ø Endret ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 50.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.



Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Disse § er det naturlig å se i sammenheng og de omfatter ikke vedlikehold/vanlig forvaltning. I forbindelse med vedlikeholdsarbeidet i garasjen ble vi pålagt av enkelte beboere, med de kostnader det medførte, å innhente en juridisk betraktning om styrets fullmakter og dermed disse §.

Ønskes en ytterligere juridisk beskrivelse, mener vi at de som ønsker en slik juridisk vurdering selv må bekoste den.

Styret tar utgangspunkt i at spørsmålet fra Aud-Inger Ernst nå er besvart i forkant av møtet, uavhengig av hvordan avstemningen vil gå. De som likevel ønsker å diskutere spørsmålet med oss er hjertelig velkomne til å ta kontakt med styret for en muntlig gjennomgang.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret informere om hva §50 i lov om eierseksjoner egentlig betyr.



Sak 9

Orientering om betongutbedringen

Forslag fremmet av: Aud-Inger Ernst

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Årsmøtet ber styret orientere om hvorfor saken om betongutbedringen ikke var meldt som en sak på årsmøtet, men henvist til et informasjonsmøte.

Styrets innstilling

Vedlikeholdsoppgaver er ikke saker det skal stemmes over.

Vi hadde normalt orientert på årsmøtet, men på det tidspunktet var vi i en pandemi og kunne ikke gjennomføre fysisk årsmøte. Vi vurderte at en slik sak bør det informeres om spesielt i et fysisk møte når det ble mulig. Den muligheten fikk vi 22 juni.

Styret tar utgangspunkt i at spørsmålet fra Aud-Inger Ernst nå er besvart i forkant av møtet, uavhengig av hvordan avstemningen vil gå. De som likevel ønsker å diskutere spørsmålet med oss er hjertelig velkomne til å ta kontakt med styret for en muntlig gjennomgang.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret orientere om hvorfor saken om betongutbedringen ikke var meldt som en sak på årsmøtet, men henvist til et informasjonsmøte.



Sak 10

Fjerning av bom

Forslag fremmet av: Anne-Lise Vold

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I skrivende stund er fremdeles bommen åpen, og himmelen være lovet for det.

Da det i sin tid ble stemt om den skulle være åpen eller ikke, stemte alle unntatt jeg for at den skulle være lukket. Hva de andre tenkte på, begriper jeg simpelt hen ikke.

For meg (og andre) som bor et stykke unna, føles dette som en vanvittig ordning, og veldig tungvint når man skal bestille drosje f.eks., hvilket jeg nødvendigvis må gjøre mye oftere nå enn før, og da kan jeg ikke ringe direkte, men må taste 9 for så å forklare at de må dra kortet på automaten. Det er ikke så populært - enten har de ikke kort eller det går på et annet regnskap, som de sier.

Har snakket med diverse drosjesjåfører om hvordan det er andre steder, og forstår det slik at sameiere og andre lag ofte har bom, men bare til å løfte opp, og det gjør det jo mye enklere for alle parter.

Når jeg venter håndverkere f.eks., vil de helst at jeg kommer bort til bommen for å låse opp. Grusomt tungvint når man bor i nr. 85 og har vondt for å gå.

Jeg vil ha slutt på denne urimelige ordningen, og jeg spør: har det virkelig vært noe stort problem at bommen har stått åpen i alle disse månedene? Kan man ikke gå ut fra at det stort sett bor vettuge folk her i området som vet hvilke regler og bestemmelser man har å forholde seg til når det gjelder parkering?

Jeg foreslår at bommen fjernes for godt og foreslår

Styrets innstilling

Styret ser både fordeler og ulemper med forslaget. Fordelene er at varelevering og henting av taxi blir enklere.

Ulempen er at det blir mye trafikk. Området skal i utgangspunktet være bilfritt.

Vi opplever at det er svært sterke motstridende meninger om dette spørsmålet. Til tross for gjentatte oppfordringer om å unngå unødvendig kjøring og holde lav hastighet, ser vi at det hjelper lite. Det kjøres for mye og for fort. Til orientering arbeider vi med å finne hensiktsmessige fartsdempende tiltak.

Styrets oppfatning er at det er nødvendig med bom.

Forslag til vedtak

Bommen fjernes da det viser seg å være en for tungvint ordning.

Sak 11

Sette opp pallekarmer i Skullerudveien 81-83

Forslag fremmet av: Carina Kjellum

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag om å sette av områder for urbant landbruk i sameiet. Bakgrunn for forslaget er at Oslo kommune har satt urbant landbruk opp som et satsingsområde og har en stor pott med midler det kan søkes om en gang i året. De prioriterer dyrking av grønnsaker, birøkting og dyrehold. Hensikten er å skape sosiale møtesteder for folk og ta vare på miljøet.

På gressområde mellom Skullerudveien 81-83 blir det mulig å sette opp pallekarmer. Dette omfatter området fra metallgjerdet og ut til blokkenes ende på siden ut mot fotballbanen. Se vedlagt bilde.

Pallekarmene kan brukes til dyrking av grønnsaker, blomster eller lignende. Dersom forslaget vedtas må det etableres en hagegruppe som får ansvar for å «lodde interessen» og starte opp.

Styrets innstilling

Styret kan støtte forslaget om å sette opp pallekarmer på nevnte sted.

Forslag til vedtak

Sameiet setter opp pallekarmer i Skullerudveien 81-83

Vedlegg

1. bilde.jpg



Vedlegg til sak 11. Sette opp pallekarmen i Skullerudveien 81-83





Sak 12

Bikuber bak sykkelboden mellom Skullerudveien 75 – 77

Forslag fremmet av: Carina Kjellum

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

På området bak sykkelboden mellom Skullerudveien 75 – 77 kan det settes opp inntil 2 bikuber.

Hvis forslaget vedtas må det etablere en gruppe som får ansvar for kubene.

Styrets innstilling

Det er delte meninger i styret om dette forslaget. Styret overlater beslutningen til Årsmøtet.

Forslag til vedtak

Sameiet setter opp inntil 2 bikuber bak sykkelboden mellom Skullerudveien 75 – 77



Sak 13

Lønn til prosjektansvarlige i styret vedrørende betongrehabilitering

Forslag fremmet av: Carina Kjellum

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag om lønn til prosjektansvarlige i Styret. Dette året har deler av styret arbeidet mye på grunn av betongrehabilitering i garasjeanleggene våre. Dette har vært jobbing langt over ordinært styrearbeid. Befaringer, diverse korrespondanse samt utstrakt møtevirksomhet i over et halvt år. Mange har vært i arbeidstiden.

Dette bør godtgjøres for at vi i fremtiden skal ha folk som orker belastningen. Jeg foreslår en pott på 40 000 som fordeles i prosjektgruppen.

Forslag til vedtak

prosjektansvarlige i styret får tildelt kr 40 000,- i ekstra godtgjørelse (utenom styrehonorar)



Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tomm Kuran Skullerudveien 77

Anette Lauritzen Skullerudveien 71

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Carina Kjellum

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Elisabeth Mågård

Gunn Helga Dalevoll Pedersen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Caroline Tømmerås Corneliussen

Jo Lindegaard



Sak 15

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Liv-Grethe Heiberg

Unni Lein



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.