



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 535 249
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUDLØKKA BORETTSLAG
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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 929 467	2 039 767
Sum inntekter		2 929 467	2 039 767
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		1 447 250	677 806
Sum kostnader		1 492 890	721 846
Driftsresultat		1 436 577	1 317 921
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 166	1 699
Sum finansinntekter		1 166	1 699
Annen finanskostnad		97 462	208 900
Sum finanskostnader		97 462	208 900
Netto finans		-96 296	-207 201
Ordinært resultat før skattekostnad		1 340 281	1 110 719
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 340 281	1 110 719
Årsresultat		1 340 281	1 110 719
Totalresultat		1 340 281	1 110 719
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 340 281	1 110 719
Sum overføringer og disponeringer		1 340 281	1 110 719



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		42 541 188	42 515 931
Sum varige driftsmidler		42 541 188	42 515 931
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 541 188	42 515 931
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 387	26 684
Sum fordringer		35 387	26 684
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		777 628	1 358 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		777 628	1 358 146
Sum omløpsmidler		813 015	1 384 830
SUM EIENDELER		43 354 203	43 900 761

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		95 000	95 000
Sum innskutt egenkapital		95 000	95 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 409 628	22 069 348
Sum opptjent egenkapital		23 409 628	22 069 348
Sum egenkapital		23 504 628	22 164 348
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 663 480	12 601 924
Øvrig langsiktig gjeld		8 525 500	8 525 500
Sum annen langsiktig gjeld		19 188 980	21 127 424
Sum langsiktig gjeld		19 188 980	21 127 424
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		551 945	571 498
Leverandørgjeld		20 369	5 661
Annen kortsiktig gjeld		88 280	31 830
Sum kortsiktig gjeld		660 595	608 989
Sum gjeld		19 849 575	21 736 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 354 203	43 900 761



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234798

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 535 249
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUDLØKKA BORETTSLAG
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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

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, 18.05.2022



Organisasjonsnr: 988 535 249
SKULLERUDLØKKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 929 467	2 039 767
Sum inntekter		2 929 467	2 039 767
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		1 447 250	677 806
Sum kostnader		1 492 890	721 846
Driftsresultat		1 436 577	1 317 921
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 166	1 699
Sum finansinntekter		1 166	1 699
Annen finanskostnad		97 462	208 900
Sum finanskostnader		97 462	208 900
Netto finans		-96 296	-207 201
Ordinært resultat før skattekostnad		1 340 281	1 110 719
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 340 281	1 110 719
Årsresultat		1 340 281	1 110 719
Totalresultat		1 340 281	1 110 719
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 340 281	1 110 719
Sum overføringer og disponeringer		1 340 281	1 110 719



Organisasjonsnr: 988 535 249
SKULLERUDLØKKA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		42 541 188	42 515 931
Sum varige driftsmidler		42 541 188	42 515 931

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		42 541 188	42 515 931
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		35 387	26 684
Sum fordringer		35 387	26 684

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		777 628	1 358 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		777 628	1 358 146

Sum omløpsmidler		813 015	1 384 830
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		43 354 203	43 900 761
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		95 000	95 000
Sum innskutt egenkapital		95 000	95 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 409 628	22 069 348



Sum opptjent egenkapital	23 409 628	22 069 348
Sum egenkapital	23 504 628	22 164 348
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 663 480	12 601 924
Øvrig langsiktig gjeld	8 525 500	8 525 500
Sum annen langsiktig gjeld	19 188 980	21 127 424
Sum langsiktig gjeld	19 188 980	21 127 424
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	551 945	571 498
Leverandørgjeld	20 369	5 661
Annen kortsiktig gjeld	88 280	31 830
Sum kortsiktig gjeld	660 595	608 989
Sum gjeld	19 849 575	21 736 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 354 203	43 900 761



Organisasjonsnr: 988 535 249
SKULLERUDLØKKA BORETTSLAG

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

5681 Skullerudløkka Borettslag





Til andelseierne i Skullerudløkka Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 25. april 2022 kl. 18.00 i Styrerommet i Skullerudløkka Brl.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skullerudløkka Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Skullerudløkka Borettslag
avholdes mandag 25. april 2022 kl. 18.00 i Styrerommet i Skullerudløkka Brl.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av husordensregler

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg. Se side 17.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 16.03.2022
Styret i Skullerudløkka Borettslag

Tommy Jønsson /s/

Ole M. Skog /s/

Finn Olav Thorsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tommy Jønsson (på valg)	Skullerudskogen 17 B
Styremedlem	Ole M. Skog	Skullerudskogen 15A
Styremedlem	Finn Olav Thorsen (på valg)	Skullerudskogen 17 A
Varamedlem	Torild Gornæs	Skullerudskogen 13 E
Varamedlem	Britt Skog (på valg)	Skullerudskogen 15 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Skullerudløkka Borettslag

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Skullerudløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988535249, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Skullerudskogen 11A-E
Skullerudskogen 13A-E
Skullerudskogen 15A-E
Skullerudskogen 17A-E

Gårds- og bruksnummer:
168 146

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

Skullerudløkka Borettslag 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. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har inngått avtale med Skredderbygg AS om utskifting av balkonggulvene. Dette ble ferdigstilt sommeren 2021 og ut fra hva vi kan se og tilbakemeldinger vi har fått har denne jobben godt bra. Prisen kom på ca. kr. 15.000,- over budsjettet da det ble oppdaget råte i en bærebjelke som dermed måtte skiftes.

Styret har sagt opp heisavtalen med Schindler og inngått ny avtale med Viken Heis AS. Dette fordi Viken Heis AS er vesentlig billigere enn Schindler.

Vi har avsluttet avtalen med Norsk Brannvern på grunn av høy pris. Dette medfører at vi ikke får den årlige kontrollen fra dem lengre. Hver enkelt leilighet har selv ansvaret for å skifte batterier i egne røykvarslere, samt sjekke brannslange og/eller brannslukker. Er det ett pulverapparat så skal dette snus opp ned fire ganger i året, det er viktig for å unngå at pulveret klumper seg. Skumapparater trenger man ikke snu opp ned. Husk også å sjekke holdbarhetsdatoen.

Styret har høytrykkspyllt svalgangene for å få vekk måse og annet som begynte å gro.

Styret har vært med på noen møter i regi av styret i garasjesameiet i forbindelse med etablering av el-bil ladning. Infrastruktur til El-bil ladning vil komme i løpet av kort tid. Nærmere opplysninger om dette vil komme fra garasjesameiet.

Det er en svakhet i membran i sluket på badene våre som gjør at membran kan trekke seg litt tilbake og dermed bli en liten sprekk hvor det kan renne inn litt vann og dette kan medføre lekkasje i taket på leilighetene under. Vi har ett tilfelle hvor dette har skjedd og det har vært veldig tidkrevende for firmaet som har gjort søket for forsikringsselskapet å finne ut hvor lekkasjen kom fra. Det alle kan gjøre er å passe på at sluket på baderomsgulvet er så rent som mulig, for det er først når mye hår samler seg i sluket og vannstanden øker i sluket at dette problemet kan oppstå. Ta regelmessig av det blanke lokket og det av det sorte plastikk lokket under, da får man sjekket om det ligger hår og annet i utløpet til røret.

Ellers har styret fulgt opp vanlig forfallende oppgaver gjennom året.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 997 229,-.

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avvik mot budsjett skyldes endringer i kapitalkostnadene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 492 890,-.

Dette er kr 686 750,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utbedring av verandaene av Skredderbygg, men også høye strømkostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 1 340 281,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 932 238,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 408 043,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 152 420,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen 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 160 000,- til normal drift og generelt 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 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skullerudløkka Borettslag.

Lån

Skullerudløkka Borettslag har lån i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skullerudløkka Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skullerudløkka Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslagets 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso document key: 07X50-ZFKUJ-Q1DE4-E814-FGAAQ-D7XEY



SKULLERUDLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 988 535 249, KUNDENR. 5681

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	775 841	615 184	775 841	152 421
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 340 281	1 110 719	1 123 860	1 057 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -1 006 206	-958 511	-992 000	-1 012 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14 -932 238	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-25 257	8 449	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-623 420	160 657	131 860	45 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	152 420	775 841	907 701	197 421

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	813 015	1 384 830
Kortsiktig gjeld	-660 595	-608 989
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	152 420	775 841



SKULLERUDLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 988 535 249, KUNDENR. 5681

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 103 745	1 167 411	1 158 552	1 105 752
Innkrevde felleskostnader	2	893 484	872 356	893 448	933 248
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 997 229	2 039 767	2 052 000	2 039 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-4 040	-5 640	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-7 380	-7 045	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-81 125	-78 878	-80 000	-85 000
Konsulenthonorar	6	-1 975	-2 908	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-765 492	-69 246	-120 000	-160 000
Forsikringer		-65 071	-63 129	-65 000	-69 000
Kommunale avgifter	8	-128 777	-127 104	-128 500	-133 000
Kostnader sameie	19	-41 372	-99 038	-65 000	-67 000
Energi/fyring		-175 317	-80 778	-120 000	-143 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 430	-86 668	-105 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-74 310	-63 014	-65 000	-69 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 492 890	-721 846	-806 140	-894 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		504 339	1 317 921	1 245 860	1 145 000
Innbetalt andel fellesgjeld		932 238	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 436 577	1 317 921	1 245 860	1 145 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 166	1 699	0	0
Finanskostnader	11	-97 462	-208 900	-122 000	-88 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-96 296	-207 201	-122 000	-88 000
ÅRSRESULTAT		1 340 281	1 110 719	1 123 860	1 057 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 340 281	1 110 719		



11

Skullerudløkka Borettslag

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	37 576 500	37 576 500
Tomt		4 873 500	4 873 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	91 188	65 931
SUM ANLEGGSMIDLER		42 541 188	42 515 931
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 717	76
Forskuddsbetalte kostnader		27 547	26 608
Andre kortsiktige fordringer	13	123	0
Driftskonto OBOS-banken		425 355	756 979
Sparekonto OBOS-banken		352 273	601 167
SUM OMLØPSMIDLER		813 015	1 384 830
SUM EIENDELER		43 354 203	43 900 761
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 5000		95 000	95 000
Annen egenkapital	14	23 409 628	22 069 348
SUM EGENKAPITAL		23 504 628	22 164 348
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 663 480	12 601 924
Borettsinnskudd	16	8 525 500	8 525 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 188 980	21 127 424
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 680	17 883
Leverandørgjeld		20 369	5 661
Påløpte renter		46 671	72 397
Påløpte avdrag		505 274	499 101
Annen kortsiktig gjeld	17	50 600	13 947
SUM KORTSIKTIG GJELD		660 595	608 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 354 203	43 900 761
Pantstillelse	18	42 736 195	42 736 195
Garantiansvar	19	529 869	636 021



Oslo, 16.03.2022
Styret i Skullerudløkka Borettslag

Tommy Jønsson /s/

Ole M. Skog /s/

Finn Olav Thorsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	788 832
Kabel-tv	104 652
Kapitalkostnader på IN-lån	1 103 580
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	165
Overført til kapitalkostnader	-1 103 745
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	893 484

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 380.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 975
SUM KONSULENTHONORAR	-1 975

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-707 673
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 818
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-765 492

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-79 376
Renovasjonsavgift	-49 401
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-128 777

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 535
Vaktmestertjenester	-62 691
Andre fremmede tjenester	-903
Trykksaker	-412
Andre kontorkostnader	-190
Porto	-314
Bank- og kortgebyr	-2 266
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-74 310

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 106
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	55
Andre renteinntekter	5
SUM FINANSINNTEKTER	1 166

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-97 462
SUM FINANSKOSTNADER	-97 462

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	37 576 500
SUM BYGNINGER	37 576 500

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.168/bnr.146

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån	123
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	123

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	17 061 557
Egenkapital fra IN tidligere	11 737 071
Egenkapital fra IN 2021	932 238
Reduksjon EK fra IN	-6 321 238
SUM ANNEN EGENKAPITAL	23 409 628



Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Renter 31.12.20: 0,72%, løpetid 27 år

Opprinnelig, 2001

-33 951 195

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

9 612 200

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 006 206

Nedbetalt tidligere, IN

11 737 071

Nedbetalt i år, IN

932 238

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-10 663 480**

Lånet er et serielån/annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006

-8 525 500

SUM BORETTSINNSKUDD**-8 525 500****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-50 600

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-50 600****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

8 525 500

Pantelån

10 663 480

Påløpte avdrag

505 274

Beregnete IN-forpliktelser

6 348 071

TOTALT**26 042 325**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger

37 576 500

Tomt

4 873 500

TOTALT**42 450 000**

**NOTE: 19**

Selskapet eier 21,61 % av Skullerudhagen Parkering og Utomhus Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Skullerudhagen Parkering og Utomhus Sameie og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Skullerudhagen Parkering og Utomhus Sameie og utgjør kr 529 869. Selskapets andel i Skullerudhagen Parkering og Utomhus Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Skullerudhagen Parkering og Utomhus sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

4. Innkomne forslag

A. Endring av husordensregler – Saken er fremmet av Anne Cecilie Oterkjær

Forslag til nytt punkt i husordensregel for i Skullerudløkka brl

Arealet innenfor hekk mot terrasse hos andelseiere på bakkeplan bør forvaltes av Skullerudløkka brl.

Per i dag er området forvaltet delvis av borettslaget og delvis av sameiet Skullerudhagen utomhus, og det er sistnevnte som regulerer bruken av området gjennom sine vedtekter.

Slik vedtektene til Sameiet fremstår i dag dreier disponeringen av hagen seg om at andelseier: plikter å klippe plenen og har anledning til å bruke en liten andel av arealet til å sette opp drivhus.

Med tanke på dagens kunnskap om hvor viktig blomstrende vegetasjon er både for trivsel og naturmangfoldet mener jeg at det er behov for nye tanker rundt bruk av hagene og at en revisjon av vedtektene er på sin plass. Jeg mener at velstelte og blomstrende hager både vil være til glede for naboer i etasjene over, men også for forbipasserende. Dette vil kunne bidra til å gi verdistigning til borettslaget og økt trivsel i området.

Styrets innstilling

Styret er åpne for at beboerne på bakkeplan kan pynte litt på plenen innenfor hekken, men vi må ha noen klare regler for hva som kan gjøres.

Ca. 70-75% av området innenfor hekken eies av borettslaget og resten eies av utomhus sameiet.

Styret tar tilbake styringsretten fra utomhus sameiet for den delen av plenen som eies av borettslaget.

Leilighetene sitt eksklusive areal er kun det som er under balkongene. Alt av plen utenfor er borettslagets fellesareal selv om det i dag i praksis benyttes av beboerne på bakkeplan fordi det er satt opp hekk som hindrer adgang for andre.

Styret ønsker å gå i dialog med de øvrige borettslagene og prøve å finne helhetlig regelverk slik at også den delen innenfor hekken som eies av utomhus sameiet kan inngå i dette.

Forslag til vedtak

Det opprettes nye vedtekter under § 3 Fellesområder i husordensreglene for Skullerudløkka brl. §3.2 Del av fellesareal som disponeres av andelseier med uteplass på bakkeplan, heretter kalt hagen 1. Hagen disponeres av andelseier og andelseier plikter å holde området ryddig og velstelt. 2. Det tillates ikke tiltak som kan skade bygning, hekk eller forringe nabos solforhold eller utsynsmulighet. Vegetasjon skal ikke vokse høyere enn under balkongulv i 2 etasje. 3. Ved frukt dyrking skal nedfallsfrukt fjernes for å unngå at skadedyr tiltrekkes. 4. Det



tillates ikke tiltak som forhindrer tilkomst for vedlikehold av bygget. 5. Byggverk, slik som pergola, drivhus og hagestuer etc. tillates ikke med mindre det foreligger godkjenning av styret i forkant av oppføring. Det gjøres unntak for mindre drivhus, for eksempel på pallekarm eller mindre frittstående løse drivhus (mindre enn 4m²) og markterrasser (utvidelse av eksisterende.) Eventuell port i hekk skal avklares med Sameiet Skullerudhagen utomhus som forvalter hekken. 6. Ved vedlikehold av plattinger i brl sin regi vil andelseiere som har utvidet plattformen pålegges å betale merkostnad for dette arealet. Alternativ kan andelseier tilbake stille til opprinnelig størrelse for egen regning i forkant av vedlikeholdsarbeidets oppstart.

Det opprettes nye vedtekter under § 3 Fellesområder i husordensreglene for Skullerudløkka brl.

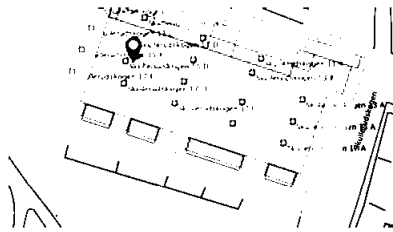
§3.2 Del av fellesareal som disponeres av andelseier med uteplass på bakkeplan, heretter kalt hagen

1. Hagen disponeres av andelseier og andelseier plikter å holde området ryddig og velstelt.
2. Det tillates ikke tiltak som kan skade bygning, hekk eller forringe nabos solforhold eller utsynsmulighet. Vegetasjon skal ikke vokse høyere enn under balkongulv i 2 etasje.
3. Ved frukt dyrking skal nedfallsfrukt fjernes for å unngå at skadedyr tiltrekkes.
4. Det tillates ikke tiltak som forhindrer tilkomst for vedlikehold av bygget.
5. Byggverk, slik som pergola, drivhus og hagestuer etc. tillates ikke med mindre det foreligger godkjenning av styret i forkant av oppføring. Det gjøres unntak for mindre drivhus, for eksempel på pallekarm eller mindre frittstående løse drivhus (mindre enn 4m²) og markterrasser (utvidelse av eksisterende.) Eventuell port i hekk skal avklares med Sameiet Skullerudhagen utomhus som forvalter hekken.
6. Ved vedlikehold av plattinger i brl sin regi vil andelseiere som har utvidet plattformen pålegges å betale merkostnad for dette arealet. Alternativ kan andelseier tilbake stille til opprinnelig størrelse for egen regning i forkant av vedlikeholdsarbeidets oppstart.

Innspill til årsmøte i Skullerudløkka brl. 2022

Hei

Hadde en hyggelig samtale med Ole Skog i fjor sommer angående uteområde rundt min markterasse. For enkelthetsskyld heretter kalte «hage» se gul tussj markering i kartutsnitt under.



Slik jeg har forstått fremgangsmåten for vedtektsendringer i Sameiet Skullerudhagen utomhus må jeg gå gjennom styret i Skullerudløkka brl. Viser til tillegg til § 12 vedlikeholdsplanen til Sameiet Skullerudhagen utomhus med hensyn til restriksjoner på bruk på dette arealet.

Jeg har tre innspill som gjelder vedtekter og forvaltning av fellesarealer.

Spørsmål/innspill 1 Forslag til presisering av forvaltningsansvar

Jeg har forsøkt å sette meg inn i eiendomsgrensene og vedtektene knyttet til den andelen av fellesarealet som er rett utenfor min markterasse i Skullerudskogen 11D.

Slik jeg oppfatter det er det behov for en presisering av forvaltningsansvaret for dette arealet.

I Sameiet Skullerudhagen Utomhus sine vedtekter, tillegg til § 12 – vedlikeholdsplan gis det føringer for forvaltning av arealer som i hovedsak ligger på gnr/bnr 168/146. Dette går altså ut over Gnr/bnr 168/143 som er fellesarealet under forvaltning av dette selskapet.

Skullerudløkka brl. som består av Gnr/bnr 168/146 skal ifølge tinglysning ha rettigheter plikter til Gnr/Bnr 168/43, altså utomhus/ «fellesarealet», men dette gjelder ikke motsatt vei. Altså kan jeg ikke se at sameiet Skullerudhagen utomhus har råderett over Gnr/bnr 168/46 ifølge tinglyste dokumenter.

Hva Sameiet omfatter	
Garasjeiendommen består av gnr. 468, bnr. 2 i Oslo kommune som er fellesgarasjeanlegg, dels under bebyggelsen på Skullerudhagen, dels under Utomhusiendommen, gnr 168 bnr 42, se kart innfelt som vedlegg 2.	og
Garasjepensjonen består av parkeringsplasser med tilhørende adkomstvei, felles varmtvannsbereider, boder, tekniske rom med mer.	

6. FELLESAREAL - UTOMHUSAREAL:
Gnr. 168 bnr. 145, 146 og 147 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealer på gnr. 168 bnr. 43.

Jeg finner det derfor overraskende at SE har vedtekter som er svært inngripende i bruk av dette arealet. Foreslår derfor at styret gjør en prinsipiell avklaring som følger:

Utearealer på Gnr/Bnr 168/46 forvaltes i sin helhet av Skullerudløkka brl. i tråd med tinglyste dokumenter og kartfestede grenser. Skullerudhagen utomhus SE fortsetter sin drift og skjøtsel av grensehekker og arealet utenfor disse slik som tidligere praksis.

Innspill 2

Forslag til nytt punkt i husordensregel for i Skullerudløkka brl

Dersom vi er enige i at det for størstedelen av arealet i de enkelte hagene er disponert av brl og ikke av sameiet Skullerudhagen utomhus er det behov for nye retningslinjer for hagene.

Slik vedtektene til SE fremstår i dag dreier disponeringen av hagen seg om at andelseier: plikter å klippe plenen og har anledning til å bruke en liten andel av arealet til å sette opp drivhus.

Med tanke på dagens kunnskap om hvor viktig blomstrende vegetasjon er både for trivsel og naturmangfoldet mener jeg at det er behov for nye tanker rundt bruk av hagene og at en revisjon av vedtektene er på sin plass. Jeg mener at velstelte og blomstrende hager både vil være til glede for naboer i etasjene over, men også for forbipasserende. Dette vil kunne bidra til å gi verdistigning til borettslaget og økt trivsel i området.

Jeg foreslår følgende som utkast for nye vedtekter under § 3 Fellesområder i husordensreglene for Skullerudløkka brl.

§3.2 Del av fellesareal som disponeres av andelseier med uteplass på bakkeplan, heretter kalt hagen

1. Hagen disponeres av andelseier og andelseier plikter å holde området ryddig og velstelt.
2. Det tillates ikke tiltak som kan skade bygning, hekk eller forringe nabos solforhold eller utsynsmulighet. Vegetasjon skal ikke vokse høyere enn under balkongulv i 2 etasje.
3. Ved frukt dyrking skal nedfallsfrukt fjernes for å unngå at skadedyr tiltrekkes.
4. Det tillates ikke tiltak som forhindrer tilkomst for vedlikehold av bygget.
5. Byggverk, slik som pergola, drivhus og hagestuer etc. tillates ikke med mindre det foreligger godkjenning av styret i forkant av oppføring. Det gjøres unntak for mindre drivhus, for eksempel på pallekarm eller mindre frittstående løse drivhus (mindre enn 4m²) og markterrasser (utvidelse av eksisterende.) Eventuell port i hekk skal avklares med Sameiet Skullerudhagen utomhus som forvalter hekken.
6. Ved vedlikehold av plattinger i brl sin regi vil andelseiere som har utvidet plattingen pålegges å betale merkostnad for dette arealet. Alternativ kan andelseier tilbake stille til opprinnelig størrelse for egen regning i forkant av vedlikeholdsarbeidets oppstart.



Innspill 3

Forslag til vedtektsendring for Sameiet Skullerudhagen Utomhus § 12 Vedlikeholdsplan
Ber om at styret løfter dette videre til nødvendig instans for behandling.

Ber også om at styret anmoder sameiet Skullerudhagen utomhus å ytterligere revidere vedlikeholdsplanen med følgende:

Beskjæring av hekker: Det skal tas hensyn til artens egenart og vokseform. Til eksempel blir brudespireane beskåret på en slik måte at blomstringen reudseres. Denne arten er mer egnet til fritt voksende hekk og svært pen i blomstringstiden. Foreslår å vurdere foryngelsesbeskjæring etter behov. (Dvs fjerne inntil 1/3 av greinene fra basis om lag hvert 3 år). Skal den beskjæres slik det gjøres nå bør det skje rett etter blomstring for å unngå reduksjon av neste års blomster.

Belysning: Etter hvert som lys på svalganger har behov for utskiftning kan man gå over til lavere lysstyrke. Slik det er nå lyser disse lysene meget sterkt hele natten og gir lysforurensning inn på soverom og ut i fellesområder.

Nr	Vedtekt med endringsforslag- fet tekst foreslås slettet (pkt 6 – 12)
1	Følge opp at vaktmester gjør de oppgaver de er pålagt av oss og som vi betaler for. For vinter er dette brøyting og strøing av gangvei og kjøreveier, samt inngangspartier.
2	Følge opp at vaktmester gjør de oppgaver de er pålagt av oss og som vi betaler for. For sommer er dette vårfeing av garasje. Plenklipping regelmessig. Klipp av hekker, en gang i sesongen.
3	Følge opp ved vaktmester at de fjerner søppel som er hensatt av beboere som har tatt seg tilrette (søppel/Møbler) uten vårt samtykke. Kun ved behov.
4	Ukentlig sjekk av utelys ved vaktmester
5	Skifte av pærer både ute og inne lamper ved vaktmester
6	Det er ikke tillatt å bygge ut den originale plattingen i U/1 etasje og der hvor man disponerer hager.
7	Planting av trær og blomster på gressplen er ikke lov.
8	Planting av pottar og i andre oppsatser/bygginger må beboerne ha på sine plattinger. Se under punkt 10.
9	Det er beboeren sin plikt til å holde plenen som er stilt til dispensasjon av borettslagene velstelt og ryddig til enhver tid og i orden og dette innebærer også gressklipping.
10	De beboere som har en liten plass på siden av sine plattinger kan ved søknad få innvilget til bruk av et lite drivhus eller planting av vekster og hvor dette ikke skjemmer gårdene. Drivhus skal uansett ikke stå ute på plenen. Det samme gjelder trær eller andre vekster.
11	Hagen er ikke til oppbevaring av møbler, søppel eller annet som ikke naturlig hører til en terrasse.
12	Hvis beboere ikke følger punkt 6-11 og etterlever kravene så vil styret sette i gang arbeidet med innleid gartner for å tilbakestille haven til originalstand. Og beboer vil måtte betale alle kostnader dette fører med seg.

Med vennlig hilsen Anne Cecilie Oterkjær



Skullerudskogen 11D

STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

TommyJønsson Skullerudskogen 17 B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Finn Olav Thorsen Skullerudskogen 17 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ole M. Skog Skullerudskogen 15A

Torild Gornæs Skullerudskogen 13 E

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

1. Johanne Blomdal Skullerudskogen 15 D

I styret for Skullerudløkka Borettslag



Annen informasjon om borettslaget

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.

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.

Vaktmester

Skullerudløkka Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565804. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

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

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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.1 og 1.7** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Skullerudløkka Borettslag 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 andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Vedlikehold verandaer
2013 - 2013	Maling av fasade



5681 Skullerudløkka Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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