



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 249 867  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKRABBEN 1  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

### 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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 766 931	1 606 594
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 766 931</b>	<b>1 606 594</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 043	148 818
Annen driftskostnad		1 374 438	1 342 503
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 484 481</b>	<b>1 491 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>282 450</b>	<b>115 272</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 928	21 082
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 928</b>	<b>21 082</b>
Annen finanskostnad			6 435
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>6 435</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 928</b>	<b>14 647</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>301 378</b>	<b>129 919</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>301 378</b>	<b>129 919</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>301 378</b>	<b>129 919</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>301 378</b>	<b>129 919</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		301 378	129 919
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>301 378</b>	<b>129 919</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		35	123 353
Sum fordringer		35	123 353
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 695 791	1 585 754
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 695 791	1 585 754
Sum omløpsmidler		1 695 826	1 709 107
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 695 826</b>	<b>1 709 107</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 670 617	1 369 239
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 670 617</b>	<b>1 369 239</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 670 617</b>	<b>1 369 239</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 045	284 658
Skyldige offentlige avgifter			201
Annen kortsiktig gjeld		14 163	55 008
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>25 208</b>	<b>339 868</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 208</b>	<b>339 868</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 695 826</b>	<b>1 709 107</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459213

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 980 249 867  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKRABBEN 1  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

**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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 980 249 867  
SAMEIET SKRABBen 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 766 931	1 606 594
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 766 931</b>	<b>1 606 594</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 043	148 818
Annen driftskostnad		1 374 438	1 342 503
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 484 481</b>	<b>1 491 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>282 450</b>	<b>115 272</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 928	21 082
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 928</b>	<b>21 082</b>
Annen finanskostnad			6 435
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>6 435</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 928</b>	<b>14 647</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		301 378	129 919
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		301 378	129 919
<b>Årsresultat</b>		<b>301 378</b>	<b>129 919</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>301 378</b>	<b>129 919</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		301 378	129 919
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>301 378</b>	<b>129 919</b>



Organisasjonsnr: 980 249 867  
SAMEIET SKRABBEN 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		35	123 353
Sum fordringer		35	123 353
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 695 791	1 585 754
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 695 791	1 585 754
Sum omløpsmidler		1 695 826	1 709 107
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 695 826</b>	<b>1 709 107</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 670 617	1 369 239
Sum opptjent egenkapital		1 670 617	1 369 239



<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 670 617</b>	<b>1 369 239</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	11 045	284 658
Skyldige offentlige avgifter		201
Annen kortsiktig gjeld	14 163	55 008
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>25 208</b>	<b>339 868</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>25 208</b>	<b>339 868</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 695 826</b>	<b>1 709 107</b>



Organisasjonsnr: 980 249 867  
SAMEIET SKRABBEN 1

**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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**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

Sameiet Skrabben 1

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 12. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Skrabben 1. Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/8178>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Behandling av vedlikeholdsplan
6. Retningslinjer for varmepumper og endring av husordensregler
7. Styret utarbeider retningslinjer som sikrer at sameiets medlemmer kan etablere ladepunkt og lade elbil/hybridbil på sameiets egne parkeringsplasser for tilnærmet selvkost
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Skrabben 1**

Håvard Hasli

Kenneth Lading

Samir Zeljkovic



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

**Forslag til vedtak**

Peter Calmar er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 8178 Sameiet Skrabben 1 04.05.21.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Håvard Hasli	(til 2021)	Skrabben 1 B
Styremedlem	Kenneth Lading	(til 2021)	Skrabben 1 A
Styremedlem	Samir Zeljkovic	(til 2022)	Skrabben 1 C
Varamedlem	Geir Håkon Strand	(til 2021)	Skrabben 1 D

### Valgkomiteen

Peter Calmar Skrabben 1 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Sameiet Skrabben 1

Sameiet består av 40 seksjoner.

Sameiet Skrabben 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980249867, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Skrabben 1 A - D

Gårds- og bruksnummer:  
144 1281

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.

Sameiet Skrabben 1 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.

### Forvaltning av fellesarealer

Søndre Skøyen Boligstiftelse (SSB) leverer vaktmestertjenester via ISS.

SSB leverer brøyting via Komplett vedlikehold.

ISS leverer renholdstjenester/trappevask.



## Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 7 styremøter.

Styret har i perioden hovedsakelig arbeidet med å kartlegge tilstanden til bygningsmassen i sameiet. Grunnlaget er basert på tilstandsrapporten til OPAK fra årsskiftet 2020. Denne er beriket med områder de ikke så på. Styret har endret tidligere vedlikeholdsplan for sameiet for å være mer i tråd med nasjonal standard for slike (NS 3224).

Styret har forsøkt å systematisere vedlikeholdsbehovet og angitt en plan for når de ulike tiltakene må utføres. I tillegg til dette er det innhentet noen tilbud for å kunne gi en ide om hva de ulike tiltakene vil koste. Når det kommer til selve gjennomføringen av tiltakene vil det bli gjort mer detaljerte prisberegninger og innhenting av anbud fra ulike leverandører. Plan for finansiering er ikke påbegynt når dette skrives, men er også noe det skal sees på videre.

Styret har i tillegg arbeidet med følgende saker;

- Fått SSB til å finansiere og deretter gjennomført krattrydding i skråning.
- Satt opp juletrær over inngangene, arrangert lystenning med gløgg.
- Arrangert dugnad vår.
- Vasket, pusset, grunnet og klargjort tørkebur for maling.
- Gitt innspill til utskifting av lekeapparater i regi SSB.
- Vedlikeholdt og lagt ut informasjon på nettsiden.
- Etablert veimerking for å tydeliggjøre fare og få ned hastighet langs tilkomstvei.
- Bestilt ekstra vask av håndløpere og inngangsdører som løpende koronatiltak.
- Klaget på vanntilsig med isdannelse fra sporveien.
- Byttet lysarmatur over inngangspartiene ute til LED.

Det har vært 3 overdragelser i perioden (A-, C- og D-oppgangen). Styret ønsker nye eiere velkommen.



## 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 1 766 931.

Dette er kr 34 931 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at økt innkreving til TV/bredbånd fra 1. august, ikke var hensyntatt i budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger vaskeriet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 484 481.

Dette er kr 1 279 279 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak planlagt vedlikehold etter vedlikeholdsplanen ikke ble gjennomført i 2020.

### Resultat

Årets resultat på kr 301 378 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 1 670 617.

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.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til kartleggingstiltak i forhold til vedlikeholdsplanen.

### 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. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert økt med 8%. Dette en følge av generell indeksjustering, samt forventet individuell prisjustering.

### Lån

Sameiet Skrabben 1 har ikke lån.

### 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 er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 1.1.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Skrabben 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Skrabben 1.

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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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)



**SAMEIET SKRABBen 1**  
**ORG.NR. 980 249 867, KUNDENR. 8178**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 752 320	1 585 760	1 732 000	1 813 000
Innbetalinger		2 375	0	0	0
Andre inntekter	3	12 236	20 834	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 766 931</b>	<b>1 606 594</b>	<b>1 732 000</b>	<b>1 813 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 043	-33 818	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-115 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-14 370	0	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-74 385	-67 782	-73 500	-75 000
Konsulenthonorar	7	-68 162	-19 125	-64 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-154 252	-159 280	-1 337 200	-271 000
Forsikringer		-108 957	-100 809	-102 000	-117 700
Festeavgift		-82 066	-82 303	-82 000	-82 000
Kommunale avgifter	9	-304 067	-280 537	-304 800	-307 500
Kostnader sameie		-260 836	-252 876	-252 000	-253 000
Energi/fyring		-91 651	-158 828	-195 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 560	-95 520	-95 520	-143 520
Andre driftskostnader	10	-104 132	-125 443	-136 000	-106 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 484 481</b>	<b>-1 491 322</b>	<b>-2 764 120</b>	<b>-1 653 620</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>282 450</b>	<b>115 272</b>	<b>-1 032 120</b>	<b>159 380</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	18 928	21 082	3 000	0
Finanskostnader		0	-6 435	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>18 928</b>	<b>14 647</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>301 378</b>	<b>129 919</b>	<b>-1 029 120</b>	<b>159 380</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		301 378	129 919		



**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35	8 396
Forskuddsbetalte kostnader		0	108 957
Andre kortsiktige fordringer		0	6 000
Driftskonto OBOS-banken		393 217	486 038
Sparekonto OBOS-banken		1 302 573	1 099 716
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 695 826</b>	<b>1 709 107</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 695 826</b>	<b>1 709 107</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 670 617	1 369 239
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 670 617</b>	<b>1 369 239</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 163	27 890
Leverandørgjeld		11 045	284 658
Skyldige offentlige avgifter		0	201
Annen kortsiktig gjeld		0	27 118
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>25 208</b>	<b>339 868</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 695 826</b>	<b>1 709 107</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.03.2021

Styret i Sameiet Skrabben 1

Håvard Hasli/s/

Kenneth Lading/s/

Samir Zeljkovic/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	1 636 800
TV/bredbånd	115 520
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 752 320</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	10 900
Innbetaling fra Elisabeth Bjorvand	334
Salg av nøkler	1 002
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>12 236</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 057
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 043</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 370.

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

OPAK AS	-67 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-662
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-68 162</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-64 903
Drift/vedlikehold VVS	-53 446
Drift/vedlikehold elektro	-20 413
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 255
Kostnader dugnader	-6 235
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-154 252</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-220 488
Feieavgift	-6 450
Renovasjonsavgift	-77 129
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-304 067</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 040
Renhold ved firmaer	-90 766
Trykksaker	-734
Andre kontorkostnader	-2 330
Porto	-862
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 972
Velferdskostnader	-378
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-104 132</b>



11

Sameiet Skrabben 1

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	148
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 296
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-12
Andre renteinntekter	13 496
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>18 928</b>

**Annen informasjon om sameiet****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.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79420589. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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 slokkeutstyr 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.



## Søndre Skøyen Boligstiftelse

---

### Styrets årsmelding for 2020

#### Styret

Årsmøtet den 16. juni 2020 valgte følgende styre:

#### Styreleder:

Bernt Bernts

Haakon Tveters vei 13

#### Styremedlemmer nordre felt:

Arne Schatten

Låveveien 46

Turid Herwig Carlsen

Låveveien 52

#### Styremedlemmer søndre felt:

Håvard Hasli

Skrabben 1

Ragnar Brestrup (søndre felt)

Haakon Tveters vei 11

#### Varamedlemmer:

Olav Kristensen (nordre felt)

Haakon Tveters vei 10

Terje Frøshaug (søndre felt)

Haakon Tveters vei 15

Årsmøtet ble utsatt til juni på grunn av koronaepidemien.

Det har vært avholdt et ordinært årsmøte (16. juni 2020), og et ekstraordinært års- og budsjettmøte (15.10.2020). Alle sameiene i SSB har vært innkalt til årsmøtene. I tillegg har det vært avholdt 7 styremøter. Til styremøtene har samtlige sameier rett til å møte med talerett. Til tross for denne muligheten er det få av sameiene som har benyttet seg av tilbudet. Ut over dette har styreleder hatt jevnlig kontakt med forretningsfører, regelmessige møter med ISS, noen besøk i Kanvas barnehage, Dalbakkveien 75, og Fibernetgruppen.

#### Forretningsførsel – revisjon og administrasjon

Brækhus Eiendom AS er stiftelsens forretningsfører

ISS har ivaretatt stiftelsens vaktmestertjenester

RSM Norge AS er stiftelsens revisor

Stiftelsen er registrert i Foretaksregisteret, org. nr. 982 316 588

#### Økonomi

SSB hadde i 2020 et overskudd på kr 688.973, mot et budsjettert overskudd på kr 829.255.

Pr. 31.12.2020 hadde SSB innestående på sine bankkontoer kr 1.441.175. Forøvrig henvises det til regnskapet for 2020. Da garasjeanlegget, HTV 7, ikke kan få eget organisasjonsnummer, fører SSB deres bankbeholdning på kr 198.572 i sitt regnskap. Dette påvirker ikke SSBs resultat da dette føres som gjeld i balansen.



## Søndre Skøyen Boligstiftelse

---

### **Vaktmestertjenester - ISS**

Vaktmester tjenesten fungerer greit. Roy Kvernmo er sykemeldt. ISS følger opp med en fast vikar. Dette har så langt fungert akseptabelt. Sjøppel og papirdunker blir kjørt ut og inn til rett tid. Sameiene blir også kontrollert, teknisk, etter avtalen, men det har stilt større krav til oppfølging fra de enkelte sameiene og styrelederen i SSB.

Plenklipping har blitt levert med en kvalitet som SSB er godt fornøyd med.

Vinteren 2020/2021 har SSB hatt avtale med Komplet Drift om vintervedlikehold og vårfeing. SSB er fornøyd med dette, og ønsker å videreføre dette samarbeidet.

### **Kanvas Østensjø Barnehage, Dalbakkveien 75**

Etter at de planlagte miljøtiltakene er gjennomført, har det ikke vært noe stort vedlikehold her, bortsett fra plenklipping, snømåking m.m. Noen av vinduene vil i nær fremtid kreve ekstra vedlikehold.

### **Utbyggingsplaner av SSBs område**

Alle planer om utbygging og fortetting av SSBs områder er skrinlagt. Det var JM som lanserte planer om dette samtidig med utbyggingen av Låveveien 70. Låveveien 70 skal bygges ut av ny entreprenør.

I utredningen om SSBs rettigheter som ble bestilt fra Brækhus, er det fastlagt at ingen kan bygge ut noe som helst på våre arealer, så lenge SSB har en festekontrakt med grunneier og er imot planene.

### **Lekeplassene**

Lekeplassene ble kontrollert i 2020 av Aktiv-areal. Det ble påvist en rekke feil og mangler. 3 apparater hadde mangler som var i øverste fareklasse (A). I stedet for å lappe på eksisterende apparater ble det vedtatt å fornye lekeplassene og å anlegge en trimløype. Anbud ble innhentet fra Aktiv Lek, Søve Lekeapparater og Uniqa. Tilbudet fra Søve ble akseptert.

Kr. 1.500.000 ble bevilget. Prosjektet blir lånefinansiert.

### **Fibernettet – Altibox/Viken fiber**

1. juni 2020 ble nytt fibernet og nye kanalpakker lansert.

Det var få problemer med overgangen. Pr. dags dato virker det som om beboerne er fornøyd med den nye ordningen.

### **Ladeplasser for el-biler og andre ladbare kjøretøy**

30 ladeplasser ble ferdigstilt i løpet av høsten 2019. 23 av plassene er nå utleid. Økningen i salg av el-biler vil medføre at resten av plassene blir leid ut i nær fremtid. Deler av etableringen ble innvilget et tilskudd fra Oslo Kommune på kr 30.000. De som leier plass er bare med på å betale resterende renter og avdrag for utbyggingen. Anlegget vil være nedbetalt i 2029.



## Søndre Skøyen Boligstiftelse

---

### Trepleie

På SSBs områder er det ca. 200 trær som krever stell. SSB har engasjert Parkanlegg AS til å beskjære, plante og felle trær på området. I år beskar vi de av trærne som trengte det mest. I tillegg ble 15 nye trær plantet. Ett tre som hadde store skader ble felt.

Borettslag og sameier står i følge kommunen friere til å felle trær enn hva småhuseiere gjør. Det kreves at det må være en slags balanse mellom felling og nyplanting.

### Avtale Pelias - om bekjempelse av rotter på SSBs område.

Mottatte rapporter blir distribuert til styreleder i sameiene.

### Forvaltningsavtale med Brækhus Eiendom AS

Den nye forvaltningsavtalen med Brækhus Eiendom AS løper. Styret fikk i vinter beskjed om at OBOS har kjøpt opp selskapet, men vil drive det videre under et nytt navn.

### Utleie av tomt Gnr. 144 bnr. 1367

SSB fikk en henvendelse om at Fortum Oslo Varme AS (FOV) ønsker å bygge en kontrollsentral under bakken på overnevnte tomt. De har tidligere holdt til i Telenors bygg. Planene rundt dette bygget er noe uklart og FOV ønsker et langsiktig forhold. SSB og FOV har inngått en 20 års avtale, med et årlig leiebeløp på kr 93.750, som løper i 20 år og med rett til fornyelse så lenge SSBs festeavtale gjelder. Grunneier er informert og har ingen innsigelser til avtalen.

### Salg av juletrær på SSBs område

Herbjørn Brennhovd og SSB har inngått en 5-årig avtale om salg av juletrær på plenen foran HTV 13. Avtalen løper til og med desember 2024.

### Asfaltering av gangvei mellom Skrabben og Grønlibakken

Øvre del av gangveien har vært gruslagt. Store nedbørsmengder de siste årene har medført at all grus har blitt skylt vekk. Gangstien ble asfaltert våren 2020.

### Årlig kurs for styremedlemmer i SSBs sameier

I avtalen med Brækhus har de forpliktet seg til å avholde kurs for styremedlemmer i SSB. Temaene var:

- Eierseksjonsloven
- Styreansvar
- Styre- og beboerportal
- Presentasjon av SSB informasjonsbrosjyre

Kurset ble avholdt den 6. oktober og med 12 deltagere. Det hadde vært ønskelig at flere styremedlemmer i sameiene viser interesse for dette, da tilbakemeldingene fra deltagerne var at kurset hadde vært meget matnyttig.



## Søndre Skøyen Boligstiftelse

---

Det er SSB som må fastsette om kurset skal avholdes, og en dato for dette.

### Informasjonsbrosjyre om SSB

Kunnskapen om SSB er lav hos sameierne. For å øke kunnskapen ble det utarbeidet en informasjonsbrosjyre. Denne ble distribuert på mail til alle sameiere, og vil sammen med vedtekter og husordensregler bli levert til nye eiere ved eiendomsovertagelse.

### SSBO.no

Etablering av nettside for SSB er påbegynt. Siden er i hovedsak tiltenkt statisk informasjon om SSB og ev. informasjon om prosjekter og aktiviteter.

Oslo. 24. mars 2021

Håvard Hasli/Sign

Ragnar Brestrup/Sign

Turid Herwig Carlsen /Sign

Arne Schatten /Sign

Bernt Bernts/Sign

### Styremøter:

2020 – 16. juli - 27. august – 24. september – 15. oktober – 19. november  
2021 – 11. februar – 18. mars



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000



Sak 5

### **Behandling av vedlikeholdsplan**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er gjort en gjennomgang av nødvendig vedlikehold i Sameiet. Forslag til budsjett og gjennomføringstidspunkt er fremlagt i vedlegget.

#### **Forslag til vedtak**

Vedlikeholdsplan godkjennes, styret gis fullmakt til å gjennomføre planen og innhente nødvendig finansiering.

#### **Vedlegg**

1. Vedlikeholdsplan Skrabben 1.pdf







Inntryktsnummer NS451	Titelomside	Tilstandsgrad	Dato sist vurdert	Aktivitet	Kommentar	Straks/etterve- rtisk/midlertidig tilstandsregistrering	Prøving/ intervall (år)	Sist utført	Neste utførelse	Pris- anvisning (kr/år)	Gjennomsnittlig årlig kostnad												
											2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
35	TOTAL Ikkerelevant luftebehandling	0	0		Summere ca kostnad for vedlikeholdelse av f.eks. >						1 159 200	576 800	292 200	513 700	444 200	3 532 200	302 200	168 200	21 200	19 512 700	18 200	2 888 200	
36	Pipefilter	1	2021	Bytte ventilasjonsanlegg	Alle pipefilter byttes 2015. Mid- operable filter for ca. 10 år kun til vurdering dersom Pris er estimert for 4 stk. Viftenor (18 opplegg byttet 2015)	Vedlikehold	T 15	2015	2020	160 000	10 667	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200 000	
36	Ventilpuncher	2	2021	Bytte ventilasjonsanlegg	Pris er estimert for 4 stk. Viftenor (18 opplegg byttet 2015)	Vedlikehold	P 15	Ukjent	2022	40 000	2 667	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	Ventilpuncher	1	2020	Bytte ventilasjonsanlegg	Pris er estimert for 4 stk. Viftenor (18 opplegg byttet 2015)	Vedlikehold	T 20	2016 (9)	2023	60 000	3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	Kontrollpanel	0	0																				
37	Ikkerelevant	0	0																				
38	Dokumentasjon VVS																						
38	VVS DV-dokumentation	2	2020	Etablere sporbarhetssystem for all DV-dokumentation	Ingen medlemskostnad																		
39	Andre VVS-utrustninger																						
39	Vesker/maskiner	1	2021	Utsifting av maskiner	Pris er estimert for én maskin, da det forventes at disse ikke vil bli satt i drift før 2020 Pris er estimert for 1 stk. Varmtulle utgjort Varmtulle utgjort eller berørte kontaktmaskiner	Vedlikehold	T 20	2019	2029	90 000	9 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	Vesker/maskiner	1	2021	Vedlikehold maskiner/falser		Vedlikehold	T 1	2019	2020	3 000	3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	Øbert																						
41	Beskrivelse av element																						
41	Ikkerelevant	0	0																				
42	Byggeteknikk																						
42	Byggeteknikk																						
43	Langrenn																						
43	Langrenn																						
43	Handtak	2	2020	Ny handtak		Vedlikehold	T 30	1967	2024	300 000	30 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	Stille stigeledninger	2	2021	Stille stigeledninger	Vurdering av gjensvar, ikke nedleggelse av f.eks. Merer fare	Modermessing	9	Ukjent	2042	400 000	8 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	Stille undertrykk (strømslag)	2	2020	Stille undertrykk (strømslag)	Utbedring av f.eks. 1000 kr pr. strømslag	Vedlikehold	30	2012	2042	12 000	400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	Vs																						
44	Utsifting av lysarmatur over beholdere	1	2021	Utsifting av lysarmatur over beholdere	Pris er estimert for 18 stk. lys- armaturer (18 opplegg byttet 2015)	Vedlikehold	P 10	2016	2026	80 000	8 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	Lysarmatur opplegg	1	2021	Utsifting av lysarmatur opplegg	Ca. pris per armatur med arbeid	Vedlikehold	T 1	2016	2026	2 000	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	Lysarmatur opplegg	1	2021	Utsifting av lysarmatur opplegg	Pris er estimert for 18 stk. lys- armaturer (18 opplegg byttet 2015)	Modermessing	P 15	2016	2026	150 000	10 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	Lysarmatur opplegg	1	2021	Utsifting av lysarmatur opplegg	Pris er estimert for 18 stk. lys- armaturer (18 opplegg byttet 2015)	Modermessing	P 15	2016	2026	60 000	4 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	Lysarmatur opplegg	2	2020	Utsifting av lysarmatur opplegg	Pris er estimert for 18 stk. lys- armaturer (18 opplegg byttet 2015)	Modermessing	P 15	2016	2026	300 000	20 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	Etasjer																						
45	Etasjer																						
46	Reparasjon																						
46	Reparasjon																						
46	Ikkerelevant	0	0																				
46	Dokumentasjon elektro (interkom elektro)																						





Sak 6

## **Retningslinjer for varmepumper og endring av husordensregler**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Bruk av varmepumper kan skape utfordringer for bygning og sameiere. Herunder utseende, vedlikeholdsansvar, avrenning, støy osv. Imidlertid er varmepumper et energiokonomisk tiltak som gir mindre belastning på strømmettet og bedre inneklima vinter og sommer.

For å balansere nytteverdi mot sjenanse og ulempe vil styret derfor kun tillate bruk av varmepumper etter søknad og føre en restriktiv praksis, hvor hvert enkelt tilfelle vurderes individuelt.

Styret kan treffe vedtak som sikrer at fasaden har et enhetlig preg.

Styret kan treffe vedtak som er forskjellig avhengig av etasje og seksjonens plassering.

Balkongveggene er regnet som fellesareal og styret kan derfor stille vilkår til monteringen.

Styret kan beslutte fjerning av varmepumpe som følge av klage og utredning av denne

### **Styrets innstilling**

Vedlagte retningslinjer for bruk av varmepumper vedtas samles slik de er fremlagt.

Husordensreglens § 10 får en ny bestemmelse: «Montering av varmepumpe er ikke tillatt uten etter søknad til styret. Det er utarbeidet egne retningslinjer for montering og vedlikehold og disse anses som en del av husordensreglene».

### **Forslag til vedtak**

Vedlagte retningslinjer for bruk av varmepumper vedtas samles slik de er fremlagt.

Husordensreglens § 10 får en ny bestemmelse: «Montering av varmepumpe er ikke tillatt uten etter søknad til styret. Det er utarbeidet egne retningslinjer for montering og vedlikehold og disse anses som en del av husordensreglene».

### **Vedlegg**

1. Regler for varmepumper.pdf
2. Forslag endring husordensregler.pdf



## Sameiet Skrabben 1 – regelverk for varmepumper

### Innledning

Bruk av varmepumper kan skape utfordringer for bygning og sameiere. Herunder utseende, vedlikeholdsansvar, avrenning, støy osv. Imidlertid er varmepumper et energioekonomisk tiltak som gir mindre belastning på strømmettet og bedre inneklima vinter og sommer.

- 1.1 For å balansere nytteverdi mot sjenanse og ulempe vil styret derfor kun tillate bruk av varmepumper etter søknad og føre en restriktiv praksis, hvor hvert enkelt tilfelle vurderes individuelt.
- 1.2 Styret kan treffe vedtak som sikrer at fasaden har et enhetlig preg.
- 1.3 Styret kan treffe vedtak som er forskjellig avhengig av etasje og seksjonens plassering.
- 1.4 Balkongveggene er regnet som fellesareal og styret kan derfor stille vilkår til monteringen.
- 1.5 Styret kan beslutte fjerning av varmepumpe som følge av klage og utredning av denne.

### Regler

- 2.1 Varmepumpe monteres på eget ansvar etter søknad til styret.
- 2.2 Varmepumpe skal monteres av fagkyndige personer.
- 2.3 Eventuelt overskuddsvann må kunne ledes vekk uten fare for skade. Oppsamling i egnet balje som tømmes manuelt er eksempel på en forsvarlig løsning, forutsatt at tømming følges opp.
- 2.4 Vannet fra varmepumpen skal ikke ledes ned i verandasluket vinterstid, da det er fare for frostsprengning.
- 2.5 Eier må avgi skriftlig forsikring om at anlegget ikke kan skape sjenanse og ulempe for andre ved for eksempel støy.
- 2.6 Varmepumpeeier må gjennomføre tiltak for reduksjon av støy og lavfrekvente vibrasjoner som spres i bygningen. Eksempelvis bruk av fjærdemping, gummidemping eller kombinasjon av disse både under pumpe og i innfesting til vegg. Alternativt også å kasse inn ytterdelen med lyddempende materiale.
- 2.7 Ved lydproblematikk skal det vurderes om pumpen ikke tillates benyttet i perioden hvor det skal være ro (dvs. ikke benyttes om natten).
- 2.8 Innføring gjennom vegg må utføres slik at branncellekravet ikke brytes (yttervegg er branncellevegg).
- 2.9 Eier har vedlikeholdsansvaret for varmepumpen. Dette innebærer også oppfølging av tiltak som oppfølging av støy og vibrasjonsdemping, da disse har begrenset levealder (eksempelvis blir gummidempere harde med tiden). Nyere pumper vil også kunne være stillere.

### Klager

- 3.1 Klage stilles først til varmepumpeeier med kopi styret.
- 3.2 Klager skal være faktabasert og det skal sannsynliggjøres at det ikke er eventuelle andre kilder til støy/vibrasjon i klagen.
- 3.3 Dersom det ikke oppnås enighet mellom klager og varmepumpeeier meddeles dette styret vedlagt beskrivelse av problemet, faktagrunnlaget, løsninger som er forsøk og resultatet av disse.



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SKRABBEN 1

Vedtatt i årsmøtet 7. mai 2019, og erstatter i sin helhet de tidligere vedtekter for sameiet.  
Endret i årsmøtet 4. mai 2021.

### 1. Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

### 2. Fellesareal

Fellesrommene i kjellerne ved oppgangene A, C og D skal benyttes til sykler, kjelker, sparkstøttinger, barnevogner og lignende. Det er ikke tillatt å lagre møbler, annet husgeråd, biltilbehør o.l. på disse steder, eller i kjellerganger og oppganger.

Foreldre bes påse at barn ikke rabler eller skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg. Unødig opphold og lek i kjeller og trappeoppganger er ikke tillatt.

Ensartede navneskilt skal benyttes ved ringetablået ute, på postkassene og på dørene inn til boligseksjonene.

Hjelp vaktmesteren med å holde mest mulig orden på tomten, hvis du har lyst til å hjelpe med snømåking, gressklipping, lusing og vanning – hagearbeid er det hyggelig.

Det er ikke tillatt å benytte gangveiene på området til kjøring med motorsykler.

Gressplenene kan ikke benyttes til regulær fotballparking.

Vær med på å verne vegetasjonen med beplantningene og behjelpelig å lære barna forståelse av det skadelige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

Tørkebåsene skal normalt holdes låst.

### 3. Bilhold

Søndre Skøyen Boligstiftelse (SSB) forvalter tilgjengelige leie- og gjesteplasser og har utgitt eget regelverk for bruk og leie av disse. Parkering er kun tillatt på de anviste parkeringsplassene.

Parkering foran inngangene eller på sнопlassene må ikke forekomme. Parkering ved behov for av- og pålessing er tillatt.

Gjesteparkeringsplassene er kun for gjester, og beboerne bes henvise sine besøkende til disse. Lengste sammenhengende bruk av gjesteparkering er to døgn. Ved parkeringsbehov utover dette må offentlig vei brukes.

Vask av bil må ikke forekomme på parkeringsplassene, foran huset eller på andre steder på området.

### 4. Bruk av boligseksjonen

Boligseksjonen må ikke brukes slik at det sjenerer andre (se eget punkt for oppussing). Husk at det er lytt. La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Boring og/eller banking må ikke forekomme etter kl. 20.00, ikke lørdag etter kl. 16.30 og søndag.

Bruk av musikkinstrumenter og/eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 22.30. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de



avdempes slik at de ikke sjenerer naboene.

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligseksjonen må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

Fett og kaffegrut som tømmes i vask eller sluk kan forårsake forstoppelse. Til WC må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang innimellom med sodavann. Dette løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er seksjonseieren ansvarlig for.

Hvis rør springer lekk og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Lufting av boligseksjonene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å luften gjennom dørene til oppgangen.

Ventilasjonsanleggets luker må ikke dekkes til eller stenges, (med unntak for neste punkt).

Ved fyring i peis eller vedovn bør avtrekksventil på kjøkkenet lukkes slik at det ikke skapes undertrykk i leiligheten og røyk trekkes inn. I tillegg må tilluftsventiler være åpne, (spalteventil i vindu og tilsvarende). Det kan være hensiktsmessig å sette vindu/balkongdør på gløtt til det brenner godt om tilgangen på tilluft er for liten.

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, kun på anvist plass.

Balkonger skal holdes ryddige. Det som ikke brukes til vanlig skal plasseres i respektives boder, kastes i søpla eller transporteres vekk.

Det er kun ordinært husholdningsavfall som skal kastes i restavfallsbeholderene i søppelrommet. Restavfallet skal sorteres og emballeres som angitt fra Renovasjonsetaten i Oslo kommune. Kassert husgeråd, komfyrer, kjøleskap, møbler og lignende må ikke hensettes i søppelrommet eller andre steder. Beboerne må selv sørge for å få det fjernet.

Renovasjonsetaten bemerker at det kun skal urin, avføring og toalettpapir i toalettene.

Når vinduene vaskes, må vannbrettet utenfor tas med, da støvlag her ellers vil tilsmusse ytterveggen i regnvær.

Snø må fjernes fra balkongene.

## 5. Oppussing/reovering

Oppussing kan primært foregå i tidsrommet 08.00-16.00 på ukedager. Ved mindre oppussingsarbeid kan andre tider avtales med styret og/- eller i dialog med naboer. Støyende arbeid skal ikke foregå i perioden jul–romjul, nyttårshelgen og påskeuken.

Støyende oppussingsarbeid skal varsles senest én uke i egen – og tilstøtende trappeoppganger. Nabovarslet skal inneholde:

- hvilken leilighet arbeidet skal foregå i,
- tidsrom for arbeidet (hvilke dager og klokkeslett),
- arbeidets art og
- kontaktinformasjon.

Langvarig arbeid, (mer enn 5 dager), eller svært støyende oppussingsarbeid skal skje i samråd med styret og senest 14 dager før planlagt oppstart. Dette for å starte en dialog om hvordan arbeidet i minst mulig grad kan sjenerer naboene.

Det forutsettes at det benyttes riktig verktøy/utstyr for gjennomføring av arbeidet. Dette



for å minimere tidsbruk og sjenanse for naboer.

## 6. Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr i boligseksjonene uten styrets samtykke.

## 7. Grilling

Grilling på balkong er tillatt med elektrisk og gassgrill. Det er ikke tillatt med kullgrill grunnet brannfare.

Det anmodes om å vise hensyn til andre beboere med hensyn til stekos.

## 8. Utleie

Utleie må meldes styret og forretningsfører. Den som leier ut noen del av sin boligseksjon har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som forårsakes av vedkommende leieboer.

Ved utleie skal utleier sørge for at leietaker har mottatt, lest og forstått husordensreglene.

Ved utleie skal utleier sørge for at navneskilt oppdateres ved ringetablå ute, på postkassene og på dørene inn til boligseksjonene.

## 9. Vaskeriet

Bruk av vaskeriet er mulig som følger;

- på ukedager fra kl. 08.00 – 20.00 (vask) og – 21.00 (tørk),
- lørdager fra 09.00 – 18.00 (vask) og – 19.00 (tørk),
- men ikke på søn- og helligdager.

Regler og informasjon for bruk vil du finne på oppslag i vaskeriet.

Låser skal merkes med leilighetsnummer. Låser som ikke er merket vil bli fjernet.

Tørking av tøy må bare foregå i egen boligseksjon, tørkerom og på tørkeplass.

Tørkeplassen ute må ikke brukes på søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må heller ikke henges opp eller bankes ute etter kl. 17.00 før søn- og helligdager og til neste virkedag.

## 10. Fasadeendringer

Flaggstenger, skilt, markiser, persienner, antenner og andre innretninger som påvirker fasaden, kan bare settes opp etter at styret har gitt skriftlig tillatelse. Slikt skriftlig samtykke kreves også når slike innretninger er montert på terrassen og vil være synlige.

Montering av varmepumpe er ikke tillatt uten etter søknad til styret. Det er utarbeidet egne retningslinjer for montering og vedlikehold og disse anses som en del av husordensreglene.

## 11. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Nedenfor gjengis i sin helhet eierseksjonslovens § 32. *Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten*. Denne etterfølges av noen tilleggspunkter for å tydeliggjøre vedlikeholdsplikten.



«Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til felleledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren».

Seksjonseierne er selv ansvarlig for all skade som påføres boligseksjonen med fellesrom ved uforsiktighet.

Vedlikehold av balkongen (tak, vegger, rekkverk, vinduskarmen og dør) tilligger den enkelte seksjonseier. Styret kjøper inn maling til slikt vedlikehold på forespørsel.

Sameiet har etter ny eierseksjonslov fått ansvar for utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseierne skal kontakte styret ved behov for utskifting av disse. Styret skal deretter gjennomføre nødvendige vurderinger om for eksempel utskiftingsbehov, kvalitet, utseende, budsjettering og tidsplan.

Det står den enkelte boligeier fritt å skifte ut vinduer, dører og sluk. Ved eventuell utskifting, må det av estetiske hensyn og byggets enhetlige preg, påses at utformingen (hengsling mv.) ikke avviker fra den opprinnelige utforming. Skriftlig samtykke må innhentes fra styret før endringer blir iverksatt.

I tvilstilfeller skal styret kontaktes, og saken eventuelt behandles i årsmøtet.



## 12. Kontroll av våtrom

Seksjonseierne plikter å holde regelmessig kontroll med sluk, avløp o.l. for å sikre fritt avløp og på denne måten å eliminere mulighet for lekkasje.

En seksjonseier har skriftlig meldeplikt til styret når det oppdages, eller er grunn til å frykte for lekkasjer.

Styret har rett til å beslutte kontroll av avløp og sluk i våtrom.

Ved reparasjon, vedlikehold og lignende skal kun benyttes autoriserte håndverkere og de til enhver tid gjeldende våtromsforskrifter skal følges. Brudd på denne bestemmelse kan medføre ansvar overfor sameiet.

## 13. Brann

Primær rømningsvei er trapperom, sekundær er balkongene. Beboer plikter å sette seg inn i branninstruksen som befinner seg i hver oppgang.

Alle boenheter skal ha minst 1 røykvarsler og 1 brannslukker av godkjent type. Gjør deg kjent med hvordan brannslukker skal brukes og kontroller denne hvert kvartal. Kontakt styret ved feil eller spørsmål.

Test røykvarsler en gang i måneden, sørg for å skifte batteri.

Lagring av brennbart materiale i rømningsvei (trapperom) skal ikke forekomme.

Rømningsveiene skal til enhver tid være frie for hinder og brennbare materialer, dette for å sikre beboere en rask og sikker rømning. Styret kan gi dispensasjon for hjelpemidler for funksjonshemmede.

Dører til fellesareal skal holdes lukket og låst for å forhindre spredning av brann. Ikke slipp inn uvedkommende.

Ikke benytt balkong/veranda som lagringsplass, da dette er en av rømningsveiene.

Det er totalforbud mot røyking i kjeller og trappeoppgang. Bruk av åpen flamme er ikke tillatt i kjeller.

Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller.

Sak 7

## **Styret utarbeider retningslinjer som sikrer at sameiets medlemmer kan etablere ladepunkt og lade elbil/hybridbil på sameiets egne parkeringsplasser for tilnærmet selvkost**

**Forslag fremmet av:** Ola Viken

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget:

Eierseksjonsloven § 25a (som trådte i kraft fra nyttår) innebærer en plikt for sameiet til å tilrettelegge for ladeplasser for el-bil på sameiets eiendom.

I en tolkingsuttalelse fra 21. februar 2021 (21/1026-2) sier Kommunal- og moderniserings- departementet blant annet:

«Bestemmelsene går ut på at andelseiere og seksjonseiere som har rett til å parkere på borettslagets eller sameiets eiendom skal få en rett til å etablere ladepunkt på egen parkeringsplass, eller til å kreve at det blir satt opp ladepunkt på felles parkeringsareal.

Lovbestemmelsene gir med andre ord den enkelte en individualrett til å etablere ladepunkt.»

Herværende forslag er ment å sikre rammer for en slik tilrettelegging, der kostnadene ved elbillading (innenfor lovens rammer) overlates til den enkelte elbileier, samtidig som sameiet ikke skal ha kostnader ved dette (utover det loven krever).

Sameiet har i dag ingen tilfredsstillende elbilordning. Elbiler blir det stadig flere av, og en kurant lademulighet for sameierne (slik loven er ment å sikre), vil også øke markedsverdien på leilighetene. Det blir stadig vanskeligere å selge leiligheter der man ikke har mulighet for lading i nærheten. Sameiet bør etablere et system som er på plass før den første bileier krever ladeplass.

Sameiet baserer seg i dag på at elbillading for sameierne skjer på parkeringsplassene til Håkon Tveters vei 13 (HT13) gjennom SSB. Dette er ingen tilfredsstillende ordning, og den oppfyller heller ikke lovens krav om å gjøre ladepunkter tilgjengelig på sameiets parkeringsplasser. Plassene i HT13 har vist seg attraktive, ikke bare for sameierne i Skrabben 1. Foruten at plassene ligger langt unna Skrabben 1, er det å leie ladeplass i HT13 uforholdsmessig dyrt, og prisen for strømmen er høy. (Det kan reises spørsmål ved om kostnadene ved leie gjennom SSBs ordning i seg selv er i strid med loven; fordi etableringskostnadene i for stor grad overføres til den enkelte bileier, og prisen på strømmen er for høy; i forhold til det eierseksjonsloven tilsier.)

Herværende forslag innebærer at styret setter opp retningslinjer for å organisere etableringen av ladepunkter på sameiets egne parkeringsplasser. Slik beboerne har krav på. Parkeringsplassene som eies av sameiet driftes i dag av SSB, men det er ingen ting som hindrer eierne i Skrabben 1 fra å etablere egne ordninger for billading på våre egne plasser. Slik vi nå også er forpliktet til iht. eierseksjonsloven. I tillegg til å ivareta egne beboeres interesser, vil dette også spare oss for dyre løsninger som SSB har valgt for andre områder. Infrastrukturen (kabler mm) er allerede på plass (for overskuelig fremtid)



slik at det ikke er nødvendig med mye tilrettelegging (eller kostnader) fra sameiets side for å få til en fungerende ordning. Retningslinjene bør for eksempel fastsette hva slags ladeapparater som skal/kan benyttes, og kan overlate til den enkelte (eventuelt via sameiet) å kjøpe og installere dette etter hvert som behovet melder seg.

Skrabben 1 B, 28. mars 2021

Ola Viken

### **Styrets innstilling**

Alle parkeringsplassene forvaltes i dag av SSB, også de p-plassene som er på sameiets egen eiendom.

Den enkelte eiers avtale om parkering er gjort direkte med SSB og sameiet kan ikke gjøre vedtak som går inn i direkte etablerte leieforhold.

Så vidt styret er kjent med, er det i dag ledig kapasitet på p-plasser med lademulighet. Styret mener derfor at de ved avtalen med SSB oppfyller lovens krav om å tilrettelegge for lading av el-bil.

Styret i sameiet anbefaler derfor årsmøtet å stemme nei til forslaget

### **Forslag til vedtak**

Styret utarbeider retningslinjer som sikrer at sameiets medlemmer kan etablere ladepunkt og lade elbil/hybridbil på sameiets egne parkeringsplasser for tilnærmet selvkost



Sak 8

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Håvard Hasli**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Kenneth Lading**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Geir Håkon Strand**



Sak 9

**Valgkomite**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Valgkomite** Velges for 2 år

**Peter Calmar**



## 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 innkrevning 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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