



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 822 539	1 766 931
Sum inntekter		1 822 539	1 766 931
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 043
Annen driftskostnad		1 534 094	1 374 438
Sum kostnader		1 648 194	1 484 481
Driftsresultat		174 345	282 450
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 434	18 928
Sum finansinntekter		16 434	18 928
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 434	18 928
Ordinært resultat før skattekostnad		190 779	301 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		190 779	301 378
Årsresultat		190 779	301 378
Totalresultat		190 779	301 378
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		190 779	301 378
Sum overføringer og disponeringer		190 779	301 378



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			35
Sum fordringer		0	35
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 912 698	1 695 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 912 698	1 695 791
Sum omløpsmidler		1 912 698	1 695 826
SUM EIENDELER		1 912 698	1 695 826

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 861 396	1 670 617
Sum opptjent egenkapital		1 861 396	1 670 617
Sum egenkapital		1 861 396	1 670 617
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 286	11 045
Annen kortsiktig gjeld		49 015	14 163
Sum kortsiktig gjeld		51 302	25 208
Sum gjeld		51 302	25 208
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 912 698	1 695 826



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345640

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 249 867
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKRABBEN 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 980 249 867
SAMEIET SKRABBEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 822 539	1 766 931
Sum inntekter		1 822 539	1 766 931
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 043
Annen driftskostnad		1 534 094	1 374 438
Sum kostnader		1 648 194	1 484 481
Driftsresultat		174 345	282 450
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 434	18 928
Sum finansinntekter		16 434	18 928
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 434	18 928
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		190 779	301 378
Årsresultat		190 779	301 378
Totalresultat		190 779	301 378
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		190 779	301 378
Sum overføringer og disponeringer		190 779	301 378



Organisasjonsnr: 980 249 867
SAMEIET SKRABBEN 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			35
Sum fordringer		0	35
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 912 698	1 695 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 912 698	1 695 791
Sum omløpsmidler		1 912 698	1 695 826
SUM EIENDELER		1 912 698	1 695 826
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 861 396	1 670 617
Sum opptjent egenkapital		1 861 396	1 670 617



Sum egenkapital	1 861 396	1 670 617
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 286	11 045
Annen kortsiktig gjeld	49 015	14 163
Sum kortsiktig gjeld	51 302	25 208
Sum gjeld	51 302	25 208
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 912 698	1 695 826



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

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

8178 Sameiet Skrabben 1





Til seksjonseierne i Sameiet Skrabben 1

Velkommen til årsmøte, onsdag 4. mai 2022 kl. 18.00 i Oppsal samfunnshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Skrabben 1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Skrabben 1
avholdes onsdag 4. mai 2022 kl. 18.00 i Oppsal samfunnshus.

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ny paragraf i husordensreglene – forbud mot røyking på balkong
 - B) Etablere miljøkomité
 - C) Avvikling av forvaltningsavtale og engasjement av SSB
 - D) Overtakelse av parkeringsansvar fra SSB
 - E) Endre husordensregel nummer 3 om parkering
- Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 23. mars 2022
Styret i Sameiet Skrabben 1

Håvard Hasli/s/ Kenneth Lading/s/ Samir Zeljkovic/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håvard Hasli (ikke på valg)	Skrabben 1 B
Styremedlem	Kenneth Lading (ikke på valg)	Skrabben 1 A
Styremedlem	Samir Zeljkovic	Skrabben 1 C
Varamedlem	Geir Håkon Strand	Skrabben 1 D

Valgkomiteen

Peter Calmar	Skrabben 1 D
--------------	--------------

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

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 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 Komplette vedlikehold.

ISS leverer renholdstjenester/trappevask (frem til 1. mai 2022).



Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter.

Styret har i perioden 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.
- Malt tørkebur og stige på tak.
- Vedlikeholdt og lagt ut informasjon på nettsiden.
- Fulgt opp vedlikeholdsplanen.
- Gjennomført utvidet tilstandskontroll av betongkonstruksjoner.
- Inspisert bunnledning og kommunale overvannsledninger.
- Inspisert pipeløp (delvis pga. problem med soting).
- Fulgt opp støyproblematikk.
- Byttet ventilasjonsmotor B-oppgangen pga. slitt lager og rensset røykvifter.
- Støyisolert feierplattform.
- Bestilt montering av vannmålere på hovedinntaket.
- Bestilt omlegging av varmtvannsfordeling på berederne for å utnytte kapasiteten bedre.
- Testet lysarmatur til erstatning av opp/ned lys rundt søppelrom.
- Etablert parkeringskomité og fremmet deres forslag til el-motorvognlading og parkeringsforhold til SSB.

Det ble etter årsmøtet 2021 vurdert at heldigital gjennomføring ikke er helt moden for permanent innføring. Det foreligger enkelte mangler som løsningen ikke støtter, slik som benkeforslag av kandidater til styret og risiko for misforståelser rundt avstemming. Styret har derfor valgt å fortsette med fysiske møter, nå som koronasituasjonen er under kontroll.

Overdragelser

Det har vært 1 overdragelse i perioden (B-oppgangen). Styret ønsker tidligere leier – nå eier – velkommen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 822 539.

Dette er noe høyere enn budsjettet grunnet andre inntekter, se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 648 194.

Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavere vedlikeholdskostnader enn budsjettet. Energikostnadene er derimot vesentlig høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 190 779 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 861 396.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 415 000 i større vedlikehold til drenering, nytt nøkkelsystem, vask og maling av oppganger

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 er budsjettert økt med 5%.

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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2022.

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Skrabben 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: SOPV8-6XEKD-JQ8HJ-EMXAS-2T05E-XI8GW



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 813 056	1 752 320	1 813 000	1 980 000
Innbetalinger		0	2 375	0	0
Andre inntekter	3	9 483	12 236	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 822 539	1 766 931	1 813 000	1 980 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 043	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 579	-14 370	-8 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-76 395	-74 385	-75 000	-78 300
Konsulenthonorar	7	-137 977	-68 162	-25 000	-100 000
Kontingenter		-2 050	0	0	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-65 208	-154 252	-271 000	-536 000
Forsikringer		-115 662	-108 957	-117 700	-121 500
Festeavgift		-82 066	-82 066	-82 000	-82 000
Kommunale avgifter	9	-320 745	-304 067	-307 500	-331 000
Kostnader sameie	10	-260 464	-260 836	-253 000	-261 000
Energi/fyring		-214 034	-91 651	-150 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 520	-111 560	-143 520	-143 520
Andre driftskostnader	11	-109 395	-104 132	-106 800	-115 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 648 194	-1 484 481	-1 653 620	-2 199 920
DRIFTSRESULTAT		174 345	282 450	159 380	-219 920
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 434	18 928	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 434	18 928	0	0
ÅRSRESULTAT		190 779	301 378	159 380	-219 920
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		190 779	301 378		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	35
Driftskonto OBOS-banken		609 733	393 217
Sparekonto OBOS-banken		1 302 965	1 302 573
SUM OMLØPSMIDLER		1 912 698	1 695 826
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 912 698	1 695 826
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 861 396	1 670 617
SUM EGENKAPITAL		1 861 396	1 670 617
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 035	14 163
Leverandørgjeld		2 287	11 045
Annen kortsiktig gjeld	12	31 980	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 302	25 208
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 912 698	1 695 826
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	0	0

Oslo, 23.03.2022

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 669 536
TV/bredbånd	143 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 813 056

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	8 480
Regnskapskorrigeringer	1
Salg av nøkler	1 002
SUM ANDRE INNETEKTER	9 483

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 579.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-36 075
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 253
Andre konsulentonorarer	-99 649
SUM KONSULENTHONORAR	-137 977

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 177
Drift/vedlikehold VVS	-51 710
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75
Drift/vedlikehold brannsikring	-246
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-65 208

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-223 827
Feieavgift	-8 550
Renovasjonsavgift	-88 368
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-320 745

NOTE: 10

Andel til forvaltning SSB	-260 464
---------------------------	----------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 661
Renhold ved firmaer	-97 046
Andre kontorkostnader	-2 625
Porto	-595
Bank- og kortgebyr	-2 993
Velferdskostnader	-475
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-109 395

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 820
Andre renteinntekter	13 614
SUM FINANSINNTEKTER	16 434



NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader (strøm desember) -31 980

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -31 980



5 Innkomne forlag

- A) Ny paragraf i husordensreglene – forbud mot røyking på balkong
- B) Etablere miljøkomité
- C) Avvikling av forvaltningsavtale og engasjement av SSB
- D) Overtakelse av parkeringsansvar fra SSB
- E) Endre husordensregel nummer 3 om parkering

A) Ny paragraf i husordensreglene – forbud mot røyking på balkong

Forslagsstiller: Inger og Vidar Frostrud

Vi foreslår at det tas inn en ny paragraf i husordensreglene:

Forby røyking på balkong

Vi vil fremføre følgende momenter for å underbygge vårt forslag:

Vi har regler for blant annet husdyrhold, matlukt, grilling og støy. Dessuten påpekes viktigheten av å hindre alt som kan føre til brann. Etter vår mening er det i tillegg viktig å ha regler for røyking som er til sjenanse for naboer og i visse tilfeller også helsefarlig (for allergikere og astmatikere).

Nedenfor har vi klippet ut utdrag fra husordensreglene for Skrabben som vi mener er *viktig grunnlag for en vurdering* av hva som kan og bør gjøres ang. røyking:

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SKRABBen 1

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

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.

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.

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.

13. Brann

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

Kort oppsummering fra Husordensreglene:

...alle opptrer med **hensyn og forståelse** ovenfor hverandre (hentet fra punkt 1).

...må ikke brukes slik at det **sjenerer andre** (hentet fra punkt 4).

...husdyrhold (hentet fra punkt 6).

...**brannfare** og **stekos** (hentet fra punkt 7 og 13).

Det er viktig å ha regler for STØY fra oppussing, musikk, husdyr osv. Men vi mener at det også er viktig å ha regler for LUKT. Stekos er tatt med under punktet for grilling på balkong. Røyklukt fra sigaretter/tobakk/pipe kan være mye mer plagsomt enn matlukt og kan dessuten være helsefarlig. Støy kan man i teorien stenge seg ute fra ved bruk av ørepropper, hodetelefoner el. lign. Men lukt fra andre kan man ikke stenge ute. Dessuten kan lukt henge igjen i lengre tid.

Når det gjelder husdyr legges vel både støy, renslighet OG **allergier** til grunn. Hva da med allergi mot røyking og/eller astmaproblemer?

Når det gjelder **brannfare** stiller vi også spørsmål om ikke røyking utgjør en potensiell brannfare også på balkong.

Vi ønsker at sameiet skal vurdere endring i Husordensreglene slik at røyking fra balkonger skal forbys. Viktig fakta å ta med i en slik vurdering er en artikkel som vi fant på nettet:

<https://bomidt.no/artikler/kan-borettslag-og-sameier-forby-r%C3%B8yking-p%C3%A5-balkonger>



Litt nede i artikkelen finner vi følgende:

Dersom røyking på balkonger plager andre, er det imidlertid lovlig å ha begrensninger, og i noen tilfeller et totalforbud. Lovens krav er at reglene ikke må være uvanlige eller urimelige.

I de tilfeller hvor lufteventilene henter luft fra balkongene, vil det være mulig å begrense røyking på balkonger. Ved noen innglassede balkonger siver røyk fra balkong til balkong. I de tilfellene vil man også kunne ha restriksjoner. Dersom røyken siver inn på naboens soverom kan man for eksempel ha forbud mot røyking på balkonger etter kl. 22.

I Skrabben har vi lufteventiler som henter luft fra balkongene. Basert på ovenstående har vi en mistanke om at innglassingen av balkongen muligens forverrer plagen med røyk, ref. teksten over, ved at de blir et slags «pipeløp» for røyken. Hvis dette er tilfelle har det vi vurderte som en stor og flott oppgradering av leiligheten blitt til noe negativt pga. naborøyking.

Vi håper at denne saken vurderes grundig. Røyking hos andre kan rett og slett skape en forverret livssituasjon for de som er utsatt for det.

Styrets innstilling sak A:

Styret anser at det blir vanskelig å iverksette dette uten presisering av særskilte årsaker fra den enkelte beboer som blir berørt. Dette er blant annet omtalt i saksgrunnlaget. Styrets anbefaler at forslaget ikke vedtas.

B) Etablere miljøkomité

Forslagsstiller Dag Kristiansen

Jeg ønsker å fremme forslag om nedsettelse av en miljø komite.

Per i dag ser det svært puslete ut foran inngangsdørene våre. Sykler står i åresvis i på sykkelparkering osv. Det er mange oppgaver som kan gjøre vårt nærmiljø bedre.

Komiteens oppgave bør være å se på uteområdet, sykkelparkering, organisere dugnad, juletre tenning mm.

Komiteen burde bestå av 3-4 personer og bli tilgodesett med noe godtgjørelse.

Styret i borettslaget kommer til å være svært opptatt i tiden fremover rundt oppfølging av vedlikeholdsplanen og arbeidet som der må gjøres.

Derfor dette forslaget.



Styrets innstilling sak B:

Styret støtter forslag om miljøkomité, men at denne må forholde seg til budsjettet i vedtatt vedlikeholdsplan.

C) Avvikling av forvaltningsavtale og engasjement av SSB

Forslagstiller: Ola Viken

Sameiet Skrabben 1 avvikler sin forvaltningsavtale med og engasjement av SSB.

Begrunnelse:

Skrabben fremleier vår eiendom fra SSB, og SSB står for driftingen av utearealet på vår eiendom. Slik har det vært siden sameiet ble stiftet.

I mange tilfeller er SSB et fordyrende, byråkratisk og forsinkende ledd for å få ting gjort på vår eiendom. Skrabben opplever også at vi i mange henseende ikke blir prioritert, eller får gjort de ting på eiendommen vi ønsker, fordi SSB prioriterer annerledes. I strid med hva som er det rettslige forhold, oppfatter SSB seg som eneansvarlig og enerådende over uteområdene på Skøyenåsen, derunder også i Skrabben 1. I mange tilfeller blir ikke ting gjort på vår eiendom fordi det må «avklares» med SSB. Oppfatningen i SSBs ledelse er endog at SSB eier vår eiendom, noe som åpenbart ikke er riktig. Realiteten er at SSB egentlig er et vaktmesterselskap, som imidlertid tilrøver seg større bestemmelsesrett over vår eiendom enn hva det er grunnlag for.

Det siste eksempelet er ladepunkter på våre parkeringsplasser. Oppsetting av ladepunkter hos oss har tatt flere år lenger tid enn nødvendig og ønskelig, fordi SSB har prioritert annerledes. Når ladepunkter endelig kommer, er det et resultat av vedtak SSB har fattet, og ikke fundert i vårt eget styre eller resultat av vedtak vi har gjort som eiere. Resultatet er også at vi sitter igjen med en løsning som er dyrere enn hva vi selv kunne gjort utenfor SSB.

For vårt eget styre synes det også å være problematisk å ivareta Skrabbens interesser overfor SSB. At sameienes styreledere også sitter som styre i SSB, gjør at det blir vanskelig fullt ut å ivareta sameierne i Skrabben sine interesser når disse går på tvers av SSBs interesser.

Vi har allerede i dag en annen forretningsfører enn SSB. Det er heller ikke problematisk for Skrabben å inngå egne avtaler om gressklipping og snømaking på eiendommen. Fordele parkeringsplasser kan vi også greie selv. Vi trenger ikke SSB.

Forvaltningsavtalen med SSB må sies opp med ett års varsel til utløpet av kalenderåret. Det innebærer at dersom forvaltningsavtalen sies opp nå, vil avtalen opphøre fra 1.1.2024.



Styrets innstilling sak C:

Sameiet betaler ca 260 000 kr årlig for blant annet brøyting, strøing, klipping, trefjerner, lekeplasser med oppfølging av regelverk, og vaktmestertjenester. Ladeinfrastruktur og forvaltning av dette dekkes i dag av SSB. Sameiet må ved avvikling av forvaltningsavtale antakeligvis kjøpes ut i denne infrastrukturen fra SSB anslått til ca 200 000. Styret forventer at vi får bedre pris og kvalitet ved å være del av en større kontrakt enn om vi er alene. Vi mister vet å gå ut av SSB 5 parkeringsplasser og medbestemmelsesrett for resten av nærmiljøet. Styret mener at forvaltning av parkering faller utenfor styrets oppgaver og at det derfor må budsjetteres med at noen ivaretar dette. Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

D) Overtakelse av parkeringsansvar fra SSB

Forslagstiller: Ola Viken

Sameiet Skrabben 1 tar tilbake drifting og utleie av egne parkeringsplasser fra SSB

Begrunnelse:

Se begrunnelse ovenfor. Det er ingen grunn til at SSB skal tjene penger på å leie ut vår eiendoms parkeringsplasser. Dette er inntekter som bør komme eierne i Skrabben til gode.

Styrets innstilling sak D:

Styret viser til sak C og anbefaler ikke at forslaget vedtas.

E) Endre husordensregel nummer 3 om parkering

Forslagsstiller Ola Viken

Husordensreglenes punkt 3 endres slik at første punktum lyder: Sameiet har egne regler for forvaltning av sameiets leie- og gjesteplasser, og har utgitt eget regelverk for bruk og leie av disse.

Begrunnelse:

Det er uansett ingen grunn til at SSB skal være nevnt i vårt regelverk, og at vi har regler for parkeringsplassene går greit uavhengig av om SSB står nevnt eller ei.

Styrets innstilling sak E:

Styret finner det naturlig at SSB setter reglene for parkeringsplassene i den tid de forvalter disse. Sameiet har imidlertid stemmerett i SSB og gjennom denne mulighet til å påvirke regelverket i form av forslag og innspill. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021

Søndre Skøyen Boligstiftelse

Styret

På ordinært Årsmøte avholdt på Teams 20.05.2021 fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder Olav Kristensen, Garasjesameiet Haakon Tveters vei 14

Valgt fra søndre felt

Styremedlem Håvard Hasli, Sameiet Skrabben

Styremedlem Ragnar Brestrup, Sameiet Haakon Tveters vei 11

Varamedlem Terje Frøshaug, Sameiet Haakon Tveters vei 15

Valgt fra nordre felt

Styremedlem Turid Herwig Carlsen, Sameiet Låveveien 52

Styremedlem Pål Sture Olufsen, Sameiet Låveveien 48

Varamedlem Anne Skinnarland, Sameiet Haakon Tveters vei 12

Alle valg gjelder for ett år.

Årsmøtet ble holdt på Teams på grunn av koronasituasjonen.

Likestilling

Stiftelsens styre består av 1 kvinne og 6 menn. Styrets leder er mann.

Stiftelsen har en deltidsansatt som er kvinne.

Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i selskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel utføres av Hammersborg Eiendomsforvaltning, ett selskap eid av OBOS. For stiftelsen var det en problemfri overgang fra Brækhus Eiendom AS.

Gjennom året har det vært tre eiendomsforvaltere, Vibeke Holseth, Morten Henriksen og fra desember Gry Sundet. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er RSM Norge AS. De har sagt opp avtalen og Hammersborg Eiendomsforvaltning søker etter ny revisor.

Søndre Skøyen boligstiftelse (SSB) leverer vaktmestertjenester og brøyting. Vaktmestertjenesten utføres av ISS Facility Services AS, Divisjon Eiendom. Brøyting og strøing utføres av Komplett Drift.

Økonomi

Stiftelsen hadde et underskudd i 2021 på kr xx. Underskuddet avregnes mot



egenkapitalen.
Stiftelsens likviditet er tilfredsstillende

Stiftelsen har tre lån

Långiver	Månedlig betaling	Saldo 1.1.2022	Forventes Innfridd
Nordea	54 814,00	502 749	15.10.2022
Sparebanken Øst	27 609,00	1 291 552	01.04.2026
Sparebanken Øst	11 498,00	823 715	28.07.2033
Sum	93 921,00	2 618 016	

Stiftelsen eier barnehagen i Dalbakkveien 75 i Oslo kommune, gnr. 144, bnr. 1361. Bygningen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring AS.

Møtevirksomhet og styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 1 ekstraordinært årsmøte (budsjettmøte) og 12 styremøter der alle styrer har vært invitert.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

- Nytt utstyr på lekeklassene. Utstyret er levert av Søve og montert av Hasse montasje. Lekeklassene er etter oppgradering mye brukt. Et problem som har dukket opp er singel som kommer inn på dempeplatene. Området mellom dempeplatene og plen vil bli asfaltert eller steinsatt med blokker for å hindre stein å legge seg på dempeplatene.
- Ny kabel for lys langs gangveien mellom Haakon Tveters vei 8 og 10. Arbeidet er utført av Tandbergs Elektriske.
- Slamsuging av overvannskummer. Bestilt gjennom ISS og utført av Aktiv Rørinspeksjon. Det var mye betongrester i noen av kummene og arbeidet krevde større innsats enn forutsatt. Det vil bli slamsuging hvert tredje år for å se om slammengden da blir mindre.
- Nytt lys i bassengene på nordre felt. Arbeidet er utført av Tandbergs Elektriske. Det er montert en lyslist på vestsiden av bassengene. Lyset følger belysning i bed.
- Nye pumper til vannsirkulasjon er innkjøpt og vil bli satt i drift våren 2022. Dagens pumper måtte hjelpes i gang ved å rotere på viften. Dette var ikke en metode som er akseptabel og representerer mulig skade på fingrene til vaktmester.
- Styret har vært engasjert i en eventuell undersøkelse av grunnforholdene på området. Etter brudd i bunnledningen i Låveveien 50 fryktes det at det kan være setningsskader under blokkene. Saken følges opp i 2022.
- Jevnlig kontakt med vaktmester. ISS leverer en vaktmestertjeneste som



fungerer og som dekkes opp ved ferie og annet fravær.

- Brøyting og strøing fungerer greit. Jevnlig kontakt med operatøren som betjener vårt område.
- Befaring med ISS / gartner for planlegging av vedlikehold i grøntanlegget.
- Fortums planer for varmesentral på tomten i Låveveien er uavklart. De venter på beskjed fra Telenor om hva Telenors planer for bygget i Låveveien vil bli. Forventer avklaring sommeren 2022.
- Pelias foretar regelmessig inspeksjon av fellene og rapporterer funn. Rapporten distribueres til alle sameiene.
- Kurs for styremedlemmer i sameiene ble holdt i september etter samme mal som i 2020.
- Hjemmesiden ssbo.no fungerer og holdes oppdatert. Dette er ikke en side for diskusjoner, men gir en oversikt over hva som gjelder for oss som bor på Skøyenåsen.

Utbetalt styrehonorar for 2020 /2021

Styreleder: kr 125 000

Styremedlemmer: kr 101 000

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om stiftelser og drives i henhold til lov om eierseksjonssameier i den grad det passer. Stiftelsen drives i samråd med og til beste for sameiene. Virksomheten drives i Oslo Kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har en deltidsansatt.

Arbeidsmiljøet i styret anses for å være godt.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr xx. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.



Overskuddet legges til egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo 24 februar 2022

Olav Kristensen

Ragnar Brestrup

Håvard Hasli

Turid Herwig Carlsen

Pål Olufsen



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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Bærekraft**

Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.



8178 Sameiet Skrabben 1

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.