



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 083 840  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKØYENÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

### 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, 30.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 684 794	17 308 886
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 684 794</b>	<b>17 308 886</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		399 491	385 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		214 441	266 167
Annen driftskostnad		17 499 447	14 208 702
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 113 379</b>	<b>14 860 219</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-428 585</b>	<b>2 448 667</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 283	34 197
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 283</b>	<b>34 197</b>
Annen finanskostnad		217 106	316 231
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>217 106</b>	<b>316 231</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-203 822</b>	<b>-282 034</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-632 407</b>	<b>2 166 633</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-632 407</b>	<b>2 166 633</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-632 407</b>	<b>2 166 633</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-632 407</b>	<b>2 166 633</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-632 407	2 166 633
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-632 407</b>	<b>2 166 633</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 329 261	46 353 219
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 335 030	1 549 471
Sum varige driftsmidler		47 664 291	47 902 690
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		200	200
Andre fordringer		706 124	575 170
Sum finansielle anleggsmidler		706 324	575 370
Sum anleggsmidler		48 370 615	48 478 060
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		538 987	488 597
Sum fordringer		538 987	488 597
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 213 862	7 103 722
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 213 862	7 103 722
Sum omløpsmidler		4 752 848	7 592 318
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 123 463</b>	<b>56 070 378</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		36 800	36 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>36 800</b>	<b>36 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		37 926 458	38 558 865
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 926 458</b>	<b>38 558 865</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>37 963 258</b>	<b>38 595 665</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 352 837	13 304 723
Øvrig langsiktig gjeld		3 167 800	3 167 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 520 637</b>	<b>16 472 523</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 520 637</b>	<b>16 472 523</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1
Leverandørgjeld		635 569	998 190
Annen kortsiktig gjeld		4 000	4 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>639 569</b>	<b>1 002 190</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 160 206</b>	<b>17 474 713</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 123 463</b>	<b>56 070 378</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281919

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 083 840  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKØVENÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

**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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 950 083 840  
SKØYENÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 684 794	17 308 886
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 684 794</b>	<b>17 308 886</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		399 491	385 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		214 441	266 167
Annen driftskostnad		17 499 447	14 208 702
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 113 379</b>	<b>14 860 219</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-428 585</b>	<b>2 448 667</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 283	34 197
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 283</b>	<b>34 197</b>
Annen finanskostnad		217 106	316 231
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>217 106</b>	<b>316 231</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-203 822</b>	<b>-282 034</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-632 407</b>	<b>2 166 633</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-632 407</b>	<b>2 166 633</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-632 407</b>	<b>2 166 633</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-632 407</b>	<b>2 166 633</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-632 407	2 166 633
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-632 407</b>	<b>2 166 633</b>



Organisasjonsnr: 950 083 840  
SKØYENÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 329 261	46 353 219
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 335 030	1 549 471
Sum varige driftsmidler		47 664 291	47 902 690
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		200	200
Andre fordringer		706 124	575 170
Sum finansielle anleggsmidler		706 324	575 370
Sum anleggsmidler		48 370 615	48 478 060
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		538 987	488 597
Sum fordringer		538 987	488 597
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 213 862	7 103 722
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 213 862	7 103 722
Sum omløpsmidler		4 752 848	7 592 318
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 123 463</b>	<b>56 070 378</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	36 800	36 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>36 800</b>	<b>36 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	37 926 458	38 558 865
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>37 926 458</b>	<b>38 558 865</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>37 963 258</b>	<b>38 595 665</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 352 837	13 304 723
Øvrig langsiktig gjeld	3 167 800	3 167 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>14 520 637</b>	<b>16 472 523</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14 520 637</b>	<b>16 472 523</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		1
Leverandørgjeld	635 569	998 190
Annen kortsiktig gjeld	4 000	4 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>639 569</b>	<b>1 002 190</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 160 206</b>	<b>17 474 713</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>53 123 463</b>	<b>56 070 378</b>



Organisasjonsnr: 950 083 840  
SKØYENÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

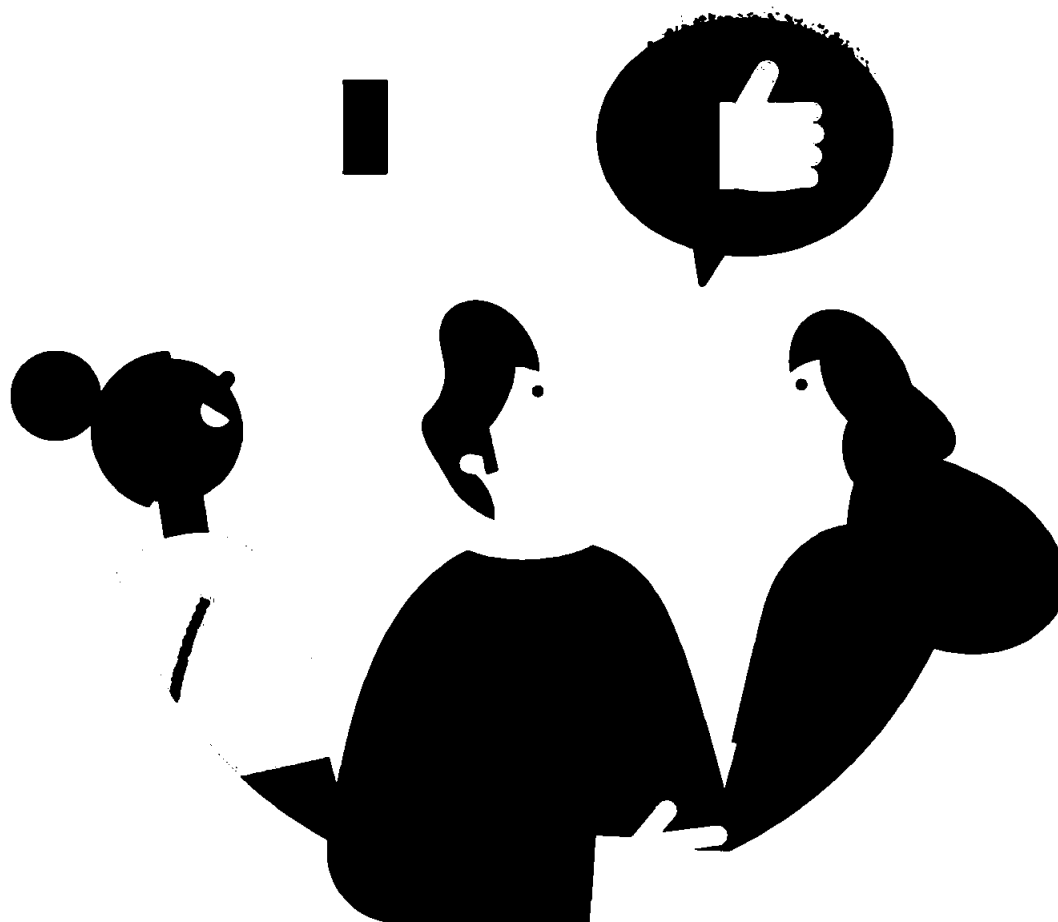
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

0148 Skøyenåsen Borettslag



## Til andelseierne i Skøyenåsen Borettslag

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

**Velkommen til generalforsamling mandag 9.mai 2022, kl. 18:00 i Oppsal kirke.**

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**





## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Skøyenåsen Borettslag  
avholdes mandag 9.mai 2022 kl. 18:00 i Oppsal kirke.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Disponering av årets resultat

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Varamedlemmer
- C) Valgkomité

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av vedtektene (kommunikasjon)
- B) Forslag om endring av vedtektene (laderett)
- C) Forslag om endring av vedtektene (OBOS generalforsamling)
- D) Forslag om endring av husordensreglene
- E) Forslag om avtale med Oppsal Vaktmestersentral
- F) Forslag om oppussing og vedlikehold
- G) Forslag om å bytte tredører på loft
- H) Forslag om container til papir
- I) Forslag om sittegrupper
- J) Forslag om julegrantenning

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av inntil 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av representant med vara til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral for 1 år
- G) Valg av velferdsutvalg for 1 år

Oslo, 9.3.2022

Styret i Skøyenåsen Borettslag

*Anne Gunn Knudsen /s/*

*Rune Klausen Døskeland /s/*

*Ragnhild Løland Bergh /s/*

*Elzbieta Hansen /s/*

*Dag Rune Svendsen /s/*



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### GENERELLE OPPLYSNINGER

Borettslaget består av 12 blokker, fordelt på 368 andelsleiligheter. Tomta ble kjøpt i 1986, har gårdsnr 144, bruksnr 1070/1071 og er på 41 970 m<sup>2</sup>. Første innflytting skjedde i 1958. Skøyenåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 083 840, ligger i Oslo kommune bydel Østensjø og har adresse:

- Filervei 7 – 17
- Formerveien 1 – 3
- Vetlandsveien 61 – 67
- Solbergliveien 87 – 91, 94 og 98 – 104

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

### **Styret**

Leder	Anne Gunn Knudsen	Solbergliveien 87 D
Nestleder	Rune Klausen Døskeland	Solbergliveien 91 D
Styremedlem	Ragnhild Løland Bergh	Solbergliveien 87 E
Styremedlem	Elzbieta Hansen	Solbergliveien 89 E
Styremedlem	Dag Rune Svendsen	Solbergliveien 89 C
Varamedlem	Hanna Granlie	Solbergliveien 91 B
Varamedlem	Mohammed Iqbal	Vetlandsveien 67 B
Varamedlem	Thomas Vikstvedt-Arntzen	Filerveien 17
Varamedlem	Catalina Balas	Solbergliveien 89 D

### **Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

Delegert	Rune Klausen Døskeland	Solbergliveien 91 D
Varadelegert	Anne Gunn Knudsen	Solbergliveien 87 D

### **Valgkomiteen**

	Arzoo Mumtaz Khan	Solbergliveien 91 D
	Elzbieta Hansen	Solbergliveien 87 E

### **Styret i Oppsal Vaktmestersentral**

Representant	Rune Klausen Døskeland	Solbergliveien 91 D
Vara	Anne Gunn Knudsen	Solbergliveien 87 D

### **Velferdsutvalg**

- -

Styret består av 3 kvinner og 2 menn. Borettslaget ønsker jevn representasjon av begge kjønn i styret og oppfordrer til likestilling.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

### Inntekter

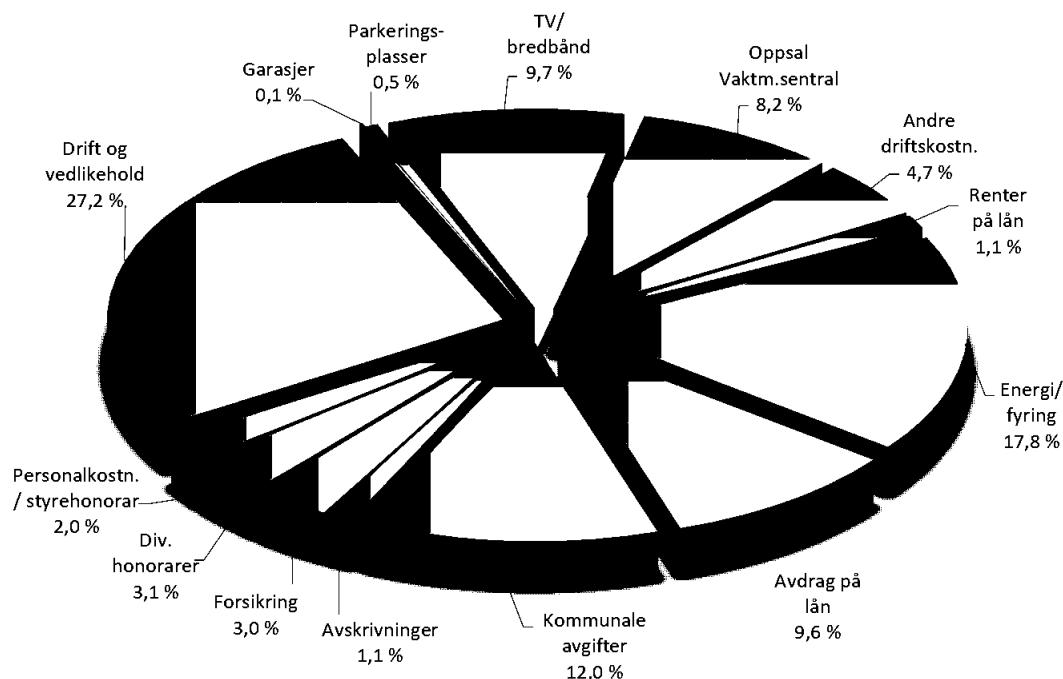
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 17 684 794 mot budsjettert kr 17 620 000.

Andre inntekter kommer fra el-billading, fellesvaskeri og tilskudd fra Oslo kommune.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 18 113 379 mot budsjettert kr 17 824 000.

Avviket skyldes en kombinasjon av mere til vedlikehold og vaktmestertjenester / mindre til forsikring og energi/fyring enn budsjettert i 2021. Diagrammet under viser kostnader i 2021 fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene dine brukes til.



### Resultat

Årets resultat på kr - 632 407 fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) kr 1 951 886 er ikke hensyntatt i resultatregnskapet, men føres kun i balansen og disponible midler.

Videre foreslås overskudd parkeringsplasser og garasjer disponert som følger:

- Overskudd p-plasser iht. note 11 i regnskapet (kr 72 905) foreslås overført til p-plassfond.
- Overskudd garasjer iht. note 10 (kr 106 180) foreslås overført til garasjefond.
- Det foreslås overført kr 50 000 fra fyrfondet for regnskapsåret 2021.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 113 279 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering er budsjett for 2022 tatt med i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000 til vedlikehold og oppgradering av utemiljø i 2022.

### **Kommunale avgifter**

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

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Med bakgrunn i høye strømpriser er budsjettet økt i 2022.

### **Forsikring**

Generelt øker (indeksregulering) forsikringspremien på bygninger med 4 % fra 1. januar. I tillegg kommer individuell prisjustering basert på skadehistorikken i hvert enkelt borettslag.

Premien for vårt borettslag reduseres med ca. 13 % pga. bytte av forsikringsselskap.

### **Lån**

Borettslaget har 2 lån i Eika Boligkreditt til flytende rentesats 1,9 % pr 31. desember 2021. Lånene er gitt som serielån med månedlige terminforfall og er iht. betalingsprognose nedbetalt hhv. 2023 og 2034.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar**

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 2,5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Medeiers medlemskontingent kreves inn sammen med felleskostnadene i mars hvert år.

### **Felleskostnader**

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

Felleskostnadene reduseres i 2022 pga. bytte av leverandør på TV/bredbåndstjenester.

Budsjettet viser at disponible midler reduseres, men styret mener at dette er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### **Oppsal Vaktmestersentral**

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for sameiet pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten.

Den som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører OBOS for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Skøyenåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

Vi har revidert Skøyenåsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

---

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 mishandlet eller utilsiktede feil.



## Uavhengig revisors beretning - Skøyenåsen Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 15. februar 2022  
PricewaterhouseCoopers AS

Bent Alstad  
Statsautorisert revisor



## ÅRSREGNSKAP FOR 2021

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>6 590 128</b>	<b>6 960 938</b>	<b>6 590 128</b>	<b>4 113 279</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-632 407	2 166 633	-415 000	1 419 000
Tilbakeføring av avskrivning	17	214 441	266 167	265 000	250 000
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-643 325	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		20 000	40 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	21	-1 951 886	-1 951 887	-1 952 000	-1 952 000
Red. annen langs. gjeld		-20 000	-30 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-130 954	-141 317	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg		23 958	-77 081	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 476 848</b>	<b>-370 810</b>	<b>-2 102 000</b>	<b>-283 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 113 279</b>	<b>6 590 128</b>	<b>4 488 128</b>	<b>3 830 280</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 752 848	7 592 318		
Kortsiktig gjeld		-639 569	-1 002 190		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 113 279</b>	<b>6 590 128</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	17 566 114	17 246 922	17 570 000	17 029 000
-Andre inntekter	3	118 680	61 964	50 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>17 684 794</b>	<b>17 308 886</b>	<b>17 620 000</b>	<b>17 179 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-49 491	-35 350	-40 000	-60 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-400 000
Avskrivninger	17	-214 441	-266 167	-265 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-14 420	-12 920	-13 000	-15 000
Andre honorarer		-1 000	0	-2 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-315 230	-307 540	-315 000	-325 000
Konsulenthonorar	7	-217 489	-200 153	-200 000	-150 000
Kontingenter		-73 600	-73 600	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-5 521 017	-3 638 207	-5 000 000	-3 000 000
Forsikringer		-615 201	-689 506	-700 000	-540 000
Kommunale avgifter	9	-2 438 541	-2 410 082	-2 420 000	-2 530 000
Garasjer	10	-29 355	-22 284	-40 000	-100 000
Parkeringsplasser	11	-98 321	-81 786	-80 000	-200 000
Oppsal Vaktmestersentral	25	-1 658 058	-1 359 169	-1 575 000	-1 575 000
Energi/fyring	12	-3 607 719	-2 975 795	-4 000 000	-3 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 960 633	-1 564 620	-1 900 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	13	-948 861	-873 041	-850 000	-1 000 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-18 113 379</b>	<b>-14 860 219</b>	<b>-17 824 000</b>	<b>-15 525 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-428 585</b>	<b>2 448 667</b>	<b>-204 000</b>	<b>1 654 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	13 283	34 197	20 000	15 000
Finanskostnader	15	-217 106	-316 231	-231 000	-250 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-203 823</b>	<b>-282 034</b>	<b>-211 000</b>	<b>-235 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-632 407</b>	<b>2 166 633</b>	<b>-415 000</b>	<b>1 419 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 166 633		
Fra opptjent egenkapital		-632 407	0		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
Bygninger	16	44 227 650	44 227 650
Tomt		1 496 657	1 496 657
Andel egenkapital i fellesanlegg	25	604 954	628 912
Andre varige driftsmidler	17	1 335 030	1 549 471
Aksjer og andeler	18	200	200
Øremerkede bankinnskudd	26	706 124	575 170
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>48 370 615</b>	<b>48 478 060</b>
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		503 040	473 597
Andre kortsiktige fordringer	19	35 947	15 000
Driftskonto OBOS-banken		826 854	1 011 583
Sparekonto OBOS-banken		3 387 008	5 644 339
Innestående i andre banker		0	447 799
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 752 848</b>	<b>7 592 318</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 123 463</b>	<b>56 070 378</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Innskutt egenkapital 368 * 100		36 800	36 800
Opptjent egenkapital		37 926 458	38 558 865
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>37 963 258</b>	<b>38 595 665</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	11 352 837	13 304 723
Borettsinnskudd	20	2 837 800	2 837 800
Annen langsiktig gjeld	22	330 000	330 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>14 520 637</b>	<b>16 472 523</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Leverandørgjeld		635 569	998 190
Annen kortsiktig gjeld	23	4 000	4 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>639 569</b>	<b>1 002 190</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 123 463</b>	<b>56 070 378</b>
Pantstillelse	24	35 325 900	35 325 900
Garantiansvar	25	2 117 710	1 901 087

Oslo, 9.3.2022

Styret i Skøyenåsen Borettslag

*Anne Gunn Knudsen /s/**Rune Klausen Døskeland /s/**Ragnhild Løland Bergh /s/**Elzbieta Hansen /s/**Dag Rune Svendsen /s/*

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	10 919 652
Baderomstillegg	2 936 640
Oppvarming	2 485 248
Kabel-tv	657 984
Trappevask	264 960
Garasje	135 030
Parkering	104 100
Parkering m/motorv.	66 700
Forretningslokale	11 304
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 581 618</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-11 304
Parkering	-2 700
Parkering m/motorv.	-1 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 566 114</b>

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

Automatpenger (manuelt)	1 236
Kortterminal (kortterminal)	45 658
Lading el-bil	17 636
Oslo kommune ENØK-tilskudd	54 150
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>118 680</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-49 491
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-49 491</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 2020/2021, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 235, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 420.

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

Juridisk bistand	-2 250
Tilleggstjenester, OBOS	-21 083
Blå Landskapsarkitekter AS	-194 156
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-217 489</b>

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

Fuktsikring trappeganger (Aspira AS)	-2 472 863
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 472 863</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-200 721
Drift/vedlikehold VVS	-1 328 249
Drift/vedlikehold elektro	-736 581
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-312 382
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-80 585
Drift/vedlikehold brannsikring	-205 179
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-182 883
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 575
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 521 017</b>

Styret mener gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Vann- og avløpsavgift	-1 460 331
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-977 997
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 438 541</b>

**NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	135 030
Renter fond	506
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>135 536</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-8 483
Elektrisk energi	-20 873
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-29 356</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>106 180</b>
---------------------	----------------



**NOTE: 11**

**PARKERINGSPLASSER**

**INNETEKTER PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	170 800
Renter fond	427
<b>SUM INNETEKTER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>171 227</b>

**KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Elektrisk energi	-37 290
Leie tomt	-61 032
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-98 322</b>

<b>SUM PARKERINGSPLASSER</b>	<b>72 905</b>
------------------------------	---------------

**NOTE: 12**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-153 455
Strøm el.bereder	-214 606
Fjernvarme	-3 239 658
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-3 607 719</b>

**NOTE: 13**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-184 883
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 095
Verktøy og redskaper	-7 639
Driftsmateriell	-9 329
Lyspærer og sikringer	-8 163
Vakthold	-17 165
Renhold ved firmaer	-630 932
Kontor- og datarekvisita	-14 180
Kopieringsmaterieil	-736
Trykksaker	-16 210
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 235
Andre kontorkostnader	-12 059
Porto	-5 289
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-6 663
Velferdskostnader	-19 033
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-948 861</b>

**NOTE: 14**

**FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 283
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>13 283</b>

**NOTE: 15**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-168 318
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-48 397
Renter på leverandørgjeld	-391
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-217 106</b>

**NOTE: 16****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1962	17 156 800
Oppskrevet 1972	136 900
Tilgang 1998	26 933 950
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>44 227 650</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.144/bnr.1070 m.fl. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Barnevogngarasje		
Tilgang 2020	176 875	
Avskrevet tidligere	-58 958	
Avskrevet i år	-58 958	58 959
Garasjeanlegg (ikke avskrevet)		
Tilgang 1989	727 929	
Tilgang 1990	49 288	777 217
Garasjer vaktmestere (ikke avskrevet)		
Tilgang 2017	343 369	343 369
Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2018	155 454	
Tilgang 2020	466 450	
Avskrevet tidligere	-310 936	
Avskrevet i år	-155 483	155 485
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 335 030</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-214 441****NOTE: 18****AKSJER OG ANDELER**

1 andel Oppsal samfunnshus	100
1 andel garasjeanlegg	100
<b>SUM AKSJER OG ANDELER</b>	<b>200</b>

**NOTE: 19****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	35 000
Fordringer/håndkasse for tillitsvalgte	947
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>35 947</b>

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-2 821 600
Nedbetalt tidligere	31 900
Økt 2004	-8 600
Økt 2008	-7 600
Oppskrevet 1972	-31 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 837 800</b>

**NOTE: 21****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2015

-14 187 500

Nedbetalt tidligere

4 188 084

Nedbetalt i år

749 956

**-9 249 460**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2015

-17 568 750

Nedbetalt tidligere

14 263 443

Nedbetalt i år

1 201 930

**-2 103 377****SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-11 352 837****NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd

-330 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-330 000****NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita Oppsal vaktmestersentral

-4 000

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-4 000****NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

2 837 800

Pantelån

11 352 837

**TOTALT****14 190 637**

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

Bygninger

44 227 650

Tomt

1 496 657

**TOTALT****45 724 307****NOTE: 25****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Borettslaget eier 9,83 % av Oppsal vaktmestersentral og har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 2 117 710.

Borettslagets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg". Borettslagets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "Oppsal Vaktmestersentral".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

**NOTE: 26****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



## OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	15 874 538	14 402 707	15 883 000	15 870 000
Salg anleggsmidler		198 010	27 135	0	0
Andre inntekter	3	1 928 812	2 032 748	1 500 000	900 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>18 001 361</b>	<b>16 462 590</b>	<b>17 383 000</b>	<b>16 770 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 584 701	-12 009 781	-13 420 000	-13 700 000
Styrehonorar	5	-400 000	-310 000	-400 000	-417 000
Avskrivninger	12	-1 035 044	-1 099 713	-1 210 000	-1 020 000
Revisjonshonorar	6	-70 714	-35 025	-50 000	-50 000
Andre honorarer		-20 000	0	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-169 175	-165 050	-170 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-680 875	-76 300	-70 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-66 460	-30 233	-40 000	-55 000
Forsikringer		-116 833	-105 512	-130 000	-130 000
Energi/fyring		-73 567	-34 970	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-2 886 054	-2 845 660	-2 955 000	-3 020 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-18 103 424</b>	<b>-16 712 245</b>	<b>-18 525 000</b>	<b>-18 897 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-102 063</b>	<b>-249 655</b>	<b>-1 142 000</b>	<b>-2 127 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	6 207	8 214	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-18	-2 302	-3 000	-3 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>6 189</b>	<b>5 912</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-95 874</b>	<b>-243 743</b>	<b>-1 142 000</b>	<b>-2 127 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-95 874	-243 743		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
Andre varige driftsmidler	12	4 385 473	4 411 202
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		34 000	34 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 421 473</b>	<b>4 447 202</b>
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Restanser på felleskostnader		133	150
Kundefordringer		5 107	157 825
Forskuddsbetalte kostnader		48 703	42 159
Andre kortsiktige fordringer	14	4 685	249 827
Driftskonto OBOS-banken		1 457 444	155 077
Driftskonto OBOS-banken II		106 314	102 411
Skattetrekkskonto OBOS-banken		569 180	415 849
Sparekonto OBOS-banken		2 010 547	2 701 963
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 202 113</b>	<b>3 825 261</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 623 586</b>	<b>8 272 463</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Opptjent egenkapital	15	6 127 120	6 154 752
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 127 120</b>	<b>6 154 752</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 396	0
Leverandørgjeld		316 802	143 631
Skyldige offentlige avgifter	16	1 039 238	876 741
Annen kortsiktig gjeld	17	1 135 029	1 097 339
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 496 465</b>	<b>2 117 710</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 623 586</b>	<b>8 272 463</b>
Pantstillelse			0 0
Garantiansvar			0 0

Oslo, 22. februar 2022  
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

*Anders Martin Pilgaard /s/ Thomas Opkvitne Andersen /s/*

*Edward Ingebrigtsen /s/ Martin Aulie /s/ Madeleine Olsnes Fredriksen /s/*



## **ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET**

Styret har i perioden bestått av Ragnhild Bergh, Rune Døskeland, Elzbieta Hansen, Dag Rune Svensen og Anne Gunn Knudsen.

Styret ber om at alle henvendelser skjer skriftlig i form av e-post til [styret@skoyenasen.no](mailto:styret@skoyenasen.no) eller pr. brev. Styret har postkasse utenfor Solbergliveien 87 A.

### **Styrets arbeid**

Det er avholdt 13 møter i perioden mai – mars 2022.

Vi har alltid et punkt om HMS på dagsorden, ellers er det mange saker som gjelder borettslagets drift, klager, innkjøp, økonomi, samt saker som andelseierne ønsker at styret skal behandle. Saken behandles på første styremøte etter at den har kommet inn til styret. Klagesaken kan bli tatt opp med den enkelte andelseier saken gjelder, og blir ikke alltid referert tilbake til klager. Styret har taushetsplikt.

I hastetilfeller blir sakene behandlet på mail. I en del saker må styreleder rådføre seg med vår forretningsfører i OBOS, ellers andre i OBOS-systemet. Styret har også tilgang på juridisk bistand hos advokatene som er tilknyttet OBOS.

Styret mottar mange mail og henvendelser fra andelseiere og andre. Vi prøver å besvare sakene så fort det lar seg gjøre.

Vi oppfordrer beboerne om å ta kontakt med Oppsal vaktmestersentral i saker som gjelder deres kunnskaps og virkeområdet. Styret skal høsten 2022 reforhandle avtalen med vaktmestersentralen, og se på oppgaver og ansvarsområder de har.

Oppsal vaktmestersentral har en døgnåpen vakttelefon og denne kan benyttes ved vannskader, og andre skader som ikke kan vente til hverdag mellom 09.00 og 15.00. Du ringer deres vanlige nummer 22 76 28 80 og følger anvisning på telefonsvarer.

### **Aktiviteter i 2021 / 2022**

I 2021 har vi utført et større oppussingsarbeid, da alle fasader (de siste i 2022) er behandlet / pusset opp for å reparere / forebygge fuktskader i trappegangene. Det er Aspira som har utført dette arbeidet. Det er også utført arbeid for å reparere oppståtte fukt skader i leilighetene. Dette er bekostet av styret.

Vi har også skiftet ut stoppekraner til samtlige blokker, da dette var på tide å få opp til dagens standard. Stoppekranene har nå også merking, slik loven sier det skal være. Det er Frøland rør som har hatt dette oppdraget. Våren 2022 er rørene også isolert innvendig. Det ble også skiftet vannfilter.

På loft er det skiftet ut lamper, og satt opp nytt el-anlegg. Her sparer vi mye strøm, da det nå er lagt inn sensor som slår på lyset når man kommer opp på loftet.

I vaskeriene var innholdet i strømskapet fra byggeår (1959). All innmat skiftet ut og erstattet med nytt, opp til dagens standard. Det er nå sensor på lys i alle vaskerier, et tiltak for å spare strøm. Vaskeriet i Filerveien har fått nye vifter i tørkerommet, og vaskeriet i Vetlandsveien har fått ny vaskemaskin.

Vi har iverksatt tiltak med kjeller / loft rydding. På høsten hadde vi opplegg som gjorde prosessen med ryddingen tryggere, da det ble faste steder å hensette avfallet før det kastes på bilen.

Oppsal Basket har vært leid inn for å tømme det gamle fryserommet i Vetlandsveien for skrot. Her har vi også fjernet gammelt el-system.



Våren 2021 hadde vi dugnad der det ble plantet trær og blomster i borettslaget. Det ble også testet ut å lage blomstereng ved vaktmestergarasjen. Dette var trivelig, og skapte mange flotte farger og godt miljø for mange insekter i løpet av sommeren. Opplegget krever en del vedlikehold med vanning og her har styret bidratt aktivt. På dugnaden ble det også iverksatt tiltak med å beskytte trær i Solbergliveien og Vetlandsveien mot angrep fra ivrige gressklippere. Det ble plantet blomster innerst rundt trærne.

Tre blokker har fått oppgradering med maling. Det gjelder blokker med fukt skader, og de blokkene hvor gamle postkasser sto igjen i vegg. Disse er nå tatt ut, vegg er fylt igjen og oppgangene malt. Vi har en plan om å fortsette med maling av oppgangene, vi tar noen hvert år fremover.

Vi har iverksatt tiltak med å legge på kald asfalt ved trappene i Formerveien – her var det behov for å fylle opp litt. Oppsal vaktmester sentral har fylt jord i hullene i plenen rundt omkring. Det er viktig at dere sier ifra om hull i bakken, slik at vi kan utbedre dette.

AB tre pleie har vært i sving for å ta vare på og beskjære trærne våre. Noen trær er tatt ned fordi de var syke / utgjorde HMS risiko. Noen trær er fremdeles under oppfølging, og må kanskje tas ned om negativ utvikling fortsetter for dem.

Lekeklassen i parken har fått en oppgradering, da vi måtte ta ned noen lekekapparater i vår. De er nå erstattet med nye.

Styret har arrangert filmkveld i parken, og julegran-tenning. I år hadde vi hester fra Alna ridesenter på besøk, ungene koste seg med runder med hest og vogn i nærmiljøet.

Styret opprettholder HMS arbeidet ved å gå HMS runder i loft, oppganger og kjellere 4 ganger pr år. Vi deler ut brannbatteri til røykvarslere i desember hvert år.

Vi ser at det dessverre er en del som fremdeles oppbevarer ting utenfor dør og i oppgangene som ikke skal være der. Vi oppfordrer alle til å oppbevare sko inne i leilighetene. Disse utgjør HMS risiko og skaper hinder for rømningsvei ved brann, og skaper vanskelige arbeidsforhold for helse og andre nødetater som må hjelpe oss når det skjer ting i borettslaget.

I henhold til vedtak på fjorårets generalforsamling har styret innhentet tilbud på fibernett til borettslaget. Det ble OBOS OpenNet som fikk tilbudet, og de vil installere fibernett i borettslaget våren 2022. Tentativ ferdigstillelse er juni 2022.

Vi vil da si opp avtalen med Telenor som leverandør av bredbånd og TV-tjenester. Det vil bli tilbud om en TV-pakke, men det vil mest sannsynlig ikke bli en kollektiv TV-løsning. Fremtiden er slik at folk vil ha større valgfrihet og mange steamer.

Borettslaget har fremdeles et samarbeid med Blaa landskapsarkitekter som høst / vår har lagt ned mye arbeid i vår søknad om å sette opp avfall-stasjoner i borettslaget. Denne saken har tatt mye tid i Renovasjonsetaten og Bymiljøetaten.

Oppføringen av sykkelkur ble utsatt pga. problemer med leveranse av materialer. Tre skur er nå på vei, og ferdigstilles i løpet av våren.

Vi har 13 stk barnevogngarasjer. Disse prioriteres til dem som har barn under to år.

Det er fremdeles lange ventelister på parkeringsplass. Vi jobber med å se på muligheten for å opprette flere parkeringsplasser for el-bil.

Skøyenåsen borettslag har avtale med Lumon når det gjelder innglassing av balkonger. Vi jobber med en avtale med et firma når det gjelder inngangsdører til leilighetene.



## 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.

## Vibbo

Du kan finne informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge på [www.Vibbo.no](http://www.Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Oppsal Vaktmestersentral som holder til i Løypeveien 2 (0685 Oslo). Åpningstiden er hverdager fra kl. 7:00–15:00 (torsdag til kl. 17:00).

OVS kan kontaktes på telefon 22 76 28 80 eller e-post [kontor@oppsalvaktmestersentral.no](mailto:kontor@oppsalvaktmestersentral.no). Utenom telefontiden kan man ringe sentralen for nødvendig NØDHJELP. Dette gjelder kun ved vannlekkasje, strømbrydd eller forsikrings-skader, hvor vaktmesters assistanse er absolutt påkrevet og i saker som ikke kan vente til telefontiden.

Se [www.oppsalvaktmestersentral.no](http://www.oppsalvaktmestersentral.no) for ytterligere informasjon.

## Nøkler, skilt og vaskerikort

- Navneskilt til ringeklokke og postkasse bestilles kostnadsfritt fra Oppsal Vaktmestersentral på e-post [kontor@oppsalvaktmestersentral.no](mailto:kontor@oppsalvaktmestersentral.no)
- Vaskekort til fellesvaskeri, kan kjøpes og fylles på hos OVS i åpningstiden.
- Nøkkelchip til ytterdør og nøkler til fellesarealene kan kjøpes hos OVS. Ved kjøp av chip eller bestilling og henting av nøkler, kreves det personlig oppmøte av registrert andelseier. Alle må kunne legitimere seg ved kjøp, bestilling og henting av nøkler.

Betaling kan kun gjøres med betalingskort, ikke kontanter eller kreditt-kort.

## Parkering

Borettslaget leier ut 132 parkeringsplasser og 33 garasjer etter ventelister. Det ble i 2018 etablert 4 nye ladestasjoner for el-bil ved fyrhuset. Ytterligere 12 ladeplasser for el-bil ble etablert i 2020 i Solbergliveien. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret på e-post [parkering@skoyenasen.no](mailto:parkering@skoyenasen.no)

## Vaskeri

Borettslaget har 6 fellesvaskerier som skal brukes etter gjeldende regler.

## Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger A/S om vask av trappeoppganger/ fellesarealer. Trappeoppganger vaskes én gang pr. uke, mens vinduer vaskes to ganger pr. år. Vaskeriene vaskes én gang pr. måned. Renhold ut over dette avtales av styret.

## Kabel-TV

Telenor (tidl. Canal Digital) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Fra sommeren 2022 går vi over til ny leverandør av fiber OBOS Open Net med valgfri TV-løsning.

## Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette til Oppsal Vaktmestersentral.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret hos If Skadeforsikring AS med polisnr. 1730584. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Meld fra om skaden til Oppsal Vaktmestersentral på telefon 22 76 28 80 eller til e-post [kontor@oppsalvaktmestersentral.no](mailto:kontor@oppsalvaktmestersentral.no)

Ved skader som dekkes av bygningsforsikringen, har If pt. en egenandel på kr 6 000 for ordinære skader og kr 10 000 på vannskader. Dersom borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

**HMS**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, 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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Borettslaget kjøpte i 2016 en HMS-modul fra OBOS. Denne er fylt ut og vil hjelpe styret med å opprettholde løpende HMS-krav. Vi følger opp denne jevnlig, og vil videreutvikle og tilpasse den vårt borettslag. Styret vil fremover fokusere på å få denne komplett.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

**Omsetning av leiligheter**

Det ble i løpet av 2021 registrert 38 stk. solgte leiligheter i borettslaget (2020: 37 stk.):

Rom	Antall salg	Priser fra - til	Gjennomsnitt
1 roms	2	2 950 000 – 3 195 000	3 072 500
2 roms	18	3 330 000 – 4 050 000	3 715 000
3 roms	15	3 780 000 – 4 775 000	4 129 000
4 roms	3	4 300 000 – 4 950 000	4 550 000

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 1991 – 97 Rehabilitering av fasader og balkonger.
- 2001 – 02 Utskifting av rør mellom blokkene til fyringsanlegget.
- 2002 Fuging gavlvegger, vedlikehold ytterdører og utskifting av motorvarmere.
- 2003 Rehabilitering bad, nytt callinganlegg, samt fuging gavlvegger.
- 2004 Ferdigstillelse av bad, fuging gavlvegger, samt rensing av luftkanaler.
- 2005 Sommervarme i badegulv, maling av 11 oppganger, oppfuging av piper, samt skifte av pipeheller.
- 2006 Utbedring mur i Vetlandsvn. 61 - 65. Maling av 16 oppganger, skiftet en del panel, renhold av tak og maling av garasjeanlegget, samt utbedring av en del takluker.
- 2007 Graving og drenering av taknedløp, nedsetting av syv vannkummer. Drenering av Vetlandsveien 67, samt ny gressplen. Ny asfalt ved syv inngangspartier, vasking og maling av fyrrom, nye parkeringsplasser ved F-feltet, samt trefelling.
- 2008 Oppgradering sikringsskap, maling oppganger og vaskerier, samt byttet vindskier.
- 2009 Oppgradering av sikringsskap og maling av oppganger.
- 2010 Utvendige inngangspartier, maling av oppganger og fjerning av hekker.
- 2011 Skiftet samtlige dører til søppelrom, satt ned synkekummer, inngangspartier og plener, røykvarslere og brannslukningsapparat.
- 2012 Utbedring av inngangspartier og plener, drenering, fjernvarmetilknytning, samt maling/utbedring av inngangspartier.
- 2013 Utbedring av inngangspartier og plener i 2 blokker, drenering, lamper i samtlige oppganger, samt skiftet tak på garasjer.
- 2014 Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører, vedlikehold og maling av garasjer, reparasjon/maling av murer og søppelromsdører, drenering, asfaltering og tak over inngangspartier.
- 2015 Bytte hovedinngangsdører og låssystem. Drenering av våte områder på F-feltet. Utbedring piper. Utbedring tak over inngangspartier. Trefelling og replanting.
- 2016 Gjennomgang av sikringsskap. Ny vaktmestergarasje.
- 2017 Vask av balkonger utvendig. Pakninger i rørkasser på bad. Kontroll av lekeplasser, samt oppgradering/montering av nye lekeapparat og sittegrupper. Ny asfalt i bakgården og der det var behov. Ferdigstillelse gjennomgang av sikringsskap og garasje til Oppsal Vaktmestersentral.
- 2018 Pakninger i rørkasser på bad. Montert fire hurtigludere for el-bil ved fyrhuset.
- 2019 Ferdigstillelse pakninger rørkasser på bad. Sensorlamper i oppgangen og ute.
- 2020 Maling og reparasjon av dører til søppelrom og kjellerdører. 12 Ladestasjoner til Ladbar motorvogn ferdigstilt. Utbedring av rørsystem og bereder i tekniske rom. Nye postkasser. Reparasjon av nedre del av murvegg langs fasadene. Barnevogngarasjer.
- 2021 Oppussing av fasade og trappeoppganger. Fuktskader innvendig er utbedret. To blokker er nymalt. Merking/skifting av stoppekraner. Skiftet alle lamper, elanlegg på loft og installert sensor. Alle vaskerier har fått nytt el-anlegg. Utemiljø.

## **INNKOMNE FORSLAG**

### **A) FORSLAG OM ENDRING AV VEDTEKTENE (KOMMUNIKASJON)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven § 1-6. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. Styret og forretningsfører anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til nytt punkt 1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne:

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at vi gjør endringer i vedtektene som beskrevet over

**Forslag til vedtak:** Vedtektene endres for å sikre at vi hensyntar endringer i borettslagsloven.

---

### **B) FORSLAG OM ENDRING AV VEDTEKTENE (LADERETT)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven § 5-11 a.

Forslag til nytt punkt 4-4 Laderett:

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at vi gjør endringer i vedtektene som beskrevet over

**Forslag til vedtak:** Vedtektene endres for å sikre at vi hensyntar endringer i borettslagsloven.

### C) FORSLAG OM ENDRING AV VEDTEKTENE (OBOS GENERALFORSAMLING)

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

OBOS BBL (OBOS) er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter § 8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegat som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling.

Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag:

Tillegg til punkt 9-4:

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at vi gjør endringer i vedtektene som beskrevet over

**Forslag til vedtak:** Vedtektene endres for å sikre at vi hensyntar endringer i borettslagsloven.

---

### D) FORSLAG OM ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Et borettslag er et felleskap som beboerne hvor for seg og sammen har ansvaret for. Det er viktig at vi har et godt forhold til hverandre. Vi har alle ansvar for å skape et godt bomiljø.

#### RO I LEILIGHETEN

Det er veldig lytt! Husk at noen bor over, under og ved siden av deg. Ta hensyn til naboene dine! Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre. Ved eventuelle klager plikter andelseier å etterkomme disse. Det skal være alminnelig ro i leiligheten mellom klokken 22 og 07. I helgene fra fredag – lørdag skal det vært ro etter 23.

Oppussing som banking, boring, i vegg tak og gulv, og eller sliping bør skje på dagtid og ikke senere enn kl. 20. Det er ikke lov å pusse opp på søndager og helligdager.

Ved fester og annen støy utover de overnevnte bestemmelsene, skal de gis nabovarsel minst 2 dager i forveien. Det samme gjelder for oppussingsarbeider.

#### VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold har den som eier leiligheten ansvaret for.

Ved ombygging av leiligheten må det alltid søkes tillatelse på forhånd fra styret i borettslaget. For endringer på innvendig bygg, elektrisk anlegg, og vann og avløp må kun godkjent og autorisert fagpersonell brukes og dokumentasjon må kunne fremvises. (Kontakt Oppsal Vaktmester for tips til flinke fagfolk.)

Hvis det oppdages veggdyr eller andre skadedyr i leiligheten, må dette meldes til styret. (Saken må også meldes Oppsal Vaktmester sentral)

Eieren er selv ansvarlig for at avløp og sluk er åpne.

#### SØPPEL

Skøyenåsen borettslag følger Oslo Kommunes sine regler for kildesortering. Det er ikke tillatt å sette ut søppel på gangen. Det er ikke lov å kaste løse gjenstander i sjaktene.



Metall og glass skal kastes i egne containere. Det samme gjelder farlig avfall – dette samles i containere – en gang i året, eller leveres i container ved Rema 1000.

Det er ikke lov å oppbevare eiendeler som skal kjøres bort eller kastes i fellesbod. Ta kontakt med styret om du trenger mer oppbevaringsplass.

## VASKERIENE

Vaskeriene kan benyttes mandag til fredag 08.00 – 20.00 og lørdag 10 – 19. Eiere kan disponere vaskeriene i.h.t de monterte nøkkeltavler. Maskiner, sluk, gulv mm. Skal alltid rengjøres etter bruk. Vaskekort kan kjøpes på Oppsal Vaktmestersentral i Løypeveien 2. Det er kun mulig å betale med betalingskort ikke kontanter eller kredittkort.

## BALKONGER

Balkongene må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for naboene.

Risting av tøy gjennom vinduer eller over balkonggelender dere er ikke tillatt. Bruk tørkestativ til oppheng av tøy.

Markiser skal være tilnærmet like i hver blokk.

Blomsterkasser må festes forsvarlig.

Innglassing av verandaen skal gjøres av godkjent leverandør, dette for at blokkens fasade skal være ensartet.

Kun elektrisk grill eller gass grill tillates brukt på balkongene. Kullgrill er ikke tillatt. Vis hensyn ved bruk av grill. Det er ikke tillatt å grille på etter kl. 22.

Gassbeholdere må på grunn av brann og eksplosjonsfare ikke oppbevares i kjellerboder, i loftsbeder eller på fellesområder. Kun utendørs oppbevaring på balkongen tillattes.

Parabol antenner må monteres slik at de ikke er synlige fra utsiden av balkongen.

## OPPVARMING OG LUFTING

Leiligheten må holdes oppvarmet slik at vannrør ikke fryser.

Lufting skal primært skje gjennom lukene og ventilene over vinduene. Luftelukene må ikke tildekkes. Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifter i luftelukene på kjøkken eller bad. Det er kun tillatt med kullfiltervifte på kjøkkenet.

## FELLESROM

Unødig opphold i fellesrom er ikke tillatt, og all ferdsel må foregå uten sjenanse for naboene.

Inngangsdørene til blokkene og dørene til fellesarealene skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppgangen.

Sykkel skal oppbevares i sykkelskur / sykkelbod.

Barnevogner kan oppbevares under trappen om det er plass, ellers i fellesrom i kjeller.

Det er ikke tillatt å sette sko, nips, sportsutstyr i felles trapperom eller ganger. Unntaket er nødvendige hjelpemidler. Dette på grunn av fremkommeligheten ved ulykke, brannsikkerhet eller evakuering. Det er forbudt å bruke fellesområdene til oppbevaring av ting, med mindre styret gir tillatelse til det. Vaktmester har styrets fullmakt til å fjerne hensatte gjenstander uten nærmere varsel.

Det er strengt forbudt å bruke ild eller levende lys i oppgangene.

## DYREHOLD

Det er tillatt å ha hund, innekatter, fugler, fisk og smånagere så lenge disse ikke er til sjenanse for naboene. Alt annet dyrehold er forbudt. Regler for hundehold må underskrives av alle hundeeiere. Alle hunder må holdes i bånd på borettslagets område. Vi oppfordrer til ansvarlig hundehold, og at hundene ikke gjør fra seg på barnas lekeområde.

Det er ikke tillatt å mate fugler og andre dyr fordi det tiltrekker seg andre skadedyr.

## PARKERING

Parkering er kun tillatt på oppmerkede parkeringsplasser som det er betalt for.

Kjøring inne i selve boligområdet er kun tillatt når spesielle grunner foreligger, og all parkering i disse områdene er strengt forbudt.

**FELLESAREAL / GRØNNTANLEGG**

Grøntanleggene må brukes med omtanke, og bruken må ikke være til sjenanse for andre. Ballspill og lek må foregå på en slik måte at det ikke forstyrrer andre beboere. Alminnelig ro kl. 22, av hensyn til dine naboer.

Det er ikke tillatt å foreta endringer i / på / med fellesarealene uten styrets samtykke.

Ved bruk av fellesarealene plikter brukeren å rydde opp etter seg.

Vi oppfordrer alle til å ta ansvar for vanning av blomster og bidra til at uteområdene våre ser pene og velstelte ut.

**FREMLEIE**

Fremleie av leiligheten må på forhånd godkjennes av styret. Borettslaveren har ansvar overfor borettslaget for skader som påføres laget av fremleier.

**VED BYTTE AV ANDELSEIER**

Ved utflytting skal andelseier sørge for at alt avfall blir kjørt bort.

Dekoder, modem og brannslukningsutstyr skal være igjen i leiligheten ved utflytting.

Alle nøkler til leiligheten og fellesareal, samt vaskerinøkkel, søppelsjakt nøkkel og nøkkel til sikringsskap skal leveres ny andelseier. Ny andelseier kan kvittere ut 3 nye nøkkelchip til ytterdøren kostnadsfritt hos Oppsal vaktmestersentral. Kjøpskontrakt og legitimasjon skal fremvises.

Nøkkelchip utlevert til andelseier som flytter ut, vil bli deaktivert etter overtagelsesdatoen og vil da ikke lenger fungere.

Parkerings og garasje plass må sies opp.

**SKADEANSVAR**

Eier vil bli holdt økonomisk ansvarlig for skader som oppstår i leiligheten og fellesområder, eller hos andre eiere. Eier er også ansvarlig for skader som oppstår som følge av atferd fra eier, familie eller besøkende.

**BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE OG VEDTEKTER.**

Den som eier leiligheten, må følge husordensreglene og er ansvarlig for at alle som besøker eller er i leiligheten gjør det samme. Ved alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene, er å anse som kontrakt brudd mellom eier og borettslaget. Dette kan medføre at man må selge leiligheten / utkastelse.

Eier har fått ansvar å følge borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som alvorlig budd regnes blant annet utilbørlig (upassende, uriktig eller urimelig) oppførsel som skaper store ulemper/ støy/problemer eller sjenanse for andre.

Det vises også til vedtektene, hvor borettslaget har mulighet til å kreve regress / tilbakebetaling for utgifter påført borettslaget ved mislighold.

**ENDRINGER**

Alle forslag til endringer av husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre, og de vil deretter bli behandlet på første ordinære generalforsamling.

Endringsforslagene krever simpelt flertall for å bli vedtatt.

**Styrets innstilling:** Det stemmes i hovedsak over punktet **Ro i leiligheten og Ro på fellesområder / uteområder**. De øvrige punktene er kun mindre endringer i ordlyd for å gjøre de tydeligere.

**Forslag til vedtak:** Husordensregler endres i henhold til forslag over. Alminnelig ro i leiligheter og på fellesområder / uteområder kl. 22.00 i uke dagene og kl. 23 i helg – fredag – lørdag kveld.

## E) FORSLAG OM AVTALE MED OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Styret ønsker generalforsamlingens samtykke til en helhetlig vurdering av vaktmestertjenester. Dette inkluderer å reforhandle eksisterende avtale med Oppsal Vaktmestertjenester, samt se på alternative leverandører og løsninger.

**Styrets innstilling:** Det er tid for å reforhandle eksisterende avtale, og vi ønsker vedtak på generalforsamling for å sikre at vi ser på alle aspekter ved dette nå.

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til gjennomgang og vurdering av vaktmestertjenester.

---

## F) FORSLAG OM OPPUSSING OG VEDLIKEHOLD

**Forslag fremmet av:** Jonatan Madsstuen

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

Det er tiltenkt store midler for utearealet fremover, men jeg og mange andre mener at det er et mye større behov for oppussing av fellesareal i blokkene. Maling og sparkel faller av veggene, håndløperne i trappene er svært stygge med mer.

Jeg ønsker en avstemming om å pusse opp og prioritere disse fellesarealene før uteområdene

**Styrets innstilling:** Styret anerkjenner beboers merknader, men ønsker ikke å utelukkende prioritere vedlikehold av bygg. Vi har et etterslep på oppgradering av uteområdene som vi må ta tak i for at borettslaget skal være attraktivt, og vi har i siste års gjennomføringer og planer videre vist at vi klarer å gjøre begge deler. Med tanke på oppganger skal vi pusse opp og male 2-5 oppganger per år, og har en plan for hvilke som må prioriteres for å sikre at vi tar tak i de som er verst først.

**Forslag til vedtak:** Andelseier ønsker å flytte midler fra vedlikehold av uteområder til vedlikehold av byggene.

---

## G) FORSLAG OM Å BYTTE GAMLE TREDØRER PÅ LOFT

**Forslag fremmet av:** Ingrid Holmeset

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

Bytte ut gamle tredører til loft med nye, brannsikre dører.

**Styrets innstilling:** Styret anerkjenner behovet for utskiftning av dører, men siden budsjettet for 2022 er klart og det ikke er rom for dette i år, ønsker vi å ta en ny vurdering på dette neste år. Det er blitt innhentet pristilbud på dørene (uten arbeid) og dette er på totalt kr 1 124 500.

**Forslag til vedtak:** Loftsdører i borettslaget byttes, men dette skjer i 2023.



#### H) FORSLAG OM CONTAINER TIL PAPIR

**Forslag fremmet av:** Ann Vigdis Adra  
**Krav til flertall:** Alminnelig flertall (50%)

Få flere evt. større container til papir.

**Styrets innstilling:** Det er ikke plass til større container i Solbergliveien. Men det er ledig kapasitet i Formerveien og beboerne bes bruke denne.

---

#### I) FORSLAG OM SITTEGRUPPER

**Forslag fremmet av:** Ann Vigdis Adra  
**Krav til flertall:** Alminnelig flertall (50%)

Få sittegrupper med ryggstø og parasoller med bord utenfor hver blokk til sommerbruk. Oppbevaring på vinter kan f.eks være i rom ved kjellertrapp, rommet blir ikke brukt og bør også kunne brukes til sykler, barnevogner og akebrett etc.

**Styrets innstilling:** Styret støtter ikke forslaget. Vi har mange benker med ryggstøtte.

---

#### J) FORSLAG OM JULEGRANTENNING

**Forslag fremmet av:** Ann Vigdis Adra  
**Krav til flertall:** Alminnelig flertall (50%)

Julegrantenning bør legges til første søndag i advent og ikke på en hverdag da folk er slitne etter bhg, skole og jobb. Enkel bevertning som gløgg, kakao med litt pepperkaker.

**Styrets innstilling:** Styret er enig og ønsker å få til dette. Saken oversendes Velferdsutvalget som arrangerer dette.



## VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

**A) Som styreleder for 2 år foreslås:**

Anne Gunn Knudsen Solbergliveien 87 D

**B) Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Rune Klausen Døskeland Solbergliveien 91 D

Hanna Wingaard Granlie Solbergliveien 91 B

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Elzbieta Hansen Solbergliveien 89 E

Dag Rune Svendsen Solbergliveien 89 C

**C) Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Daniel Choi Formerveien 3 A

2. Mohammed Iqbal Vetlandsveien 67 B

3. Anders Hansen Formerveien 3 A

**D) Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Anne Gunn Knudsen (delegert) Solbergliveien 87 D

Rune Klausen Døskeland (varadelegert) Solbergliveien 91 D

**E) Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Arzoo Mumtaz Khan Solbergliveien 91 D

Nazenin Razyan Filerveien 7

**F) Som representant til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral foreslås:**

Anne Gunn Knudsen (representant) Solbergliveien 87 D

Elzbieta Hansen (vara) Solbergliveien 89 E

**G) Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:**

- -

- -

Oslo, 20.2 2022

I valgkomiteen for Skøyenåsen borettslag

*Arzoo Khan /s/ Elzbieta Hansen /s/*



**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.