



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 289 856  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKØYENLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

### 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, 04.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 562 092	9 118 450
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 562 092</b>	<b>9 118 450</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	1 156 702	1 255 583
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	321 732	400 474
Annen driftskostnad	3	9 529 107	5 523 963
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 007 541</b>	<b>7 180 020</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 445 449</b>	<b>1 938 429</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		44 114	49 300
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 114</b>	<b>49 300</b>
Annen finanskostnad		648 672	792 510
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>648 672</b>	<b>792 510</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-604 558</b>	<b>-743 210</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 050 007</b>	<b>1 195 219</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 050 007</b>	<b>1 195 219</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 050 007</b>	<b>1 195 219</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 050 007</b>	<b>1 195 219</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 050 007	1 195 219
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 050 007</b>	<b>1 195 219</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		47 607 374	47 607 374
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 168 610	1 490 342
Sum varige driftsmidler		48 775 984	49 097 716
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		48 776 084	49 097 816
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		285 232	256 080
Sum fordringer		285 232	266 080
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 812 292	2 165 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 812 292	2 165 719
Sum omløpsmidler		2 097 524	2 431 798
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 873 608</b>	<b>51 529 615</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		20 800	20 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 800</b>	<b>20 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 690 690	12 740 697
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 690 690</b>	<b>12 740 697</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 711 490</b>	<b>12 761 497</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		37 514 242	36 707 993
Øvrig langsiktig gjeld		1 588 800	1 789 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 103 042</b>	<b>38 497 093</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 103 042</b>	<b>38 497 093</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 905	3 571
Leverandørgjeld		786 700	65 188
Skyldige offentlige avgifter		38 025	49 335
Annen kortsiktig gjeld		1 230 446	152 931
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 059 077</b>	<b>271 025</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 162 119</b>	<b>38 768 118</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 873 608</b>	<b>51 529 615</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 490616

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 289 856  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKØYENLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

**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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 950 289 856  
SKØYENLIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 562 092	9 118 450
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 562 092</b>	<b>9 118 450</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	1 156 702	1 255 583
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	321 732	400 474
Annen driftskostnad	3	9 529 107	5 523 963
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 007 541</b>	<b>7 180 020</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 445 449</b>	<b>1 938 429</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		44 114	49 300
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 114</b>	<b>49 300</b>
Annen finanskostnad		648 672	792 510
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>648 672</b>	<b>792 510</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-604 558</b>	<b>-743 210</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 050 007</b>	<b>1 195 219</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 050 007</b>	<b>1 195 219</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 050 007</b>	<b>1 195 219</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 050 007</b>	<b>1 195 219</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 050 007	1 195 219
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 050 007</b>	<b>1 195 219</b>



Organisasjonsnr: 950 289 856  
SKØYENLIA BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 607 374	47 607 374
---	--	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 168 610	1 490 342
Sum varige driftsmidler		48 775 984	49 097 716

##### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		100	100
-----------------------------------	--	-----	-----

Sum finansielle anleggsmidler		100	100
-------------------------------	--	-----	-----

Sum anleggsmidler		48 776 084	49 097 816
-------------------	--	------------	------------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

##### Fordringer

Kundefordringer			10 000
-----------------	--	--	--------

Andre fordringer		285 232	256 080
------------------	--	---------	---------

Sum fordringer		285 232	266 080
----------------	--	---------	---------

##### Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 812 292	2 165 719
-------------------------------------	--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 812 292	2 165 719
---	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		2 097 524	2 431 798
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		50 873 608	51 529 615
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	20 800	20 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>20 800</b>	<b>20 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	9 690 690	12 740 697
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 690 690</b>	<b>12 740 697</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 711 490</b>	<b>12 761 497</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 514 242	36 707 993
Øvrig langsiktig gjeld	1 588 800	1 789 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>39 103 042</b>	<b>38 497 093</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>39 103 042</b>	<b>38 497 093</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 905	3 571
Leverandørgjeld	786 700	65 188
Skyldige offentlige avgifter	38 025	49 335
Annen kortsiktig gjeld	1 230 446	152 931
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 059 077</b>	<b>271 025</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>41 162 119</b>	<b>38 768 118</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>50 873 608</b>	<b>51 529 615</b>



Organisasjonsnr: 950 289 856  
SKØYENLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

3



## Lønn og ytelser

Note  
3

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

Note  
3

### Ytelser til andre ledende personer

Note  
3

### Ytelser til revisjon

Note  
5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
1.30

Note  
5

### Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note  
4

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

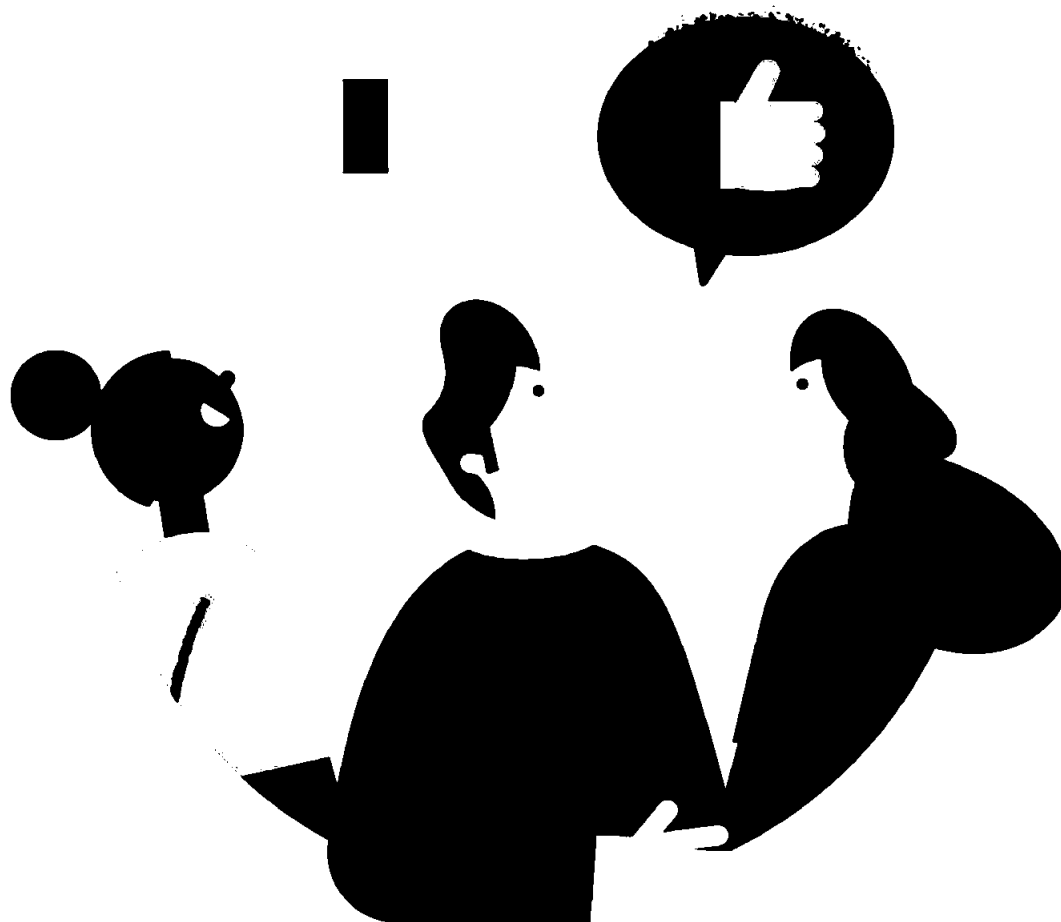
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Årsmøte 2022

0187 Skøyenlia Borettslag





## Til andelseierne i Skøyenlia Borettslag

### Velkommen til generalforsamling

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 Skøyenlia Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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



## Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Skøyenlia Borettslag  
avholdes mandag 23.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) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4  
Forslaget krever 2/3 flertall
- B) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 1-3  
kommunikasjon.  
Forslaget krever 2/3 flertall
- C) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene - Laderett  
Forslaget krever 2/3 flertall
- D) Forslag fra Elena Marie Grøtan og Håkon Kristiansen om at det skal gjøres et  
vedtak som informerer om at badene i borettslaget ikke vil bli renoveret i  
borettslagets regi de neste 10 år
- E) Forslag fra Hilde Solum og Dag Helge Rognlien om igangsetting av prosess for  
rehabilitering av badene i borettslaget
- F) Forslag fra Eline Opheim med flere om å etablere rutiner for ettersyn og  
nødvendig vedlikehold av lekeplassen
- G) Forslag fra Tonje Dalen om å skifte ut inngangsdører til leilighetene  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år og valg av 1 styremedlem for 1 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 28.03.2022  
Styret i Skøyenlia Borettslag

Iren Svaleng /s/ Lillian Tangen Berg /s/ Hall Fure /s/ Rita Kristine Myrbråten /s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Iren Svaleng	Filerveien 3
Styremedlem	Lillian Tangen Berg	Solbergliveien 90
Styremedlem	Hall Fure	Skøyenåsveien 6 B
Styremedlem	Rita Kristine Myrbråten	Filerveien 5
Varamedlem	Nina Mari Jørgensen	Formerveien 2
Varamedlem	Rune Atle Johansen	Solbergliveien 92
Varamedlem	Liv Anne Myrvold	Skøyenåsveien 4 A
Varamedlem	Hans Rolf Olafsen	Solbergliveien 90

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Iren Svaleng	Filerveien 3
Varadelegert	
Hall Fure	Skøyenåsveien 6 B

### Valgkomiteen

Ellen Haakonsrud	Filerveien 3
Steinar Carlo Hansen	Formerveien 4
Anne May Holt	Solbergliveien 90
Matthew John Pevy	Filerveien 3

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Skøyenlia Borettslag

Borettslaget består av 208 andelsleiligheter.

Skøyenlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950289856, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Filervn 1-5  
Formervn 2-4  
Skøyenåsvn 2-6  
Solberglivn 79-83 88-92

Gårds- og bruksnummer:  
144 1072 1073 1074

Første innflytting skjedde i 1960. Tomten, kjøpt i 1986 er på 26 814 m2.

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.

Skøyenlia Borettslag har en fast ansatt vaktmester og en «arbeidsgjeng» som bistår ved behov. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2021.

#### **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.

#### **Styrets arbeid**

Styret har året 2021 avholdt 15 styremøter med til sammen 301 saker. Styret har hatt 1 befaring med Oslo kommune, bymiljøetaten og 7 byggemøter vedr. rørinspeksjon og rørfornyning. Det ble heller ikke i år møte med blokktilitsvalgte p.g.a. koronaen. Styret vil prøve å få til et møte med blokktilitsvalgte i år. Hvis det ikke er for kaldt så tar vi det ute.

Styret har fått gjennomført en del prosjekter tross koronarestriksjoner og de aller fleste møter har foregått på teams.

#### **TURVEI.**

Borettslaget fikk nabovarsel om at det skulle anlegges en turvei fra Godlia skogen, mellom Godlia borettslag og Solrabben borettslag, over Filerveien og i den lille skogen ved Solbergliveien 92. Mellom Godlia borettslag og Solrabben borettslag er det en liten skog over gaten ved Filerveien. Her skal turveien krysse gaten og inn i vårt borettslag. Den skal så krysse Solbergliveien mot kirken.

Det vil bli anlagt en grusvei på ca. 1,5 m bredde. Det er ca. 2-3 m fra asfaltveien som går ved garasjene. Denne turveien skal ikke ha lys, den vil ikke holdes vedlike av kommunen og kan ikke brukes på vinteren når det er snø. Dette er en turvei der man må fjerne en del trær, spesielt mellom Solrabben og Godlia borettslag. Prosjektet vil koste mellom 10-12 mill. for noe som mest sannsynlig ikke vil bli brukt da vi har mer enn nok turveier her på Oppsal og i vårt nærmiljø. Vi 3 borettslagene hadde befaring med Bymiljøetaten der de ikke var noe villige til å høre på borettslagets argumenter om at det var ingen som ønsket dette og at det ville bli til stor sjenanse vedr innsyn for en del beboere. Borettslagene gikk sammen og leide inn advokat for å protestere på dette. Det ble sendt inn en veldig fin bemerkning fra advokatene om denne turveien som ingen ønsker. Dessverre så ble dette ikke tatt til følge. Turveien skulle vært lagd ferdig i fjor, men er fortsatt ikke påbegynt.

#### **BÅLPANNER OG NYE HAGEMØBLER.**

Det ble kjøpt inn en del bålpanner etter ønske fra beboerne. Disse var flittig brukt mange steder i disse koronatider. Det ble også byttet ut noen hagemøbler.

#### **SPYLING AV SLUK I VASKERIER.**

Det ble spylt i alle sluk i vaskeriene da disse var ganske tette.

#### **NY STRØMLEVERANDØR.**

Borettslaget hadde Hafslund som strømleverandør. Styret forhandlet seg til ny strømvtales og valget falt på Fjordkraft.

#### **FLAGGSTANG.**

Flaggstangen mellom Filerveien 3 og Solbergliveien 92 hadde nå gjort jobben sin i 60 år. Den var begynt å ruste ganske mye så av sikkerhetsgrunner ble det kjøpt inn ny her. Flaggstangen som står ved langblokkene har holdt mye bedre så



styret så ikke noe grunn til å bytte ut denne enda.

#### NYE DEKODERE OG RUTERE.

Styret fornyet avtalen med Telenor og alle fikk nye dekodere og rutere. Styret forhandlet også frem at beboerne har fått noe høyere hastighet på internett gjennom grunnpakken.

#### RØRINSPEKSJON OG RØRFORNYING.

Det var ca. 15 år siden vi hadde rørinspeksjon så styret innhentet priser for å få gjort dette. Rørene er over 60 år gamle så vi var spente på hvordan det så ut denne gangen. Vi innhentet tilbud på denne jobben og Aktiv Rørinspeksjon fikk oppdraget. Som dere nå vet så var uttrekksrørene ikke veldig bra så de måtte tas ganske fort. Rørinspeksjonen som varte i 14 dager med sjekk med kamera og rapport for alle rør hadde en kostnad på kr.231.438,-.

Etter å ha fått denne rapporten så måtte vi ut med tilbud for å få utført rørfornyning. Valget falt på TT-teknikk. Sammen med TT-teknikk så kom vi frem til en løsning der de la opp provisoriske rør så beboerne kunne ha vann og WC under mesteparten av tiden. Denne løsningen gjorde at beboere ikke måtte være uten vann og WC i ca. 14 dager. Det er nå lagt strømpe i alle uttrekksrørene og prosjektet gikk ganske smertefritt, bare med et uhell i Formerveien 2. Totalt ga prosjektet en kostnad på kr.2.782.549,-.

Styret har veldig fornøyde med arbeidet til begge ovennevnte firmaer.

#### TILBAKEBETALING AV INNSKUDD FOR PARKERINGSPLASSER OG GARASJER.

Etter oppfordring fra OBOS så har styret utbetalt innskuddene på parkeringsplassene og garasjene til alle beboere. Dette ble en utbetaling på ca. kr.200.300 for laget.

#### HEKKER OG PLANTER.

Borettslaget kjøpte nye hekker til Formerveien 2 og noe til Formerveien 4 i år. Borettslaget bruker mye penger på blomster og fornying av hekker. Dette trengs flere steder da dette er planter som har stått i veldig mange år. Det vil i år også være nødvendig med å fornye hekker ved 1- 2 blokker.

Når det er sagt så får borettslaget veldig mye skryt fra andre borettslag hvor pent vi har det ute hos oss med fine hekker og blomster. All skryt til alle beboere som orker og vil vanne og luke for at det skal se pent ut. All honnør til dere som gjør disse jobbene.

#### DUGNADER.

Det ble gjennomført noen dugnader i år tross koronaen og mye dårlig vær. De blokkene som fikk gjennomført dugnad hadde veldig bra framfarte. Noen av blokkene fikk nye kirsebærtrær som vi hentet fra enden av den lille skogen ved Solberglivn. 92. Der kan man hente mange små trær. Takker alle beboere som stiller opp og jobber for at vi skal ha det pent.

Det ble også arrangert dugnad på lekeplassen ved Filerveien 1 der mange foreldre med barn fikk renset opp i sandbassenget bl.a.



## JULETRÆR OG JULEBLOMSTER.

Styret valgte i år å bare ha 2 juletrær på borettslagets tomt. Denne fordi det er en ganske stor kostnad. Det skal sies at prisen vi fikk på juletrærne er veldig mye rimeligere enn de man kjøper gjennom OBOS.

Alle fikk en juleblomst i år også.

## PLANER FOR 2022.

Kantene på overbyggene over inngangspartiene flasser og er stygt. Vi holder på å innhente priser på å få skiftet disse. Det gjelder 7 av blokkene da 1 er tatt fra før. Det samme ble gjort i langblokkene for 3-4 år siden.

Gelendrene ned til kjellerne utvendig i punktblokkene er nå helt rustet i stykker så her må alle skiftes snarest. Styret innhenter priser på dette.

Det må i år gjøres kontroll av alle brannslukkere da det er gått 5 år siden sist. Dette kommer det skriv om når det skal gjøres.

Sandbassenget på lekeplassen ved Filerveien1 må tømmes, legges ny duk og få ny sand. Huskene må byttes og dumphusken skal skiftes.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 562 092.

Dette er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett

Andre inntekter består av for mye avsatt honorar i 2019, salg av nøkler og tilbakebetaling av for mye arbeidsgiveravgift.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 11 007 541

Dette er kr 2 734 541 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

#### Personalkostnader

Avviket skyldes refusjon av sykepenger og mindre behov for arbeidslaget enn forutsatt

#### Konsulentonorar

Kostnaden beløper seg til kr 97 895, mot budsjettet kr 165 000. Avviket skyldes at det var avsatt midler til juridisk bistand som det ikke har vært behov for.

#### Drift og vedlikehold

Kostnaden beløper seg til kr 4 002 696, mot budsjettet kr 2 210 000. Avviket skyldes at det ikke var budsjettet med midler til rørfornyning i borettslaget for 2021. Etter rørinnspeksjonen viste det seg at ting hastet, slik av vi måtte ta utbedringene i 2021 og ikke i 2022 som var den opprinnelige planen.



## Forsikring

Avviket skyldes at det var periodisert feil i 2020.

## Energi/fyring

Avviket skyldes prisutviklingen på strøm.

## TV-anlegg/bredbånd

Avviket skyldes at vi budsjetterte med høyere prisøkning enn hva det ble.

## Andre driftskostnader

Kostnaden beløper seg til kr 699 054, mot budsjettert kr 633 000. Posten er sammensatt, men viser høyere forbruk av midler til container, i tillegg til salær og refusjon til forsikringsselskapet Gjensidige som krevde refundert for utlegg til rettshjelp i forbindelse med sak om tvangsfravikelse

## Finansinntekter

Avviket skyldes at vi kun budsjetterer renteinntekter fra banken. I tillegg er vi kunder i gjensidige forsikring som betaler ut utbytte til kundene sine. Dette budsjetterer vi ikke med, da vi aldri vet med sikkerhet om vi får eller hvor mye vi eventuelt får.

## **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 050 007 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Årsaken til det negative resultatet skyldes rørfornyng/rørinspeksjon. Borettslaget tok opp lån i den forbindelse og tok kun ut halvparten av lånet i 2021. I tillegg brukte vi oppsparte midler (resten tas ut i 2022).

## **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 38 447 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Som følge av at vi gikk bort i fra innskudd på parkeringsplasser og garasjer fikk borettslaget en merkostnad på kr 200 300.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

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

## **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 825 000 til det generelle vedlikeholdet.

## **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 vært variable og er vanskelige å anslå. Borettslaget har i 2022 budsjettet med kr 700 000.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skøyenlia Borettslag.

**Lån**

Skøyenlia Borettslag har lån i OBOS Banken.  
Ett lån til en flytende rentesats på 1,98%.

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

**Forretningsførerhonorar**

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 220 160 ink. mva.  
Fra 01.01.2022 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 225 665 ink. mva

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

**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.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skøyenlia Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Skøyenlia 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 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 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 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.

---

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Skøyenlia 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 avgjøre 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, 29. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SKØYENLIA BORETTSLAG ORG.NR. 950 289 856, KUNDENR. 187

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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>2 160 774</b>	<b>3 005 729</b>	<b>2 160 774</b>	<b>38 447</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 050 007	1 195 219	-307 000	-766 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	321 732	400 474	322 000	220 000
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	-1	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-1 300 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	37 810 887	0	0	2 388 858
Økning annen langsiktig gjeld		0	24 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-37 004 638	-1 142 149	-1 222 000	-1 239 400
Red. annen langs.gjeld (dep p.pl)		-200 300	-22 500	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 122 326</b>	<b>-844 957</b>	<b>-1 207 000</b>	<b>603 458</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>38 447</b>	<b>2 160 773</b>	<b>953 774</b>	<b>641 905</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 097 524	2 431 798		
Kortsiktig gjeld		-2 059 077	-271 025		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>38 447</b>	<b>2 160 773</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 512 575	8 582 414	8 513 000	9 007 000
Antenneanlegg		43 500	39 236	43 000	43 000
Andre inntekter	3	6 017	496 800	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 562 092</b>	<b>9 118 450</b>	<b>8 556 000</b>	<b>9 050 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-806 702	-900 583	-1 160 000	-1 150 000
Styrehonorar	5	-350 000	-355 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	14	-321 732	-400 474	-322 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-9 625	-10 040	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-220 160	-214 790	-220 000	-225 000
Konsulenthonorar	7	-97 895	-272 792	-165 000	-120 000
Kontingenter		-42 600	-42 100	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-5 160 744	-1 006 370	-2 210 000	-2 825 000
Forsikringer		-390 405	-400 951	-356 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-1 421 782	-1 391 553	-1 406 000	-1 461 000
Energi/fyring		-678 125	-479 453	-550 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-808 716	-737 898	-849 000	-859 000
Andre driftskostnader	10	-699 054	-968 017	-633 000	-694 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-11 007 541</b>	<b>-7 180 020</b>	<b>-8 273 000</b>	<b>-9 056 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 445 449</b>	<b>1 938 429</b>	<b>283 000</b>	<b>-6 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	44 114	49 300	55 000	10 000
Finanskostnader	12	-648 672	-792 510	-645 000	-770 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-604 558</b>	<b>-743 210</b>	<b>-590 000</b>	<b>-760 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 050 007</b>	<b>1 195 219</b>	<b>-307 000</b>	<b>-766 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 195 219		
Fra opptjent egenkapital		-3 050 007	0		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	46 644 891	46 644 891
Tomt		962 484	962 484
Andre varige driftsmidler	14	1 168 610	1 490 342
Aksjer og andeler	15	100	100
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>48 776 084</b>	<b>49 097 816</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		274 182	256 080
Andre kortsiktige fordringer	16	11 050	0
Driftskonto OBOS-banken		1 555 928	640 317
Driftskonto OBOS-banken II		53 774	58 555
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 151	23 827
Sparekonto OBOS-banken		178 439	1 443 020
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 097 524</b>	<b>2 431 798</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 873 608</b>	<b>51 529 615</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 208 * 100		20 800	20 800
Opptjent egenkapital		9 690 690	12 740 697
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 711 490</b>	<b>12 761 497</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	37 514 242	36 707 993
Borettsinnskudd	18	1 588 800	1 588 800
Annen langsiktig gjeld		0	200 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>39 103 042</b>	<b>38 497 093</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		786 700	65 188
Skyldige offentlige avgifter	19	38 025	49 335
Påløpte renter		3 905	3 571
Annen kortsiktig gjeld	20	1 230 446	152 931
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 059 077</b>	<b>271 025</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 873 608</b>	<b>51 529 615</b>



15

Skøyenlia Borettslag

Pantstillelse	21	41 788 700	41 048 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2022  
Styret i Skøyenlia Borettslag

Iren Svaleng /s/ Lillian Tangen Berg /s/ Hall Fure /s/ Rita Kristine Myrbråten /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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	7 013 760
Nye vinduer	449 280
Piperehabilitering	374 400
El. Rehabilitering	370 800
Garasje	180 610
Parkering	96 320
Strøm -fryseboks	27 895
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 513 065</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-480
Garasje	-10
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 512 575</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

For mye avsatt styrehonorar 2019	5 000
Nøkler	300
Tilbakebetaling for mye betalt arbeidsgiveravgift 2019	717
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 017</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte, timebetalte	-581 369
Overtid	-30 611
Annen lønn, ikke feriepenger	-51 880
Påløpte feriepenger	-72 328
Fri tid etc.	-12 122
Naturalytelser speilkonto	12 122
Arbeidsgiveravgift	-143 932
Pensjonskostnader innskudd	-6 844
Yrkesskedeforsikring	-2 586
Refusjon sykepenger	88 801
Arbeidsklær	-5 954
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-806 702</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**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 4 738, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

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

Juridisk bistand	-79 587
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 183
Bistand Multimaskin	-3 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-97 895</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-84 796
Drift/vedlikehold VVS	-3 083 866
Drift/vedlikehold elektro	-1 499 435
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-322 272
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-69 627
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 851
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-71 846
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 599
Kostnader dugnader	-4 453
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 160 744</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-855 194
Feieavgift	-44 033
Renovasjonsavgift	-522 556
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 421 782</b>

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

Container (for vaktmester og comp.bil)	-107 132
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 151
Verktøy og redskaper	-6 627
Telefon til vaktmester	-6 454
Driftsmateriell	-63 776
Lyspærer og sikringer	-13 012
Renhold ved firmaer	-309 246
Salær Gjensidige, OTP	-63 328
Kontor- og datarekvisita	-7 420
Trykksaker	-1 830
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 738
Andre kontorkostnader	-5 347
Telefon/bredbånd	-13 649
Telefon, annet	-23 144
Porto	-4 468
Drivstoff biler, maskiner osv.	-15 588
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-35 768
Gaver	-500
Bank- og kortgebyr	-3 158
Velferdskostnader	-4 618
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-699 054</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 059
Kundeutbytte fra Gjensidige	43 055
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>44 114</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-489 531
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-159 141
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-648 672</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1962	9 954 900
Garasjeanlegg	165 000
Kostpris/Bokf.verdi 1988 nye vinduer	17 140 400
Oppskrivning bygning	19 384 591
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>46 644 891</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.144/bnr.1072 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Feiekost for traktor**

Tilgang 2013	74 000	
Avskrevet tidligere	-73 999	1
Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2003	92 970	
Avskrevet tidligere	-92 969	1
Gressklipper nr. 3		
Kostpris	107 525	
Avskrevet tidligere	-107 524	1
Kubota F3890		
Tilgang 2018	281 250	
Avskrevet tidligere	-135 968	
Avskrevet i år	-56 250	89 033
Plenklipper		
Tilgang 2018	41 245	
Avskrevet tidligere	-20 623	



	20	Skøyenlia Borettslag
Avskrevet i år	-8 249	12 374
Sandstrøer		
Tilgang 1992	15 960	
Avskrevet tidligere	-15 959	1
Snøfreser		
Tilgang 2003	20 200	
Tilgang 2013	69 125	
Avskrevet tidligere	-89 324	1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2020	1 300 000	
Avskrevet tidligere	-185 714	
Avskrevet i år	-185 714	928 571
Tørketrommel		
Tilgang 2013	37 226	
Avskrevet tidligere	-37 225	1
Vaskemaskin		
Kostpris	37 934	
Avskrevet tidligere	-37 933	1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	35 044	
Avskrevet tidligere	-35 043	1
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	53 106	
Avskrevet tidligere	-53 105	1
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	36 681	
Avskrevet tidligere	-36 680	1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2018	48 344	
Avskrevet tidligere	-24 978	
Avskrevet i år	-9 669	13 698
Strykerulle		
Tilgang 2019	35 625	
Avskrevet tidligere	-10 688	
Avskrevet i år	-7 125	17 813
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	176 750	



21

Skøyenlia Borettslag

Avskrevet tidligere	-45 660	
Avskrevet i år	-35 350	
		95 740
Garasjeanlegg		
Kostpris	3 300	
		3 300
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	58 125	
Avskrevet tidligere	-30 677	
Avskrevet i år	-19 375	
		8 073
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 168 610</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-321 732</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier en andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at den er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Ant. Andeler:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Oppsal Samfunnshus	1	100.-	100.-

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse debetkort			6 609
Sykepenger			4 441
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>			<b>11 050</b>

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2018	-39 460 000	
Nedbetalt tidligere	2 752 007	
Nedbetalt i år	36 707 993	
		0

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-37 810 887	
Nedbetalt tidligere	37 810 887	
Nedbetalt i år	-37 514 242	
		-37 514 242



---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-37 514 242</b>
---	--------------------

---

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-1 581 100
Tilført 2006	-7 700

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 588 800</b>
----------------------------	-------------------

---

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-24 151
Skyldig arbeidsgiveravgift	-13 874

---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-38 025</b>
---	----------------

---

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-72 328
Purregebyr	-70
Slutfakturaer fra TT-teknikk	-1 158 048

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 230 446</b>
-----------------------------------	-------------------

---

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 588 800
Pantelån	37 514 242
<b>TOTALT</b>	<b>39 103 042</b>

---

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

Bygninger	46 644 891
Tomt	962 484
<b>TOTALT</b>	<b>47 607 375</b>

---

#### 4. Forslag til generalforsamlingen

- A. Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4  
OBOS BBL, heretter kalt 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 delegater 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.

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Forslaget krever 2/3 flertall

- B. 01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsen tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:

**Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere.**

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.

Forslaget krever 2/3 flertall

- C. Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene- Laderett  
01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.  
I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

- (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. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.*
- (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.

Forslaget krever 2/3 flertall

- D. Forslag fra Elena Marie Grøtan og Håkon Kristiansen om at det skal gjøres et vedtak som informerer om at badene i borettslaget ikke vil bli renoveret i borettslagets regi de neste 10 år

Vi kjøpte leilighet i Solbergliveien 88 i fjor sommer og har bodd her nå et halvt år tid. Vi har siden vi kjøpte hatt tanker om å pusse opp badet, da dette ikke har papirer, har standard fra typisk tidlig 90tall, gammel støpejernssluk og membran som mest sannsynlig er klar for utskifting.

Vi hadde i utgangspunktet tenkt å gå i gang med totalrenovering av badet ganske raskt, men etter å ha lest sammendrag fra tidligere generalforsamlinger noen år tilbake har vi innsett at dette er noe vi ikke tør å begi oss ut på, rett og slett på grunn av usikkerheten det medfører at renovering av bad i regi av borettslaget er en sak som år etter år blir tatt opp.

Vi leser at styret ikke ønsker å dra igang en felles renovering av badene i borettslaget på grunn av kostnadene, og at likviditeten til borettslaget ikke er god nok til å gjøre dette, på grunn av mange andre prosjekter de siste årene og allerede planlagte prosjekter fremover. I tillegg til at mange i borettslaget har pusset opp selv pga badenes alder, noe som er forståelig. Men på grunn av at det medfører en såpass stor kostnad å totalrenovere bad, og fordi det har vært en god del stemmer "for" å pusse opp badene de siste generalforsamlingene, så kan vi ikke risikere å

pusse opp vårt bad, for så å få en tvangsoppussing med medfølgende fellesgjeld i tillegg om et par år. Noe jeg antar styret forstår.

Jeg vet at dette ikke bare gjelder oss, men også mange andre nye eiere som har kommet til i borettslaget de siste årene.

Noen håper kanskje på en felles renovering, mens andre ikke tør å starte eget prosjekt i frykt for at en slik felles renovering får flertall.

Derfor lurer vi på om det er mulig for styret å legge inn en overordnet bestemmelse, et styrevedtak som sier at oppussing av bad er en sak som ikke kan stemmes over og ikke vil gjennomføres i regi av borettslaget de neste etc 10årene på grunn av borettslagets økonomiske situasjon. Dette ville gitt en trygghet for oss og flere som står i en situasjon der badet bør pusses opp, men usikkerheten rundt hva som vedtas på neste generalforsamling gjør at man ikke tør å gå igang med prosjektet på egenhånd av økonomiske årsaker. Jeg tror dette ville gagnet borettslaget i positiv forstand, da flere ville turt å oppgradere sine bad, og dermed ville borettslaget unngått fremtidige lekkasjer som følger av utette sluk og gammel membran.

Som ny kjøper eller nåværende eier har man også noe å forholde seg til, og en må budsjettere med at bad må pusses opp for egen kostnad, men uten å risikere å måtte rive og pusse opp nytt i regi av borettslaget om 1-5år med påfølgende kostnader. Håper dette er noe dere kan gjøre undersøkelser rundt og fatte beslutning om i forkant av generalforsamlingen, eventuelt om en slik bestemmelse kan være en sak som kan stemmes over. Og dersom flertallet vedtar, er det ikke mulig at denne saken om felles renovering av bad kan stemmes over i generalforsamling de neste 10 årene, eksempelvis.

Mvh Elena Marie Grøtan og Håkon Kristiansen  
Leilighet 4001, Solbergliveien 88

#### Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslagene slik det foreligger.

#### **E. Forslag fra Hilde Solum og Dag Helge Rognlien om igangsetting av prosess for rehabilitering av badene i borettslaget**

Vi ønsker, i år igjen, med dette å fremme forslag om å undersøke og sette i gang prosess om rehabilitering av badene i borettslaget.

Vi har inntrykk av at det er ganske mange bad som trenger å bli rehabilitert og noen av badene har vel aldri blitt rehabilitert i det hele tatt.

I tillegg er det slik at flere av badene som har blitt rehabilitert de senere år, har blitt pusset opp av de samme arbeiderne som har gjort flere ulovligheter under oppussing i enkelte leiligheter, og særlig da kjøkken.

For å sikre at badene i borettslagets leiligheter holder god standard og for ikke å risikere å oppdage dårlig arbeid i ettertid (som i verste fall kan skade selve bygningsstrukturen i bygget) fra de tidligere nevnte arbeidene, mener vi at det er på høy tid å få en felles rehabilitering av badene. I lys av tilstanden på rørene som har blitt rehabilitert i høst, er det ingen grunn til å tro at tilstanden er noe særlig bedre på soilrør og baderom.

Selv om styret mener at det ikke er borettslagets oppgave å rehabilitere bad, er det borettslagets ansvar v/styret å sikre at bygningene er i forskriftsmessig stand, og det kan medføre svært store skader på en bygning dersom det blir skader grunnet dårlig vedlikehold av våtrom.

Mvh

Hilde Solum og Dag Helge Rognlien  
Solbergliveien 88 Leilighet 1002

#### Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslagene slik det foreligger.

Borettslagets vedlikeholdsplikt er regulert i Borettslagsloven § 5-17 (2):

«Felles røyr, ledningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren.»

Vedlikeholdsplikten er vidare regulert i lagetets vedtekter pkt 5. Der beskrives blant annet andelseiers vedlikeholdsplikt som følger:

*(Pkt 5-1) «Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.»*

Det er med andre ord borettslagets plikt å vedlikeholde røropplegget som er felles, mens resten av vedlikeholdet er andelseiers ansvar. Borettslaget skal derfor ikke rehabilitere/pusse opp bad. Når det gjelder kvalitet på oppussing som er foretatt, er det andelseiers ansvar. Styret har en undersøkelsesplikt når vedlikeholdet er meldt, men er avhengig av at andelseier forholder seg til vedtektene og husordensreglene der slikt er angitt.

Informasjon om allerede utført vedlikeholdsarbeid på rørnettet

Styret har fått gjennomført arbeid med å få oversikt over status på avløpsrør, fra leilighetene og helt ut til kommunalt nett. Dette er gjort av Aktiv Rørinspeksjon AS, som har inspisert rørene med kamera. Det meste av rørnettet er like gammelt som borettslaget, altså vel 60 år. Det har blitt tatt stikkprøver på soilrør fra leilighetene, mens alle bunnledningene er kartlagt. Bunnledningene er de rørledningene som forbinder de vertikale soilrørene med det kommunale nettet. Resultatet av inspeksjonen forelå i mars 21 og var behandlet på generalforsamlingen i 21. For å oppsummere så fant inspeksjonen at soilrørene har mye avleiringer av fett og annet som i liten grad kan vise fullstendig status. Konklusjonen fra Aktiv Rørinspeksjon AS var allikevel at soilrørene varer noen år til.

Anbefalingen fra Aktiv Rørinspeksjon AS var at borettslaget gjennomførte rehabilitering av bunnledninger først, slik at rørene er i god stand og tåler en senere rehabilitering av de vertikale soilrørene.

Det førte til at vi etter en anbudskonkurranse engasjerte TT-teknikk som har rehabilitert alle uttrekksrørene med strømpe i rør. Dette arbeidet ble gjort i tidsrommet oktober 21 – januar 22. Videre anbefaling for soilrørene er å fornye dem også med strømpe i rør. Dagens løsninger er av en slik kvalitet at strømpe i rør regnes som likeverdig med nye rør, og dette får følger for hva styret anbefaler av vedlikehold framover.

Rehabilitering med strømpe i rør vil gjøre at det ikke er behov for totalrehabilitering av bad. Det vil derfor være uforvarlig av borettslaget å påta oss en slik jobb når vi kan løse vedlikeholdsplikten ved hjelp av billigere og like gode løsninger. Dagens priser viser at strømpe i rør på soilrørene vil komme på ca 15 millioner.

Totalrehabilitering av bad vil ha en kostnadsramme på ca 65 millioner. En løsning med strømpe i rør vil også gjøre at andelseierne kan pusse opp bad når de måtte ønske, og vite at det ikke vil komme en totalrehabilitering av bad rett etterpå.

Strømpe i rør vil også gjøre at vi slipper å være uten bad i lang tid, rundt 6 uker, slik som vi ville måtte ved totalrehabilitering.

Det ligger også inne i ett av forslagene at generalforsamlingen bør vedta at felles renovering av bad for eksempel ikke gjennomføres i en tiårsperiode. Slik styret tolker forslaget, vil dette bli å binde laget til å ikke gjennomføre nødvendig vedlikehold i nevnte tidsrom og vil være ugyldig hvis vedlikeholdsplikten påløper gjennom borettslagsloven § 5-5. Et slik vedtak vil ikke være nødvendig med løsningen med strømpe i rør. I tillegg kan et slik vedtak også bli opphevet av påfølgende generalforsamlinger

Oppsummert mener altså styret av forslagene om oppussing av bad i lagets regi avvises som tidligere nevnt.

#### F.

Forslag fra Eline Opheim med flere om å etablere rutiner for ettersyn og nødvendig vedlikehold av lekeplassen

Forslag til vedtak:

"Styret skal i løpet av 2022 sikre at det blir etablert rutiner for jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold av lekeplassene i borettslaget, slik at sikkerheten opprettholdes. Dette bør ivaretas enten gjennom avtale med eksterne aktører som utfører lekeplasskontroller, eller gjennom at styret og/eller vaktmester etablerer faste rutiner for å kontrollere at lekeplassen oppfyller kravene til sikkerhet i lekeplassforskriften".

Begrunnelse:

Lekeplassforskriften angir at den som eier lekeplassutstyr er ansvarlig for jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold av lekeplassen, slik at sikkerheten opprettholdes. Vi er usikre på om dette ansvaret blir tilstrekkelig ivaretatt av borettslaget per i dag. Eksempelvis har et av lekeapparatene på den største lekeplassen i borettslaget et tau som er ment til å balansere på, som har vært løsnet fra festepunktet i nærmere 2 år nå. Flere har forsøkt å melde ifra til vaktmester og/eller styret om at tauet er løst, fra våren 2020 og gjentatte ganger frem til januar 2022, uten at noe er skjedd. Store deler av sandkassen under lekeapparatet var også grodd helt igjen i sommer, før foreldre på eget initiativ gravde opp vegetasjonen (hvilket har betydning både for mulighetene til å leke i sandkassen, og for å opprettholde et sikkert underlag under apparater med såpass stor fallhøyde, som spesifisert i lekeplassforskriften). Andre borettslag i området har inngått avtaler med firmaer som utfører kontroller av lekeplasser, og dette fremstår som en løsning som er verdt å vurdere. Det viktigste er uansett at det blir etablert rutiner for jevnlig ettersyn og vedlikehold.



Styrets innstilling

Vedlikehold av lekeplassene er en del av HMS-rutinene i borettslaget. Det er etablert rutiner for kontroll og oppfølging av lekeplassen med utstyr to ganger årlig, vår og høst, som utføres av vaktmester. I tillegg jobber styret med å innhente tilbud og inngå avtale med selskap som følger opp dette hvert annet år.

**G. Forslag fra Tonje Dalen om å skifte ut inngangsdører til leilighetene**

Vi lurte også på om inngangsdørene til leilighetene tilhører borettslaget eller de som eier leilighetene. Hvis borettslaget eier inngangsdørene ønsker vi å komme med forslaget om å bytte dørene. Da det er veldig lytt ut til gangen. Hver eneste gang døråpneren går opp, noen snakker eller går i trappen høres ekstremt godt inn i leilighetene.

Hilsen Tonje Dalen, skøyenåsveien 2A

Styrets innstilling

Inngangsdørene til den enkelte leilighet er borettslagets eiendom. Disse ble sist gang byttet i 1994. Disse oppfyller alle relevante forskrifter. Styret har forståelse for at det er lytt fra gangen og inn i leilighetene, men dette kan i noen grad avhjelpes med tetningslister. Borettslaget har gjennomført store vedlikeholdsarbeider de siste årene, nå sist rørfornyning av utløpsrør i alle blokkene. Det vil også være behov for å ha rørfornyning av soilrørene i et 5-10 års perspektiv. Styret kan ikke anbefale å gjennomføre bytte av dørene i alle våre 208 enheter og påføre laget en større utgift. Styret ber om at forslaget avvises av generalforsamlingen.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Styreleder Iren Svaleng ble valgt for 2 år i 2021

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Hall Fure Skøyenåsveien 6 B  
Rita K Myrbråten Filerveien 5

**Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Erik Johannessen Solbergliveien 90

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Lillian Tangen Berg Solbergliveien 90

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Liv Anne Myrvold Skøyenåsveien 4 A
2. Nina Marie Jørgensen Formerveien 2
3. Rune Atle Johansen Solbergliveien 92

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Hall Fure Skøyenåsveien 6 B

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Rita K Myrbråten Filerveien 5

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Matthew John Pevy Filerveien 3  
Steinar Carlo Hansen Formerveien 4  
Pernille K. Sandberg Solbergliveien 92  
Bodil R. Dynna Filerveien 3

I valgkomiteen for Skøyenlia Borettslag

Ellen Haakonsrud  
Steinar Carlo Hansen  
Anne May Holt  
Matthew John Pevy



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har kontor i Solbergliveien 83 og kan treffes på e-post: [skoyenlia@styrerommet.no](mailto:skoyenlia@styrerommet.no). Se også borettslagets hjemmesider på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no).

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Vaktmester Jul Marius Johansen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 97141287, eller pr. e-post [skoyenlia.vaktmester@gmail.com](mailto:skoyenlia.vaktmester@gmail.com). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid (kl.07.00-15.00 mandag-fredag).

### Parkering

Borettslaget har 54 parkerings- og 51 garasjeplasser som leies ut etter ventelister.

Dersom du ønsker plass, ta skriftlig kontakt med styret. Det samme gjelder ved oppsigelse av garasje eller parkeringsplass.

Det regnes en oppsigelsestid på 1 måned, regnet fra første i hver måned. Ved overtagelse må det betales et innskudd på kr. 3.000 for garasje og kr.1.500 for parkeringsplass. Det tilkommer et administrasjonsgebyr til OBOS.

### Nøkler/skilt

Nøkler/rekvisisjon kan bestilles hos vaktmester og må betales av den enkelte. Skilt til ringeklokke bestilles skriftlig også hos styreleder/vaktmester. Skilt til postkasse må beboer besørge selv.

### Vaskeri

Fellesvaskerier er i Filerveien 3, Formerveien 4, Solbergliveien 88 og 92, Skøyenåsveien 2 A og 4 A og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Rengjøring etter bruk er obligatorisk.

### Renhold

Borettslaget har avtale med renholdsfirmat ØkoRent om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82221324. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**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 22865500.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Skøyenlia Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

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



## Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Rørfornyning
2020 - 2020	6 ladepunkter for elbiler, i tillegg infrastruktur tilrettelagt for alle p.plasser og garasjer.
2018 - 2019	Piperehabilitering, rehabilitering av taknedløp, takrenner
2017 - 2017	Nytt nøkkelsystem
2016 - 2016	Spyling av avløpsrør
2015 - 2015	Vindusutskiftning
2015 - 2015	Fiber til leilighetene fra Canal Digital
2014 - 2014	Oppgradering av vaskeri
2014 - 2014	Prosjektering av nye vinduer.
2013 - 2013	Asfaltering parkeringsplasser/veier
2012 - 2013	Fliselegging av gulv i fellesvaskerier
2011 - 2011	Maling av alle oppganger
2010 - 2010	Vask av alle husfasader
2009 - 2010	Utskiftning av el-anlegg, ferdigstilling
2008 - 2008	Oppstart utskiftning av el-anlegg
2007 - 2007	Nytt callinganlegg med fargeskjermer
2006 - 2006	Alt el-anlegg i garasjene skiftet
2005 - 2005	Ferdigstilling av støttemur.
2005 - 2005	Oppretting av nytt vaskeri
2005 - 2005	Flislegging av nedre trapperepos
2005 - 2007	Installering av nye dørpumper
2005 - 2005	Asbestsanering -utskift lufteluker
2004 - 2004	Bygging av støttemur og trapp ved langblokka
2002 - 2002	Bygging av vaktmestergarasje.
2001 - 2001	Bredbåndfabrikken, installasjon i alle leiligheter
2000 - 2001	Balkongutvidelse
1998 - 1998	Fornyelse av kabel-TV-anlegget.
1997 - 1997	Elektrisk anlegg fram til beboers sikringsskap
1996 - 1996	Omfattende reparasjoner av piper.
1996 - 1996	Oppjustering av 51 parkeringsplasser m/motorvarmer
1994 - 1994	Utskiftning av entredører.
1990 - 1990	Nye porttelefoner og inngangsdører.
1986 - 1988	Utskifting av vinduer, rehabilitering (isolering/k



0187 Skøyenlia Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

.....

.....



**STEMMESEDDEL**  
**1**

**STEMMESEDDEL**  
**2**

**STEMMESEDDEL**  
**3**

**STEMMESEDDEL**  
**4**

**STEMMESEDDEL**  
**5**

**STEMMESEDDEL**  
**6**

**STEMMESEDDEL**  
**7**

**STEMMESEDDEL**  
**8**



**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.