

Torhild Tobiassen

Fra: erikdalen1946@gmail.com
Sendt: søndag 13. mars 2022 16:04
Til: 'Brit Oline Forberg'; 'Elisabeth Gaarud'; 'Ellen Seeberg'; 'Ellen Aas'; 'Erik Dalen'; 'Erik Erichsen'; 'Harald Fondenær'; 'Ingvild Hellerud'; 'Lars Petter Forberg'; 'Richard Seeberg'; 'Sissel Johnsrud'; 'Tetyana Kalchenko'; 'Toril Winger Johnson'; 'Winnie Erichsen'
Kopi: Torhild Tobiassen
Emne: Innkalling til årsmøte 22. mars kl. 13
Vedlegg: Styrets årsrapport for 2021.docx; Budsjett 2022.xlsx; Vedlikeholdsplan revidert mars 2022.docx; 3753 Årsregnskap 2021.pdf

Vedlagt finnes innkalling til ordinært årsmøte i sameiet tirsdag 22. mars kl. 13 hos Forberg. Innkallingen inneholder også styrets årsrapport. Vedlagt finnes også årsregnskap og forslag til budsjett for 2022, samt revidert vedlikeholdsplan.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Skådalsveien 36
Erik Dalen
Skådalsveien 36 B
0781 Oslo
+47 915 94 470

Sameiet Skådalsveien 36
0781 OSLO

Til sameierne i Sameiet Skådalsveien 36:

Innkalling til ordinært årsmøte 2022

Det vises til varsel om ordinært sameiermøte av 17. februar då. Sameiermøtet vil bli avholdt på «gamlemåten» med fysisk fremmøte

tirsdag 22. mars 2022 kl. 1300 hos Forberg i 36 H.

Sakslisten følger vedtektenes §5 med tillegg av saker som er innmeldt innen fristen, 2. mars 2022. Det er innkommet en sak fra sameierne, og styret fremmer noen saker for diskusjon.

Saker til behandling:

1. Godkjenning av innkalling.
2. Valg av møteleder, referent og to til å undertegne protokollen.
3. Styrets beretning for 2021
4. Sameiets årsregnskap med årsresultat (overskudd) på kr 90.491.-, drøye 70.000 kroner høyere enn budsjettet.
5. Valg av styreleder, 2 styremedlemmer, varamedlem til styret, samt revisor.
6. Budsjett for 2022, der det forutsettes at satser for fellesutgifter økes med 30% fra 1. juli for å møte avgiftsøkninger og generelle prisøkninger på tjenester vi kjøper eksternt. Se budsjettvedlegget, spalten lengst til høyre. Det budsjetteres med et overskudd på kr 18.570.-, etter at ordinære driftskostnader er justert ihht. forventet prisstigning.
7. Forslag fra Forberg: «Årsmøtet ber styret om å kontakte Huseierne og OBOS for å vurdere et samarbeid om utarbeidelse av en vedlikeholdsplan for sameiet. Etter at styret har vurdert hvem av de to som er best egnet for et samarbeid med vårt sameie, bestiller styret et forslag til vedlikeholdsplan, med et vedlikeholdsbudsjett for sameiet.»
8. Forslag fra styret om felles brannvarslingsanlegg. Styret har arbeidet med å orientere seg i dette markedet og å innhente tilbud. Vi har mottatt ett seriøst tilbud så langt fra Sfty. De tilbyr installasjon i leiligheter og garasje for ca. kr 62.000.-, og månedlige driftskostnader på kr 1312.-, dvs. kr 15.744.- på årsbasis. Systemet omfatter også innbruddsalarm. Kostnadene for brannvarslingsanlegget er ikke tatt høyde for i budsjettet, og følgelig må utgiftene dekkes ved innkalling av penger, eller ved å redusere egenkapitalen og skape driftsunderskudd i regnskapet.

Vi har henvendt oss til Verisure som ikke tilbyr sammenkoblede alarmsystemer. Videre har vi kontaktet Sector Alarm og Telia Safe som ikke har latt høre fra seg med skriftlig tilbud etter at vi har bedt om det. Stanley har meldt at de ikke har kapasitet til å gi tilbud nå. Homely har et rimelig og enkelt opplegg, men tilbyr ikke trådløst sammenkoblede alarmsystemer som kan tilfredsstille våre ønsker.

9. Ladepunkter for el-biler. Styret er av den oppfatning at et felles opplegg vil tvinge seg frem i løpet av forholdsvis kort tid. Derfor har vi bestilt en utredning fra en teknisk konsulent i El-bilforeningen. Han har vært på befaring og utarbeidet en rapport som Erik Erichsen vil redegjøre for. Styret vil gjerne høre synspunkter på videre fremdrift av dette prosjektet.

Årsmøtet bes om å ta stilling til om prosessen skal videreføres. I så fall må det innhentes tilbud fra forskjellige leverandører, og installasjon må eventuelt besluttes av et senere sameiermøte.

10. Vedlikeholdsplan – oppdatering.

11. Diskusjonssaker (uten vedtak som gir kostnadsøkning).

For styret i Sameiet Skådalsveien 36
Erik Dalen
Styreleder

Oslo, 13. mars 2022

Sameiet Skådalsveien 36
0781 OSLO

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2021

Styret har i 2021 hatt følgende sammensetning:

Erik Dalen, styreleder
Erik Erichsen, styremedlem
Harald Fondenær, styremedlem

Toril Winger Johnson har vært varamedlem og Erik Erichsen har vært revisor.

Styret har bare hatt to møter i 2021, men hatt løpende kontakt pr. e-post og sms og konkludert i en rekke enkeltsaker via mail uten formelle møter. Varamedlem har delvis deltatt på styremøter og mailutvekslinger.

Økonomisk resultat

Som man ser av vedlagte årsregnskap, har sameiet et årsresultat (overskudd) på kr 90 491.-. Dette er et langt bedre resultat enn det budsjetterte overskuddet på kr 17.894.-, men avviket på drøye kr 70 000 er ikke større enn at det hadde blitt underskudd dersom vi ikke hadde innkalt kr 100.000.- i tillegg til ordinære fellesutgifter. Utgifter til ordinært vedlikehold er blitt litt lavere enn forventet. Heldigvis har vi ikke opplevd noen uventede vedlikeholdsbehov, ingen skader eller behov for plutselige reparasjoner der vi ikke har kontroll på kostnadene.

De øvrige poster i driftsregnskapet er omtrent som budsjettert for 2021.

Ytre vedlikehold

På forrige årsmøte fremla styret en vedlikeholdsplan for sameiet. Noen av punktene i denne planen er utført, mens noen oppføres naturlig i ny regning. Følgende oppgaver ble utført i 2021:

- Erik og Erik skiftet ut råtnete veggbord og beiset disse rett over inngangen til 36 C.
- Vedlikehold av avtrekksvifter i leiligheter og garasje. Dette er ikke gjort på minst 10 år. Arbeidet ble utført av PowerClean as. Kostnadene ble dekket over driftsbudsjettet. PowerClean rapporterer at ventilasjonssystemet ser ut til å fungere tilfredsstillende. Her bemerkes at Forberg har skiftet ut vifter på sitt loft på eget initiativ, og i denne forbindelse fjernet sin opprinnelige vifte. Dette har trolig skapt visse problemer i ventilasjonen som særlig Forberg merker. Eventuell utbedring må gjøres av Forberg.
- Maling/ beising av resten av søppelskuret som var temmelig slitt.
- Pussing og oljing av rekkverk og gelendre. Dette er delvis utført gjennom dugnadsarbeid. Ansvar for vedlikehold av rekkverk på verandaer i 2. etasje ligger hos beboerne der.
- Fjerning av stubber etter tujaene og delvis istandsettelse av gressplen rundt stubbene. Stubbfjerning ble utført av firmaet Trepleie v/ Lars Honningsvaag, (92043333). Styret sto for tilsåing av plen der stubbene hadde stått.
- Fjerning av stort grantre på naboens tomt i sør. Arbeidet ble utført på imponerende vis av profesjonelle trefellere.

- Fjerning av sandkasse på plenen på sørsiden av sameiet. Arbeidet ble utført av Erik og Erik.

Trær hos naboen.

Det har vært et gjennomgående tema om man kan få felt noen trær hos naboen i sør for å få mer lys og bedre utsikt. I 2009 inngikk vi en avtale som tillot felling av 12-14 trær mot at dette spørsmålet ikke skulle tas opp på 10 år. Denne avtalen har altså utløpt, og årsmøtet i 2019 vedtok at en slik avtale ikke skulle fornyes.

Dialogen har imidlertid fortsatt, og har vært forholdsvis fruktbar. Vi felte en rekke busker og trær i fjor sommer, og fikk tillatelse til å felle den store granen som står bak nabovens garasje. Treet er nå borte, og kostnadene ble dekket over driftsbudsjettet. Vi vil fortsette å rense opp busker og trær langs gjerdet, og kan ikke vente noen medvirkning fra naboen.

Felles trådløst brannvarslingsanlegg.

Dette ble diskutert første gang på årsmøtet i 2019, og man vedtok interesse, men utsatte tidspunkt for installasjon og valg av leverandør. Saken ble satt på sakslisten for årsmøtene i 2020 og 2021, men tatt ut fordi årsmøtet ble gjennomført elektronisk og saken derfor ikke lot seg diskutere slik vi ønsker.

I og med at årets årsmøte kan gjennomføres fysisk, fremmer styret denne saken på nytt for diskusjon og eventuelt vedtak. **Men vi understreker samtidig at alle sameiere er pliktig til å ha brannvarslere som fungerer i leiligheten. Sjekk om brannvarslerne dine fungerer som de skal, og skift batteri hvis det er lenge siden du har gjort det.**

Med bilbrannen i P-huset på Stavanger lufthavn i friskt minne, mener styret at vi også må vurdere installasjon av brannvarslere i garasjen, og koblet slik at beboerne varsles uten at man er i garasjen.

Opprydding i garasjen.

Styret har registrert at enkelte P-plasser fortsatt er fylt opp med mye annet enn biler og biltilbehør, selv om det er blitt bedre det siste året. Dette gir et inntrykk av rot og uorden, samtidig som brennbare ting øker faren for brann og skadepotensialet ved brann. Dette ble klart påpekt av Brann- og redningsetaten som inspiserte garasjen for noen år siden. Rot og uorden gir også rotter og mus bedre trivsel og mange skjulesteder. Vi ber hver enkelt sameier rydde opp på sine P-plasser, og særlig fjerner brennbare ting som ikke har med bilene å gjøre.

HMS-erklæring (Helse Miljø Sikkerhet)

Styret har registrert at kravene til HMS-erklæring for sameiet som organisasjon er blitt skjerpet de senere årene. Ansvar for utarbeidelse av HMS-erklæring ligger hos styret. I denne forbindelse har det vært litt frem og tilbake hvem som skal gjøre jobben og hvordan den skal gjøres. Det arbeides med et forslag som er basert på en mal som er utarbeidet av vår forretningsfører (OBOS). Vi gjør oppmerksom at HMS-erklæringen er et dynamisk dokument som kan utvikles og endres fortløpende etter behov. Hensikten med det er å sette opp standarder og tiltak og rutiner som skal redusere sannsynligheten for ulykker og skader på beboere og eiendom. Styret vil følge saken opp videre, men vi oppfordrer samtlige til å komme med innspill.

Budsjett

Styret legger frem et budsjett med overskudd på kr 18.570.- og forutsetter en økning av satsene for fellesutgifter på 30% fra 1. juli. Denne forholdsvis store økningen vil sikre at løpende utgifter dekkes av løpende inntekter, og at sameiet opprettholder oppsparte midler til å møte fremtidige, større investeringer som f.eks. beising av yttervegger. Dessuten må vi sikre at sameiet har en tilfredsstillende likviditet.

Det hefter imidlertid noen usikkerhetsmomenter som kan påvirke økonomien.

For det første begynner våre bygninger å bli så gamle nå at vi må regne med at det plutselig kan oppstå uventede behov for reparasjoner og nyinvesteringer.

For det andre har vi ikke budsjettet med installasjon og drift av felles alarmsystem i leiligheter og garasje. Dersom årsmøtet vedtar det, kan alarmsystemet finansieres med midler sameiet har oppspart, hvilket vil generere et underskudd i regnskapet for 2022. Alternativet er å innkalle pengene i tillegg til de løpende fellesutgiftene. Dette må årsmøtet ta stilling til.

Som man forstår, er det nok å bruke penger på, og det er helt nødvendig å ha penger i banken, selv om det ikke er noe mål å spare opp en stor egenkapital.

Oppfordringer

Styret finner grunn til å minne om at samtlige sameiere har ansvar for at drift og vedlikehold går sin gang og at kostnader holdes på et lavest mulig nivå. Alle som ser at det er oppgaver de kan utføre, bør gjøre det, eller gjøre styret oppmerksom på behov for utførelse. I denne forbindelse vil vi minne om enkelte ting som kanskje kan bidra til at noen gjør en innsats.

- Vårt sameie har ikke vaktmester. Derfor må noen enkle oppgaver knyttet til fellesarealer utføres av sameierne. Vi har i alle år basert oss på frivillighet, og at noen ser oppgaver og utfører dem uoppfordret til fellesskapets beste. Enkelte oppgaver er fast fordelt (HF skifter lyspærer utendørs, ED skifter lysrør i garasjen og EE har ansvar for stenging av utekraner om vinteren). Andre oppgaver krever initiativ og innsats fra den enkelte:
 - Plenklipping må i sesongen gjøres av noen når gresset er langt nok. Sameiet har to motorklippere som er lette å betjene. Styret sørger for bensin, olje og vedlikehold av disse. Det tar 40-45 minutter å klippe alle plener på sameiets eiendom, og de som føler at de kan gjøre en slik innsats, finner sikkert tid. Totalt må det klippes 11-13 ganger i løpet av en sommer.
 - Snømåking der Vaktmesterkompaniets traktor ikke kommer til, må gjøres etter snøfall. Alle måker vel sine inngangspartier, men det er også fellesarealer som må måkes manuelt. Disse er partiene foran trappene ned i garasjen, trappen ned til 36 K, og områdene foran postkasser, søppelskur og papircontainere. Hvis sistnevnte områder ikke blir brøytet, kan vi risikere at post ikke blir levert og renovasjon uteblir. Tenk over det når du vurderer om du skal ta i et tak. Ingen vaktmester kommer og gjør det!
 - Feiing og renhold gjøres stort sett på dugnader, men mellom dugnadene kan det dukke opp behov for å bruke kosten eller riven lite grann. Nøl ikke!
 - Luking av bed og fjerning av gress mellom heller er også oppgaver som løpende må utføres. Spesielt er det noen som ser hvordan uønskede stenglene (som heter parkslirekne) i furubedene på sørsiden av bygningene våre og langs gjerdet ned

mot naboen. Vi oppfordrer alle til å ta et tak med jevne mellomrom for å få det til å se pent ut, også utenom dugnadene.

- Strøying når det er glatt er nødvendig av og til. Grus finnes i dertil egnede kasser ved p-plassen og utenfor vinduene til 36 F. Meld fra til styret dersom det er lite grus. Om våren er det lurt å samle opp grus og legge den tilbake i kassene. Men grusen må da være helt tørr. De som i god tro feier sammen tørr grus i hauger, men lar haugene ligge, vil se at haugene tiltrekker seg fuktighet selv om det ikke regner. Da må grusen spres igjen og tørke på nytt før den kan legges i kassene. Fuktig grus i kassene vil fryse til is og kan ikke brukes til strøying.
- Garasjeporten er et sårt punkt. Når den må repareres, koster det tusenvis av kroner bare å få folk hit. Serviceavtalen vi har dekker kun tilsyn, hvilket kan være svært verdifullt. Slitasje på porten er proporsjonal med antall ganger den går opp og ned. Bidra derfor til at det blir færrest mulig ganger. Gå aldri til fots gjennom porten, bruk trappene. Er du ute med bilen og bare hjemom før du skal av gårde igjen, ikke kjør inn i garasjen og ut igjen etterpå, men parker bilen utenfor. Skal du utenfra og inn i garasjen for å laste opp bilen og så ut igjen, sett døren i åpen-stilling mens du er inne, så den ikke må gå opp og ned unødig.

Noen ganger går ikke garasjeporten ned av seg selv. Hvis du ikke følger tidligere oppfordringer om å vente med å kjøre videre til du ser i speilet at porten går ned, blir den stående åpen på ubestemt tid. Det er ikke bra, og øker risikoen for at uvedkommende tar seg inn i garasjen (f.eks. barn).

Når porten ikke går ned av seg selv, kan du gjøre følgende selv:

1. Sjekk at den røde knotten på høyre side står i ut-stilling. Hvis den er trykket inn og vridd til venstre (mot klokken), kobles automatikkfunksjonen ut. Da skjer ingenting, uansett om døren er åpen eller lukket.
 2. Trekk ut kontakten for motoren i portens bakkant. Vent 20 sekunder, og sett kontakten i igjen. Vent og se hva som skjer. Forhåpentlig vil porten gå ned etter vanlig tid.
 3. Vri på håndtaket under den røde motoren i portens bakkant. Det frigjør porten som da kan senkes og heves manuelt. La porten stå nede, vri om håndtaket tilbake dit det sto, og forsøk deretter å åpne døren med døråpneren, evt. trykk på knappen med pil opp ved døren. Hvis det ikke virker, la døren stå nede for manuell betjening, og skriv en lapp som du henger på innsiden av døren om at døråpneren ikke virker og at døren må åpnes manuelt. Meld fra til styret.
 4. Uansett, meld fra til en i styret. Ikke forlat døren i åpen posisjon.
- Gjesteparkering kan by på problemer på grunn av vårt begrensede parkeringsareal. For det første må vi som beboere sette bilene slik at de ikke tar unødig stor plass og heller ikke stenger adkomsten inn til inngangsdørene. Husk at det skal kunne passere en stor brannbil eller rullestol-taxi. For det andre vil besøkende ikke alltid vite hvordan det skal parkeres. Derfor må vi informere gjester om dette. Og ikke minst hva de skal gjøre dersom det ikke er ledige plasser på p-plassen. Vi har sett skremmende eksempler på parkeringer som viser total mangel på respekt for oss som bor her, og total mangel på forståelse for elementær sikkerhet.

Styret noterer med tilfredshet at stemningen i sameiet stort sett er hyggelig og sosial.

Oslo, 13. mars 2022

Erik Dalen

Erik Erichsen

Harald Fondenær

SAMEIET SKÅDALSVEIEN 36
ORG.NR. 991 657 215, KUNDENR. 3753

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 345 258 | 313 872 | 345 259 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 100 002 | 100 002 | 100 000 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 445 260 | 413 874 | 445 259 | 0 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Regnskapsførerhonorar | | -17 324 | -16 869 | -17 325 | 0 |
| Konsulenthonorar | | 0 | 0 | -30 000 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 4 | -76 995 | -199 950 | -80 000 | 0 |
| Forsikringer | | -61 194 | -58 769 | -61 200 | 0 |
| Kommunale avgifter | 5 | -111 761 | -110 420 | -120 000 | 0 |
| Andre anlegg | 6 | -12 431 | -12 222 | -12 500 | 0 |
| Energi/fyring | | -23 829 | -16 147 | -25 000 | 0 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -56 333 | -55 372 | -56 340 | 0 |
| Andre driftskostnader | 7 | -2 398 | -30 708 | -30 000 | 0 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -362 264 | -500 455 | -432 365 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 82 996 | -86 581 | 12 894 | 0 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 7 495 | 7 590 | 5 000 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 7 495 | 7 590 | 5 000 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 90 491 | -78 991 | 17 894 | 0 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -78 991 | | |
| Til opptjent egenkapital | | 90 491 | 0 | | |

SAMEIET SKÅDALSVEIEN 36
ORG.NR. 991 657 215, KUNDENR. 3753

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 35 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 29 182 | 28 166 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 222 287 | 138 758 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 9 241 | 9 221 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 260 709 | 176 180 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 260 709 | 176 180 |
| <hr/> | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 258 118 | 167 627 |
| SUM EGENKAPITAL | | 258 118 | 167 627 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | -35 | 8 553 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 2 626 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 2 591 | 8 553 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 260 709 | 176 180 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __.__.2022
Styret i Sameiet Skådalsveien 36

Erik Dalen

Erik Erichsen

Harald Fondenær

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 281 418 |
| Internett | 63 840 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 345 258 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Innkrevd ekstra kapital | 100 002 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 100 002 |

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -2 113 |
| Drift/vedlikehold VVS | -5 804 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -45 766 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -21 875 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -1 438 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -76 995 |

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -65 965 |
| Feieavgift | -2 138 |
| Renovasjonsavgift | -43 659 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -111 761 |

NOTE: 6

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Tomteleie Sporveien as | -12 431 |
| SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG | -12 431 |

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Porto | -176 |
| Bank- og kortgebyr | -2 222 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -2 398 |

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 20 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 7 475 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 7 495 |

NOTE: 9**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|--|--------|
| Påløpte kostnader, strøm desember 2021 | -2 626 |
|--|--------|

Oslo 22.03.22

Sameiet Skådalsveien 36 Revisors beretning Regnskapsåret 2021

Undertegnede har gjennomført revisjon av regnskapet for året 2021.

Det er ikke funnet noe å bemerke og godkjenner herved regnskapet.

Erik Erichsen

3753 - SKÅDALSVEIEN 36 S/E
Org.nr. 991657215
Budsjett 2022

| | Regnskap 2019 | Regnskap 2020 | Regnskap 2021 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 313 872 | 313 872 | 345 258 | 345 259 | 433 140 |
| Andre inntekter | 0 | 100 002 | 100 002 | 100 000 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | 313 872 | 413 874 | 445 260 | 445 259 | 433 140 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Regnskapsførerhonorar | -16 441 | -16 689 | -17 324 | -17 325 | -17 880 |
| Konsulenthonorar | 0 | 0 | 0 | -30 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | -22 748 | -199 950 | -76 995 | -80 000 | -80 000 |
| Forsikringer | -54 567 | -58 769 | -61 194 | -61 200 | -65 290 |
| Kommunale avgifter | -102 516 | -110 420 | -111 761 | -120 000 | -115 000 |
| Tomteleie Spørveien | -12 002 | -12 222 | -12 431 | -12 500 | -13 000 |
| Energi/ fyring | -16 266 | -16 147 | -23 829 | -25 000 | -30 000 |
| TV-anlegg/ bredbånd | -54 355 | -55 372 | -56 333 | -56 340 | -58 400 |
| Andre driftskostnader | -9 035 | -30 708 | -2 398 | -30 000 | -20 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | -287 930 | -500 455 | -362 265 | -432 365 | -419 570 |
| DRIFTSRESULTAT | 25 942 | -86 581 | 82 996 | 12 894 | 13 570 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 7 534 | 7 590 | 7 495 | 5 000 | 5 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | 7 534 | 7 590 | 7 495 | 5 000 | 5 000 |
| ÅRSRESULTAT | 33 476 | -78 991 | 90 491 | 17 894 | 18 570 |

Oslo 13.3.2022 Styret i Skådalsveien 36 v/Erik Dalen

Vedlikeholdsplan for Sameiet Skådalsveien 36

Denne vedlikeholdsplanen for sameiet er utarbeidet etter at det ble uttrykt ønske om en slik på sameiermøte i 2017 og godkjent på årsmøtet i 2018. Innhold og form på dette dokumentet og plan for revidering ble også vedtatt på årsmøtet 2018.

Vedlikeholdsplanen skal være en dynamisk plan. I denne reviderte planen er listet opp saker som påkaller oppmerksomhet og handling i dag og i fremtiden. Innspillene er kommet fra styrets medlemmer, og fra andre sameiere. Det er naturlig at styret mottar innspill, prioriterer dem og planlegger utførelse. Men like viktig er at samtlige sameiere holder oppsyn med og passer på bygninger og utearealer, og melder inn nye saker og oppgaver til styret, som så vil føre dem inn i vedlikeholdsplanen.

Vedlikeholdsplanen vil, som man ser nedenfor, inneholde beskrivelser av behov, vurdering av hva som bør gjøres, når det bør gjøres og av hvem, og eventuelt en vurdering av kostnader og finansiering. I denne forbindelse vil styret uttrykke et samlet syn på hvordan vedlikeholdsoppgaver skal gripes an. Vi vil ikke foreta utbedringer eller vedlikeholdstiltak som ikke er helt nødvendige. Vi vil så langt mulig forsøke å holde kostnadene lavest mulig. Dette innebærer at vi for enhver oppgave vil vurdere om vi kan utføre oppgavene i egen regi, uten å bruke eksterne håndverkere, og om oppgaven kan utsettes uten negative følger. Dersom vi ikke kan gjøre jobben selv, vil vi innhente anbud fra minst to leverandører og velge det vi tror er best når vi ser kvalitet, tid og pris i sammenheng.

Etter styrets mening det nå mange steder blitt ganske «ruskete» i sameiet, særlig på deler av utearealene og i garasjen. Slik er det ingen som ønsker å ha det, og samtlige bør føle seg forpliktet til å ta i et tak, også utenom dugnadene. Vi vil derfor oppfordre alle til å feie, vaske, luke, rake, klippe, rydde osv. der man ser behov på vår eiendom, slik at det til enhver tid ser ordentlig ut her. Dette ville vi neppe nølt med hvis vi bodde i egen enebolig. En slik innstilling er helt naturlig også i et lite sameie som vårt. Vi bor i boliger vi eier selv.

Spørsmål og innspill rettes til styret.

Vedlikeholdsoppgaver - bygninger

- **Oppgave:** Utskifting av enkelte bord som har begynnende råte.
Tiltak: Skifte bordene. Først må bordene impregneres (f.eks. med Visir), så males/ beises før de monteres.
Når: Utskiftingen bør skje uten for lange utsettelser. Kostnader dekkes over driften
Ansvar: Styret skal velge gjennomføringstidspunkt.
Kommentar: Vi har hatt behov for utskifting av mange bord gjennom årene. Alle bør kikke oppover veggene og melde fra om bord som trenger utskifting.

- **Oppgave:** Overhale avtrekk-/ ventilasjonsanlegget (Flexit vifter og tilhørende kanaler).
Tiltak: Kompetent firma kontaktes for å kontrollere anleggene (et firma er PowerClean AS som utførte siste vedlikehold i november 2021).
Når: Tiltaket bør gjøres med jevne mellomrom, f.eks. hvert 6-7. år.
Ansvar: Styret undersøker behovet for ettersyn og tilkaller fagmann hvis nødvendig.
Kommentar: Avtrekksviftene finnes på delvis på loftene og i de enkelte seksjoner. Anlegget er ikke dimensjonert for at det kan kjennes noe sterkt sug i ventilene, men sikrer gjennomstrømming av luft for å sikre et godt inneklima. Slikt sett, har det trolig fungert tilfredsstillende frem til nå.
- **Oppgave:** Overhale avtrekkssystemet i garasjen.
Tiltak: La kompetent firma sjekke vifter og kanaler. PowerClean AS utførte siste vedlikehold i november 2021
Når: Kan forhåpentligvis gjøres av samme firma som sjekker det øvrige avtrekkssystem.
Ansvar: Styret undersøker behovet for ettersyn og tilkaller fagmann hvis nødvendig.
- **Oppgave:** Beising av yttervegger og skifting av bord i veggene.
Tiltak: Sørveggen som er mest utsatt for slitasje, ble beiset i 2018 i forbindelse med utskifting av bord. De deler av fasaden som trenger maling, kartlegges fortløpende. Dette er en oppgave for alle sameiere. Ser man at malingen skaller av, eller at det er bobler eller råte, må det meldes fra til styret. Styret står for innhenting av anbud og gjennomføring av beising, så sant det ikke er av et så ubetydelig omfang at vi kan gjøre det selv. Et eksempel på det er beising av yttervegg mot øst i den midterste bygningen, der vasking, skraping og beising ble utført av Erik og Erik i løpet av noen få timer.
Når: Når behov oppstår. Styret mener hele sameiet må beises i 2023.
Ansvar: Alle. Styret følger opp.
Kommentar: Det er alltid en diskusjon om hvor ofte og når man skal beise en eldre vegg. Ut fra svarene på spørsmål om dette, synes fagfolk å mene at 5-7 år mellom hver omgang er passe. Erfaringer i vårt sameie er at veggene er svært ulikt utsatt og kan beises med ulik frekvens. Kommende beising må imidlertid omfatte hele sameiet.
- **Oppgave:** Pusse og olje alle rekkverk på gjerder.
Tiltak: Rekkverkene bør først pusses med pussemaskin og deretter oljes.
Når: Bør kanskje gjøres årlig, gjerne ifm. høstdugnad.
Ansvar: Styret ordner med olje og pensler.
Kommentar: Rekkverkene på verandaene i 2. etasje trenger samme behandling jevnlig. Dette gjøres av beboerne i leilighetene der.
- **Oppgave:** Renhold i garasje og bodseksjonen.
Tiltak: Garasjegulvet feies manuelt med sameiets feiemaskin. Gulvet i bodseksjonen vaskes.
Når: Feiing og vasking gjøres på hver dugnad.
Ansvar: Styret, som fordeler oppgaver på dugnadene.

Kommentar: Under dugnadene feies midtområdene og der det ikke står biler. Den enkelte innehaver av garasje plassene har ansvar for feiing som krever flytting av bil.

- **Oppgave:** Holde vegger og dører utendørs rene og pene.

Tiltak: Vaske vegger og dører med såpe og vann der man ser hvor det er skittent eller tilløp til mose eller algeangrep.

Når: Løpende ved behov.

Ansvar: Alle. Enhver må holde øye med sin egen dør og vegger i nærheten. Styret sørger for kraftvask og koster.

Kommentar: Dette har vi snakket lite om tidligere, men ser man etter, er det liten tvil om at 28 år har satt spor på dører og inngangspartier.

- **Oppgave:** Sjekke vinduskarmer utvendig i hele sameiet.

Tiltak: Først og fremst inspisere vinduskarmene og vurdere om de trenger puss og maling. Den enkelte sameier undersøker sine vinduer, og sjekker også samtidig innvendige vinduskarmer. Melde eventuelle oppusningsbehov til styret.

Når: Så snart som mulig.

Ansvar: Alle.

Kommentar: Dette har vi snakket lite om tidligere, men ser man etter, er det liten tvil om at 28 år har satt spor på vinduskarmene, skjønt det har vært bemerkelsesverdig lite slitasje eller råte.

- **Oppgave:** Holde takrenner rene og tette.

Tiltak: Fjerne løv og skitt i takrennene jevnlig. Tette lekkasjer med tjære/ asfalt.

Når: Minst en gang i året, f.eks. på høstdugnaden.

Ansvar: Styret fordeler oppgaver, og vurderer hvem som egner seg som stigeclatrerere.

Kommentar: Tidvis kan løv i takrennene vær et problem som gjør at de tetter seg eller at vannet renner over kantene og ikke ned der det skal. Dette var et mye større problem tidligere, men ble bedre etter at en rekke bjerketrær ble felt hos naboen. Men fortsatt må vi inspisere rennene.

- **Oppgave:** Reparere nedløp for takrenner som fungerer dårlig.

Tiltak: Tilkalle blikkenslager som kan «bygge om» nedløpene slik at vannet renner dit det skal.

Når: I løpet av våren 2022.

Ansvar: Styret finner en egnet blikkenslager.

Kommentar: Ved nærmere ettersyn vil man se at arbeidet med takrenner nok ble utført slurvete da bygget ble ferdigstilt. Dette har ikke vært et stort problem, men ved kraftig styrtregn som inntreffer oftere nå enn før, klarer ikke takrennene å ta unna alt vannet på en tilfredsstillende måte.

Vedlikeholdsoppgaver - utearealer

- **Oppgave:** Plenklipping nord og sør for bygningene.
Tiltak: Styret mener at dagens ordning fungerer godt. Den som ser behov for klipping og har tid, gjør jobben som normalt tar under en time. Slik har det vært siden sameiet ble etablert. Gress samles i beholdere på plenklipperne, og tømmes over gjerdet mot Skådalsbekken.
Når: Når gresset er passe langt og ikke vått. Erfaringsmessig betyr det 11-12 klippinger hver sesong.
Ansvar: Alle. Nykommere kan spørre styret om instruksjon i bruk av plenklipperne.
Kommentar: Det er en fordel om begge plenene klippes samtidig. Det ser også penest ut. Kommer det i utakt, kreves det dobbelt så mange personlige initiativ som når alt gjøres i én omgang.
- **Oppgave:** Snømåking der Vaktmesterkompaniet ikke kommer til. Dette er særlig under postkasser og rundt søppel- og papircontainere, men også på parkeringsplass. Dessuten kan ikke traktoren komme til inntil inngangsdørene og i trappen ned til seksjon 1.
Tiltak: Snørike vintre har vist at sameierne har ulik oppfatning av behovet for manuell måking på fellesareal. Derfor er det ikke mange som har engasjert seg. Styret vil beholde dagens ordning, men oppfordre flere til å ta et tak etter snøvær. Den som ser behov for måking og har tid, gjør jobben som normalt tar 10-15 minutter.
Når: Etter snøvær, før traktoren kommer. Da slipper vi med å måke snøen ut på plassen der traktoren kommer til.
Ansvar: Alle, akkurat som at alle har ansvar for måking utenfor egen dør.
Kommentar: Hvis vi ikke måker foran postkasser og containere, kan vi risikere at post ikke blir levert og søppel ikke hentet.
- **Oppgave:** Opprensing av vår eiendom langs gjerdet til naboen.
Tiltak: Her bør det klippes og lukes minst en gang i året. Det er avklart med naboen at vi godt kan gjøre tilsvarende litt inn på hennes side, slik at det ikke henger over gjerdet inn til oss.
Når: I forbindelse med vår- og særlig høstdugnad.
Ansvar: Styret som fordeler oppgaver.
Kommentar: Dette er et stadig tilbakevendende problem som det ikke uten videre er noen muligheter for permanent løsning på. Det er for bratt til å legge lystett duk der, og ikke ønskelig å plante det til. Dialogen med naboen har vist at vi ikke kan vente noen hjelp fra den siden.
- **Oppgave:** Trimme alle dvergfuruer som viser tendenser til å vokse oss over hodene, bokstavelig talt.
Tiltak: Klippe buskene noe ned og særlig nye skudd. Han som solgte dem til oss anbefalte å kutte nye skudd litt nedenfor midten, men til tross for at dette er gjort, er mange av furuene blitt mye større enn forventet.
Når: I forbindelse med høstdugnad.
Ansvar: Den enkelte sameier som måtte føle seg kallet.
Kommentar: Når man eventuelt går inn i «furskogen» bør man ha på seg gummistøvler.

Et par ganger har det vært observert orm i krattene.

- **Oppgave:** Luke og rense opp på utearealene.

Tiltak: Luking trengs over alt, i furuskogen, langs kanter og planter osv. Fjerne gress mellom heller.

Når: Løpende, gjennom hele sommeren og særlig på dugnader.

Ansvar: Alle har ansvar for denne oppgaven som dessverre er forsømt i mange år. Vi må begynne nå, og styret vil følge opp.

Kommentar: Ved tidligere anledninger har noen beboere avtalt å ta en økt på varme sommerkvelder. Bør gjøres videre. Dette er sosialt, og kan godt avsluttes med forfriskninger om ønskelig.

- **Oppgave:** Fjerne mose på asfalt.

Tiltak: Mange tiltak kan nok virke, men styret har kjøpt inn miljøvennlig middel som kan sprøytes på mosen, som senere kan feies vekk.

Når: Så snart som mulig.

Ansvar: Styret.

Kommentar: Grunnen til at dette bør gjøres, bortsett fra det estetiske, er at mosen tilsynelatende «spiser» eller løser opp asfalten.

- **Oppgave:** Rengjøre søppelcontainere.

Tiltak: Organisere vask etter behov på et tidspunkt containerne er tømte.

Når: En gang i året når det trengs.

Ansvar: Den som melder seg. Tidligere har det vært noen som har tatt denne oppgaven i stedet for deltakelse på dugnad. Sist det ble gjort, meldte EE seg på eget initiativ.

Kommentar: Med de nye containerne er oppgaven mye lettere enn tidligere. Rene containere reduserer risikoen for rotteplage.

Oslo, 13. mars 2022

Styret