



# Årsmøte 2022

5829 Skøyenhagen Boligpark Sameie

## **Til seksjonseierne i Skøyenhagen Boligpark Sameie**

**Velkommen til årsmøte, mandag 28.03.2022 - kl. 18.00.**

**Sted: Multiconsult, Nedre Skøyenvei 2.**

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Skøyenhagen Boligpark Sameie  
avholdes Velkommen til årsmøte, mandag 28.03.2022 - kl. 18.00  
Sted: Multiconsult, Nedre Skøyenvei 2.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) **Vedtektssendringer: Side 18-21.** Forslagsstiller: Styret.  
**Alle vedtektssendringer krever 2/3 flertall.**  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 04.03.2022  
Styret i Skøyenhagen Boligpark Sameie

Idar Lenard Isaksen /s/      Knut Anders Lia /s/      Tim Pettersen /s/      Toril G. Skougaard /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Idar Lenard Isaksen	Nedre Skøyen Vei 10 A
Styremedlem	Knut Anders Lia	Nedre Skøyen Vei 4
Styremedlem	Tim Pettersen	Nedre Skøyen Vei 12
Styremedlem	Toril G. Skougaard	Nedre Skøyen Vei 4
Varamedlem	Erling Eikens	Nedre Skøyen Vei 14

### Valgkomiteen

Tobias Dalgaard Limseth	Nedre Skøyen Vei 12
Øyvind Tveitstul	Nedre Skøyen Vei 10 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Skøyenhagen Boligpark Sameie

Sameiet består av 208 seksjoner.

Skøyenhagen Boligpark Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992764651, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Nedre Skøyen Vei 4  
 Nedre Skøyen Vei 6  
 Nedre Skøyen Vei 8  
 Nedre Skøyen Vei 10 A B C  
 Nedre Skøyen Vei 12  
 Nedre Skøyen Vei 14  
 Nedre Skøyen Vei 16

Gårds- og bruksnummer:

3 448

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skøyenhagen Boligpark Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

## **Styrets arbeid**

Det er nå 3 år siden vi hadde det siste fysiske Årsmøte. Situasjonen vi har nå med hensyn på CV19, gjør at vi har funnet ut at vi kan avholde et fysisk Årsmøte.

Vi har flere saker vi skal ta stilling til, viser til utsendte sakspapirer.

Ifølge OBOS ved forretningsføreren har Sameiet god økonomi.

Foreløpig ser det ikke ut som det er nødvendig med forhøyelse av fellesutgiftene. Styret jobber for at vi skal unngå økning.

Vi har hatt utgifter med oppgradering av ganger, maling og lys. Videre har vi hatt utgifter med oppgradering av innkjørselen, der er det gravd/drenert og lagt ny asfalt. Utgiftene med dette er delt mellom Continental Eiendom og Sameiet 50/50.

Styret vil gjerne gi en briefing på hvilke saker vi har gjennomført og hvilke saker vi har på gang.

### **1. Terrasser;**

Vi har reparert 7 terrasser. De har vært svært dårlige, underlagene har vært gjennområtne slik at det kunne medføre fare å benytte dem. Vi har flere terrasser som står for tur. Årsaken er at byggherren har benyttet svært dårlige materialer. De terrassene som står for tur er en terrasse i nr 6, på bakkenivå, en terrasse på bakkenivå i nr 14. Videre står terrassene på toppen i nr 14, for tur. Der er det tre terrasser. Deretter kommer to terrasser i nr 12.

Sameiet har stått for rehabiliteringen av underlaget. Der seksjonseieren har ønsket å skifte ut murhellene med trevirke, har de selv stått for utgiftene.

Vi har totalt ca 1000m<sup>2</sup> med terrasseareal.

### **2. Asfalt:**

Etter at vi hadde lagt asfalt på veien langs bekken fra Hoffsvæien og frem til sykkelkuret samt tilstøtende veier inn til nr 4, nr 6 og nr 8, fikk vi ødelagt asfalten under siste brøytesesong 20/21. Det ble en forsikringssak, og all asfalt på disse områdene ble fornyet.

### **3. Defigo:**

Vi hadde store problemer med døråpnerne. Vi har nå installert Defigo, døråpningssystem. Det virker svært bra, vi har noen små feil, men leverandøren retter opp fortløpende. Defigo har vist seg å være en svært god forbedring av dørlåssystemet. Videre er garasjeportene koblet opp i systemet.

**4. Smartly:**

Vi har snart klart Smartly-systemet for måling av forbruk for vann og varme. Det har vært flere problemer med monteringen av systemet, flere vannlekkasjer med til dels store skader. Vi regner med at det skal være i full drift fra våren/sommeren 2022. VVS-Østlandske Rør har hatt en stor utfordring med montasjen av utstyret for måling av vannforbruk og varme.

Smartly har hatt store problemer med fakturaene, men ser nå ut til at det skal bli bedre. Vi får nå faktura fra Lyse Energi.

**5. Kameraer:**

Vi har nå etablert full kameradekning i garasjen. Det har vært diverse innbrudd og skader på garasjeporter. Dette vil nå kunne bli avdekket. Videre er det full dekning med Wi-Fi i garasjen.

**6. Utebelysning:**

Vi har hatt store problemer med utebelysningen. Etter at vi gjorde en stor jobb med å rette opp ledningsnettets fikk vi i begynnelsen av oktober en ny feil. Etter feilsøking fant vi at det var en kortslutning i en koblingsboks på grillplatingen ved bekken.

**7. Oppussing:**

Vi har begynt oppussing av trappeganger og korridorer. Vi er ferdig med nr.4, nr.6, nr.8 og nr.12. Malerne har nå påbegynt nr. 16 for deretter å ta nr.14. Nr. 10 vil bli tatt til slutt.

Det er montert sensorer som styrer lyset. Disse blir trigget av lyd. Vi håper at dette vil gi oss store besparelser på strømutgiftene.

De som har sett på resultatet, har vært svært fornøyd både med fargevalg og lysarmaturer.

Det er svært viktig at vi prøver å holde områdene fri for sykler og barnevogner. Styret håper at alle respekterer at det er forbudt å lagre gjenstander i gangene som kan være til hinder i tilfelle av rømning i forbindelse med en eventuell brann.

**8. Asfaltering innkjøring:**

Vi har slutført arbeidet i gjennomkjøringen under Multiconsult. Det er lagt ny asfalt og ny dreneringsrenne ved utkjøringen.

Sameiet må være med å betale halvparten av utgiftene på arbeidet.

**9. Terrasse i nr. 16:**

Gravearbeidet ved terrassen i nr. 16, ved inngangen bekostes av Fortum Varme. De vil erstatte terrassen.

**10. Heiser:**

Vi har i den siste tiden hatt problemer med heisene. Vi har heldigvis en helhetsservice avtale med Thyssen heiser slik at vi også her sparer store summer. Feilene har vært at det er kretskort som har gått i stykker.

**11. Terrassedører/vinduer:**

Vi har i løpet av sommeren/høsten reparert ca 90 dører og vinduer i Sameiet. De fleste dørene manglet smøring i låskassene. Noen dører hadde seget i karmen. Der måtte vi sette inn nye lengre skruer. Det er fremdeles muligheter og melde inn mangler på dører og vinduer. Du kan selv avhjelpe trege lås/håndtak med bruk olje/spray CCR.

**12. Ytre garasjeport:**

Etter mange og dyre reparasjoner av ytre garasjedør har vi nå byttet denne. Utgiftene er delt 50/50 mellom Sameiet og Multiconsult.

**13. Strøm/varme.**

Alle har erfart at utgiftene med oppvarming og strøm har gått rett i været. Som eksempel kan nevnes at Sameiet hadde en regning på fjernvarme på kr. 311 000 i desember 2021 mot knapt kr. 100 000 i 2020. Det har hver og en oss fått merke når regningene kommer.

Vi regner med at vi skal få orden på fordelingen av utgiftene i løpet av våren. Da vil hver enkelt betale for sin egen bruk pluss det som går med til bruk for oppvarming av korridorer og ventilasjon. Det er spesielt viktig at man ikke skrur på radiatorene som står i gangene. Vaktmesteren vil passe på at det er riktig innstilling i forhold til utetemperaturen.

**14. Billading:**

Vi har nå installert xx antall billadere. Systemet virker svært godt. Vi har gjort et riktig valg av system. Tim passer på at vi har riktig pris for lading.

**15. Strømlleverandør.**

Vi har byttet strømlleverandør, og får nå strøm fra Hafslund. Det er vanskelig å se om vi sparer noe, dette på grunn av endringene i prisene.

**16. Ventilasjonen.**

Vi har fremdeles problemer med ventilasjonsanleggene. Det rapporteres om matlukt i noen av leilighetene. Vi jobber med saken og vil sjekke leilighetene i de byggene der det rapporteres om dårlig luft. Vi tror at det er noen som kan ha satt inn motorvifter. Om det er tilfelle vil disse ødelegge hele ventilasjonssystemet i eget bygg.

**17. Døråpnere.**

Det er montert døråpnere på inngangsdøren i nr. 10B og nr. 4. Utstyret er stort sett bekostet av Hjelpemiddelsentralen. Sameiet har bekostet nødstrømsopplegg for åpnerne.

**18. I samhandling med Continental Eiendom og Sameiet** vil vi utarbeide avtaler om bruk av parkeringsplasser, fastsette grensene mellom eiendommene og avtaler om felles vedlikehold.

**19. TV Internett**

Telia vil i løpet våren bytte utstyret vi har fra Get-tiden. Vi vil da få bedre forhold både for TV og Internett.

20. **Vi har en lekkasje** i kloakkrør i Nedre Skøyen 4. Det er lekkasje fra soilrørene. Vi har nå over lengre tid prøvd å finne feilen, men har enda ikke funnet noe. Vi har benyttet kamera og fuktdetektor uten hell. Det er ikke mye vann som kommer, men det skal jo være tørt. Vi har ikke tenkt å gi oss og fortsetter jakten videre.

**21. Vaktmester.**

Peder Bull har utført vaktmesteroppgavene for Sameiet.

Det er ellers utført svært mange arbeidersoppgaver av styremedlemmene. Det har spart sameiet for svært store summer. Videre prøver Styret å skaffe tilveie ting ved direkte innkjøp. Det sparer også Sameiet for store summer.

Vi vil i løpet av våren avholde en dugnad på området. Vi kunngjør på VIBBO når den vil bli avholdt.

Vi håper at seksjonseierne er fornøyde med det arbeidet Styret har gjort til dags dato. Vi prøver å forvalte verdiene til seksjonseierne på best mulig måte.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 7 295 633**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter, omtalt i note 3.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 7 934 133**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes de omfattende vedlikeholdsarbeidene som ble gjennomført i 2021, disse er detaljert beskrevet under punktet for styrearbeid.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på **kr - 595 813** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 2 707 078**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".



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

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet flere vedlikeholdsoppgaver i løpet av året.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skøyenhagen Boligpark Sameie.

### **Lån**

Skøyenhagen Boligpark Sameie har ingen lån.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022, men kun oppjustering av Kabel TV kostnaden med kr 30 pr. måned / leilighet fra februar.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Skøyenhagen Boligpark

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skøyenhagen Boligpark.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Balanse per 31. desember 2021</li> <li>• Resultatregnskap 2021</li> <li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li> </ul>
---	---

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J2410-QZQK0-USF87-EZ03G-EU2G4-PKCA5



*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Hans Petter Urkedal**

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxxxxx

2022-03-06 17:46:53 UTC



Penneo Dokumentnr: J2410-QZQ10-USF87-EZ03G-EU2G-4-PKAS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

**SKØYENHAGEN BOLIGPARK**  
**ORG.NR. 992 764 651, KUNDENR. 5829**

**RESULTATREGNSKAP**

	Not e	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 220 656	7 590 864	7 225 000	7 290 000
Andre inntekter	3	74 977	274 990	0	10 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>7 295 633</b>	<b>7 865 854</b>	<b>7 225 000</b>	<b>7 300 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-36 660	-26 260	-36 660	-36 660
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-16 178	-16 093	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-261 288	-276 363	-265 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-18 383	-14 123	-40 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-3 336 765	-1 876 778	-2 300 000	-1 865 000
Forsikringer		-328 877	-296 110	-330 000	-355 000
Kommunale avgifter	9	-1 260 536	-1 244 135	-1 315 000	-1 305 000
Energi/fyring		-727 476	-286 631	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-941 177	-896 600	-950 000	-970 000
Andre driftskostnader	10	-746 794	-831 577	-707 000	-769 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 934 133</b>	<b>-6 024 669</b>	<b>-6 623 660</b>	<b>-6 270 660</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-638 500</b>	<b>1 841 185</b>	<b>601 340</b>	<b>1 029 340</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	42 712	42 161	20 000	40 000
Finanskostnader	12	-25	-51	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>42 687</b>	<b>42 110</b>	<b>20 000</b>	<b>40 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-595 813</b>	<b>1 883 295</b>	<b>621 340</b>	<b>1 069 340</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			0 1 883 295		
Fra opptjent egenkapital		-595 813		0	

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 065	7 305
Forskuddsbetalte kostnader		81 683	168 667
Andre kortsiktige fordringer	13	10 350	0
Driftskonto OBOS-banken		355 616	469 884
Skattetrekkskonto OBOS-banken		120	120
Sparekonto OBOS-banken		2 706 731	2 908 772
Sparekonto OBOS-banken II		12 740	12 712
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 171 305</b>	<b>3 567 460</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 171 305</b>	<b>3 567 460</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 707 077	3 302 891
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 707 077</b>	<b>3 302 891</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		91 584	77 965
Leverandørgjeld		266 652	186 604
Annen kortsiktig gjeld	14	105 991	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>464 227</b>	<b>264 569</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 171 305</b>	<b>3 567 460</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2022  
Styret i Skøyenhagen Boligpark

Idar Lenard Isaksen /s/

Knut Anders Lia /s/

Tim Pettersen /s/

Toril G. Skougaard  
/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 118 032
TV/Internett	921 024
Garasje	168 100
Leie MC parkering	13 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 220 656</b>

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

Innbetalinger elbil	74 977
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>74 977</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-36 660
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-36 660</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 260 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 143, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 178.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 883
Veiteknisk institutt	-3 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 383</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-860 823
Drift/vedlikehold VVS	-77 198
Drift/vedlikehold elektro	-1 029 198
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-345 154
Drift/vedlikehold heisanlegg	-553 291
Drift/vedlikehold brannsikring	-81 141
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-248 085
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-89 309
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-2 566
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 336 765</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-780 901
Renovasjonsavgift	-479 635
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 260 536</b>

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

Container	-9 733
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 950
Driftsmateriell	-9 568
Vaktmestertjenester	-351 300
Vakthold	-15 749
Renhold ved firmaer	-220 148
Snørydding	-60 138
Andre fremmede tjenester	-7 911
Kontor- og datarekvisita	-1 050
Trykksaker	-1 068



Møter, kurs, oppdateringer mv.	-660
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 143
Andre kontorkostnader	-9 709
Telefon, annet	-27 598
Porto	-3 349
Bank- og kortgebyr	-5 749
Velferdskostnader	-6 973
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-746 794</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 759
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	297
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 656
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>42 712</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-25
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-25</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon fra Bjerke Rør AS	10 350
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 350</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	140
Påløpt leverandørgjeld	-106 131
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-105 991</b>

**FORSLAG TIL VEDTAK:****A) Vedtektsendringer.** Forslagsstiller: Styret. **Alle vedtektsendringer krever 2/3 flertall.**

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

**Nye bestemmelser vises i kursiv tekst og understreket.**

De anbefalte endringene er som følger:

**Forslag: A-1**

- Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 2-1 om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter:

«Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

-----  
«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

- Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

Ved hendelser må sameiet ha oversikt over hvem som disponerer hver seksjon i tilfelle brann eller andre ulykker for å informere nødetater. Dette betyr at seksjonseier til enhver tid må oppdatere styret på hvem som disponerer boligen.

Korttidsutleie medfører en risiko for at seksjonen kan benyttes til annet en bolig formål som ikke er ønskelig. Det medfører også at ukjente får tilgang til fellesarealer som kan medføre en sikkerhetsrisiko. Det er også hyppig inn- og utflytting som medfører slitasje på bygningsmassen. Det har også vært flere eksempler på at leietagere ikke har vært kjent med husregler og vedtekter for sameiet. Det er derfor et behov for at leietagere gjøres kjent med husregler og vedtekter slik at disse følges av alle beboere.

Da styret til enhver tid må ha oversikt over hvem som disponerer hver seksjon og da dette medfører administrativt arbeid foreslås det å sette en grense for korttidsutleie på inntil 60 døgn.

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier plikter å underrette styret ved inngåelse av nye korttidsutleieforhold så snart dette er inngått. Seksjonseier plikter å gjøre leietager kjent med husregler og vedtekter.»

- Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen under § 7-2»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet godkjenner vedtektsendringene.

**Vedtak:**

### **Forslag: A-2**

- **Punkt 3-1: Rett til bruk - i dagens vedtekter tillegges 2 nye punkter (9 og 10)**

«(9) Det er installert utstyr for energimåling til varmtvann og varmfordeling i hver seksjon. Disse måleinstrumentene leies av sameiet, og tilhører sameiets infrastruktur og eiendom. Det er derfor ikke tillatt å endre eller modifisere disse på noen måte, og hver sameier plikter å påse at utstyret ikke blir skadet.

(10) Nøkler til fellesarealer, herunder fysiske nøkler, RFID brikker, digitale nøkler, mm. til fellesarealer er knyttet til hver seksjonseier direkte, og alt ansvar for å unngå mislighold bæres av den enkelte seksjonseier. Ved deling av tilgang til fellesarealer til andre, via porttelefon, digitale nøkler, fysisk, etc. må det sikres at vedkommende er velkommen, og eventuell skade eller hærverk som følge av slik tilgang kan belastes den ansvarlige seksjonseier».

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet godkjenner vedtektsendringene.

**Vedtak:**

### **Forslag: A-3:**

- **Sameiets parkeringsplasser. Punkt 4 i dagens vedtekter endres**

For å presisere prosess ved salg av garasje plasser er det foreslått en endring i vedtektene. Tilsvarende er det hensiktsmessig å endre vedtekter som omhandler el-bil ladere da denne infrastrukturen har blitt fornyet i senere tid.

#### **4. Sameiets parkeringsplasser**

Garasjeplassene er lagt som tilleggsdeler til seksjonene og medfølger leilighetene ved salg. Ved eventuelt salg av garasjeplass til en seksjonseier i samme sameiet - så kreves det å søke om begjæring av reseksjonering. Eventuell reseksjonering må hjemmelshaver stå for iht. eierseksjonsloven §20. Det følger ikke garasje til alle seksjoner.

Kostnader forbundet med parkeringsdelen av garasjeanlegget inkludert kjøre- og adkomstareal, fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

**Endres til:**

**«4. Sameiets parkeringsplasser**

Det følger ikke garasje plass til alle eierseksjoner. Garasjeplassene er lagt som tilleggsdeler til seksjonene og medfølger leilighetene ved salg. Garasjeplasser kan ikke selges til andre enn en seksjonseier i sameiet. Ved eventuelt salg av garasje plass til en annen seksjonseier i sameiet, må selgeren be styret om å fremme selgerens søknad om reseksjonering til kommunen. Selgeren er ansvarlig for å utarbeide søknaden og nødvendig dokumentasjon og er også ansvarlig overfor styret for kostnadene som knytter seg til reseksjoneringen. Reseksjonering må hjemmelshaver stå for iht. eierseksjonsloven §20. Ingen eierseksjoner kan ha flere garasjeplasser enn to som tilleggsdeler.

Kostnader forbundet med parkeringsdelen av garasjeanlegget inkludert kjøre- og adkomstareal, fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.»

**4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

**Endres til:**

**«4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

- (1) Styret har fått installert en felles infrastruktur for elbillading. Tilknytning til denne skal bestilles gjennom styret i sameiet. Det er ikke anledning til å sette opp andre løsninger. Installert ladepunkt tilhører seksjonseier som plikter å se at denne og tilkoblet utstyr til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Det er ikke tillatt å modifisere kabler eller ladepunkter. I slike tilfeller har styret rett til å koble fra det enkelte ladepunktet. All service og endring skal utføres av sameiets valgte installatør.
- (2) Strøm betales etter målt forbruk gjennom en betalingspartner hvor seksjonseier betaler for faktisk bruk av sitt eget ladepunkt. Strømpris fastsettes av sameiet basert på sameiets reelle kostnader.»

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet godkjenner vedtektsendringene.

**Vedtak:**

**Forslag: A-4:**

- **Oppdatering av seksjonstegninger for kjeller**

Styret har laget gode, høyoppløselige tegninger over kjeller med tydelig merking av boder og garasjeplasser. I forbindelse med interne salg av garasjeplasser kan styret endre digital tegning slik at det til enhver tid finnes oppdatert underlag.

Nye tegninger er oppdatert iht. gjeldende skilting og eierskap, Den oppdaterte tegningen sammenfatter alle kjente endringer gjennom årenes løp inkludert interne bytter, og salg.

- Anbefaling

Styret foreslår å sende inn oppdatert seksjonstegning for kjeller til planmyndighetene slik at det foreligger et godt og ryddig underlagsdokument for fremtiden.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet godkjenner innsending av oppdaterte seksjonstegninger for kjeller.

**Vedtak:**

## **Valgkomiteens innstilling til nytt Styre i Skøyenhagen Boligpark Sameie 2022/2023.**

Styreleder: Idar Isaksen, foreslås gjenvalgt for ett år (2022/2023)  
Styremedlem: Helle Thorkildsen, foreslås valgt for to år (2022/2024)  
Styremedlem: Bente Sofie Petersen, foreslås valgt for to år (2022/2024)  
Styremedlem: Toril G. Skougaard, valgt for to år (2021/2023). Ikke på valg.  
Styremedlem: Se merknad under. Det er opp til årsmøtet om det ønskes et fjerde styremedlem.

Varamedlem: Knut Anders Lia, foreslås gjenvalgt for ett år (2022/2023)  
Varamedlem: Erling Eikens, foreslås gjenvalgt for ett år (2022/2023)

Valgkomiteen, 20.02.22

### **Merknad:**

Ifølge vedtektene pkt. 8-1 (1 og 2):

*«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.*

*Det bør også velges varamedlemmer til styret. Styreleder velges særskilt for ett år.*

*Styremedlemmer velges for to år, hvor et eller to styremedlemmer skal være på valg hvert år. Varamedlemmer velges for ett år.»*

I valgkomiteen for Skøyenhagen Boligpark Sameie

Tobias Dalgaard Limseth /s/  
Øyvind Tveitstul /s/

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

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

### **Styret**

Se Skøyenhagen Boligpark Sameies hjemmeside på [www.skoyenhagen.no](http://www.skoyenhagen.no) for ytterligere informasjon.

### **Generell informasjon i sameiet**

På sameiets hjemmeside, [www.skoyenhagen.no](http://www.skoyenhagen.no) vil man finne en del generell informasjon. Styret benytter også hjemmesiden som informasjonskanal ut til beboerne. Det oppfordres derfor til at den enkelte gjør seg kjent med siden og sjekker for nye oppslag med jevne mellomrom.

### **Vaktmester**

Skøyenhagen Boligpark Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med **Bull Drift** som kan kontaktes på telefon 94 83 01 16. Avtalen omfatter ikke tjenester knyttet til den enkelte seksjon.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Vektertjeneste**

Sameiet har avtale med Securitas. Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan trivselsvakt kontaktes på 22 97 10 70.

### **Parkering/Garasjeplasser**

Garasjeplassene er lagt som tilleggsdeler til seksjonene og medfølger leilighetene ved salg. Ved eventuelt salg av garasjeplass til en seksjonseier i sameiet, så kreves søknad om begjæring om reseksjonering. Eventuell reseksjonering må hjemmelshaver stå for iht. eierseksjonsloven.

### **Nøkler/skilt**

Ved bestilling av nøkler må eier av leiligheten, etter avtalt, personlig møte hos et styremedlem med fullmakt til å signere ut nye nøkler. Legitimasjon og en eksisterende nøkkel må fremvises. Ved bestilling av nøkkelbrikker til inngangsdørene må styret kontaktes via styrets hjemmeside. Se sameiets hjemmeside for nærmere informasjon. Skilt til postkasse skal bestilles hos Låshuset AS. Merk bestillingen med "Skøyenhagen". Trenger du ny portåpner, se sameiets hjemmeside for nærmere informasjon.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85873047. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

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

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Skøyenhagen Boligpark Sameie 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 seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2021 - 2021	Oppussing av trappeganger og korridorer.	Maling & nye lysarmaturer med sensorer.
2020 - 2020	Asfaltering.	Asfaltering av veien langs bekken, fra Hoffsveien og frem til sykkelskuret.
2019 - 2019	Fasader.	Maling av alle oppganger.
2016 - 2016	Nytt nøkkelsystem til felles inngangsdør.	
2015 - 2015	Utvendig maling av bygg 8-10 og 12.	
2010 - 2010	Nye søppelskur.	



5829 Skøyenhagen Boligpark Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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