



Årsmøte 2022

7685 Sameiet Skoleveien

Til seksjonseierne i Sameiet Skoleveien

Velkommen til årsmøte, torsdag 9. juni 2022 kl. 18.00 hos Marianne Sperre/Anders Vangsnes, 3. etasje, Ekebergveien 129.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Skoleveien
avholdes torsdag 9. juni 2022 kl. 18 hos Marianne Sperre/Anders Vangsnes i 3.
etasje, Ekebergveien 129.

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 OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Oslo, 11.5.2022
Styret i Sameiet Skoleveien

Erik Hollie Bernt Strand Gåsland Marianne Sperre

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Erik Hollie, Skoleveien 5

Styremedlem Bernt Strand Gåsland, Ekebergveien 129

Styremedlem Elin Malmström Elverhøy (fram til 2.8.) Ekebergveien 129

Styremedlem Marianne Sperre (fra 2.8, varamedlem fram til 2.8) Ekebergveien 129

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Skoleveien

Sameiet består av 14 seksjoner.

Sameiet Skoleveien er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918081070, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Ekebergveien 129

Skoleveien 5

Gårds- og bruksnummer:

154

152

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

Sameiet Skoleveien har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2021 avholdt 8 møter – 4 av dem fysisk og 4 møter har vært digitale. Hovedsaken styret har arbeidet med er overvannsproblematikken fra Ekebergveien.

Overvannsproblematikken

I halvparten av styremøtene har dette vært temaet og styret har hatt en omfattende brevveksling med ansvarlige etater i Oslo kommune. Sameiets krav har hele tiden vært at det er kommunen som er ansvarlig for å iverksette forebyggende tiltak for å hindre at det blir oversvømmelse inn på vår eiendom. Styret har argumentert med henvisning til både forurensningsloven og naboloven uten at vi har fått noen positiv respons på dette. Både Bymiljøetaten, Plan – og bygningsetaten og Vann – og avløpsetaten har avvist våre juridiske henvisninger. Etatene mener at det er sameiet selv som er ansvarlig, og at vi må selv sørge for tiltak som kan hindre oversvømmelser og selv bekoste tiltakene. Som et midlertidig tiltak gikk styret til anskaffelse av et flomvern som settes ut når det er varslet store nedbørmengder. Styret har også sendt inn en uttalelse til Plan – og bygningsetaten vedrørende den planlagte utbyggingen i Ekebergveien 131 A, B og C. Styret har i

uttalelsen lagt vekt på at utbygger ikke må få dispensasjon fra å anlegge fortau foran Ekebergveien 129. Et slikt fortau kan løse våre overvannsproblemer. Denne saken er ikke avgjort og styret vil følge opp overvannsproblematikken.

Fukt og lekkasje

Styret har siden bygget i Ekebergveien ble tatt i bruk høsten 2016 klaget til utbygger over fuktskader i trappeløpet mellom kjeller og 1. etasje. Styret og utbygger har vært uenige om årsaken til skadene, og i slutten av 2021 vedtok styret å engasjere OPAK til å foreta en vurdering av årsakene til skadene og hva som bør gjøres for å reparere dem. Denne saken er ikke avsluttet og styret arbeider fortsatt med den for å finne en løsning. Styret anser dette som en reklamasjon og mener det er utbygger som har ansvaret for å utbedre skadene.

Uteplassen

Styret vedtok å bevilge kr 43 000 til opparbeidelse av uteplassen vår slik at den kunne bli en trivelig plass for oss som bor her. Den ble ferdig i 2021 og styrets oppfatning er at alle seksjonseierne er svært fornøyde med resultatet.

Utskifting i styret

Elin Malmström Elverhøy flyttet i løpet av året, og kunne derfor ikke lenger sittede i sameiets styre. Varamedlem Marianne Sperre rykket opp som styremedlem.

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. 649 826.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak av erstatning fra forsikringsselskapet for advokatutgifter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr. 600 459.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold og kommunale avgifter

Resultat

Årets resultat på kr. 54 065 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr. 193 193.

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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr. 10 936. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Skoleveien.

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. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester fra Bygårdsservice ivaretar den daglige drift i henhold til avtale. og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på telefon 474 76 770, men henvendelser dersom det ikke er akutt, må gå gjennom styreleder.

Nøkler/skilt

Nøkler og portåpner må bestilles gjennom styreleder.

Parkering

Det er en HC-plass i garasjen som i dag ikke brukes av noen beboere. Styret har vedtatt at den plassen kan brukes til gjesteparkering på dagtid. Dersom det er behov for å bruke den plassen mer enn 1 dag, må styreleder gi godkjenning.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88353456. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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.

Energimerking

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

SAMEIET SKOLEVEIEN
ORG.NR. 918 081 070, KUNDENR. 7685

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	623 826	604 826	607 000	622 000
Andre inntekter	3	26 000	64 963	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		649 826	669 789	607 000	622 000
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	-4 230	-3 030	-4 500	-4 500
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-43 739	-42 801	-44 000	-46 200
Konsulenthonorar	6	-4 769	-45 814	-12 500	0
Kontingenter		0	-902	0	0
Drift og vedlikehold	7	-122 595	-156 545	-100 000	-103 000
Forsikringer		-63 567	-51 314	-54 000	-55 620
Kommunale avgifter	8	-119 476	-121 318	-135 000	-120 186
Energi/fyring		-32 736	-18 358	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-75 308	-74 049	-78 000	-81 900
Andre driftskostnader	9	-104 040	-109 451	-105 000	-108 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		-600 459	-653 582	-593 000	-579 556
DRIFTSRESULTAT		49 367	16 207	14 000	42 444
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 707	6 374	0	0
Finanskostnader	11	-2 009	-2 001	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 698	4 373	0	0
ÅRSRESULTAT		54 065	20 580	14 000	42 444
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		54 065	20 580		

ORG.NR. 918 081 070, KUNDENR. 7685

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	11 800
Kundefordringer		0	-9 546
Forskuddsbetalte kostnader		19 491	82 394
Driftskonto OBOS-banken		78 148	120 063
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	63 566
Sparekonto OBOS-banken		75 123	0
Sparekonto OBOS-banken II		59 441	0
SUM OMLØPSMIDLER		232 203	268 277
SUM EIENDELER		232 203	268 277
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		193 193	139 128
SUM EGENKAPITAL		193 193	139 128
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	11 800
Leverandørgjeld		39 010	117 349
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 010	129 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		232 203	268 277
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.05.2022

Styret i Sameiet Skoleveien

Erik Hollie

Bernt Strand Gåsland

Marianne Sperre

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	498 807
TV	41 028
Avsetning vedlikehold	39 264
Garasje	27 363
Internett	17 364
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	623 826

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Erstatning for advokat utgifter	26 000
SUM ANDRE INNETEKTER	26 000

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 30 000.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-644
SUM KONSULENTHONORAR	-4 769

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-2 313
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 479
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 348
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 209
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 245
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-122 595

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-68 371
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-50 891
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-119 476

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-92 256
Andre fremmede tjenester	-8 788
Andre kontorkostnader	-212
Porto	-545
Bank- og kortgebyr	-2 239
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-104 040

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	244
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 463
SUM FINANSINNTEKTER	6 707

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 009
SUM FINANSKOSTNADER	-2 009

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
Purregebyr	70

3.GODTGJØRING TIL STYRET

Styrets forslag til vedtak: Godtgjøring til styret settes til kr 30 000

4. VALG

STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Erik Hollie Skoleveien 5

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Bernt Strand Gåsland Ekebergveien 129

C. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Marianne Sperre Ekebergveien 129

D. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Hallbjørn Nydal Åsliveien 11C

Alternativt:

Sverre Dag Nyhus Skogbrynet 7, 2316 Hamar

Styret foreslår Nydal fordi han bor i bydelen, og kan møte på kort varsel ved forfall. Nydal er sønn av eierne av seksjon 11 og ivaretar deres interesser i sameiet. Nydal har deltatt på sameiets tidligere årsmøter og er godt kjent med sameiet.

Nyhus er en like god kandidat, men han bor i Hamar, hvilket gjør det noe mer komplisert å stille på kort varsel ved fravær i styret.

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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