

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Smalvollveien 44, 0667 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-26-0025 .

Vår ref.: 5185-1-098

Dato: 25.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Skullerudhøgda II Boligsameie
Organisasjonsnr: 981026047
Seksjonseier: Lyseng, Eivind
Medeier:
Leilighetsnummer: 098
Adresse: Gamle Enebakkvei 67, 1188 OSLO
Seksjonsnummer: 98
Gnr. 168
Bnr. 94

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 2166392.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Alle seksjonene har garasje plass eller carport som følger leiligheten ved salg. Leien er inkludert i fellesutgiftene. Det er også mulighet til å leie parkeringsplass ved ledighet, kontakt styret for tildeling av plass. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved leie av plass. Spesifiser i eierskiftemeldingen hvis eier har leid parkeringsplass og om den er sagt opp.

Styret har fast kontortid hver onsdag kl. 18:00 til 20:00, tlf. 23 38 96 96. Sameiets hjemmeside: www.vibbo.no. Sameiet har også en Facebook-side. E-post: skullerudhogda2@styrerrommet.no.

Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207848255
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo: 7 844 709,00
Innfrielsesdato: 30.06.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208242644
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo: 13 884 818,00
Innfrielsesdato: 30.04.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 844,19,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	348,73	
Vedlikeholdsfond	264,00	
Varmtvann	133,28	
TV/internett	526,00	
Felleskostnader	2 572,19	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	78,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 426,-
Annen formue:	381,-
Gjeld:	64 393,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207848255
Restsaldo:	23 190,84
Kapitalkostnader:	239,61
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208242644
Restsaldo:	41 051,72
Kapitalkostnader:	316,02
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 64 242,55,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon: 22 86 54 23.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Egil Sætrang, e-post:

skullerudhogda2@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDENSREGLER

for

Skullerudhøgda II Boligsameie

Endret på ekstraordinært sameiermøte 28.10.2003
endret på ordinært sameiermøte 26.04.2010
endret på ordinært sameiermøte 14.03.2016
endret på ordinært sameiermøte 13.03.2018
Sist endret på ordinært årsmøte 24.04.2023

1. INNLEDNING

Disse reglene er for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkelte leilighet. Reglene er satt opp i den hensikt å gjøre eiendommen til et godt og trygt sted og bo, og gi Skullerudhøgda II et vennlig og riktig bomiljø som hver enkelt vil trives i. Vi ber derfor alle om lojalt å følge de regler som er satt opp.

2. FELLESAREALER UTE

2.1. Kjøring

På gangveiene tillates kun kjøring av bevegelseshemmede og tyngre transport, jf. oppsatte skilter. Motorsykkel- eller mopedkjøring er ikke tillatt. Kjøring og parkering på plener og plantefelter er ikke tillatt.

Drosjer skal stanse på oppmerket møteplass.

Hvis det er nødvendig med kjøring til døren, bør dette skje gjennom garasje. Se opp for kjøretøyets høyde. Hvis manuelle bommer åpnes så er sjåførene pliktige til å påse at den lukkes og låses straks etter passering

2.2. Lekeplassene og uteområdet

Uteområdet er vår grønne lunge, og det kan ikke aksepteres at det brytes ned grener av trærne, eller at beplantning skades på annen måte.

4. RENHOLD

4.1. Sjøppelordningen

Kun husholdningsavfall kan kastes i søppelbeholderne. All søppel skal pakkes inn, slik at lukt og tilgrising ikke oppstår.

Papp og papir legges i egne merkede containere. Kartonger og lignende må brettes slik at de får plass inn papircontainer. Glass og metall kastes i egen container for dette ved gjesteparkeringen.

Elektro- husholdningsutstyr eller møbler og lignende som skal kasseres, må beboerne selv besørge bortkjørt. Dette kan leveres gratis på GRØNMO GJENBRUKSSTASJON, tlf.: 23 48 36 00. Eventuelt kan vaktmester kontaktes for bortkjøring for rimelig pris.

4.2. Utendørs renhold

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

5. OPPGANGER OG KORRIDORER

5.1. Låsing av ytterdører

Utgangsdørene til oppganger og garasjer skal være låst til enhver tid.

5.2. Skilting

Alle postkasse-skilt bestilles ved å fylle ut skjema som du finner på VIBBO:
Pris: kr. 135,- pr. skilt og betales senest samtidig med bestilling, gjelder både digitale/analoge skilt.

Se på Vibbo for informasjon om innbetaling.

- Digitale skilt: plass til kun 2 navn (størrelse på skriften blir veldig svak ved flere navn)
- Analoge skilt: her er det en viss fleksibilitet for mere skrift

Du finner skjema på VIBBO for å få oppdatert navn på listen ved ringetablå i din oppgang.

Det tar normalt ca. en uke før det er på plass, unntak ved feriedager etc.

Det er seksjonseiers ansvar å påse at dette blir overholdt og leietakere skal automatisk bli invitert av seksjonseier for å få tilgang til VIBBO der all informasjon ligger tilgjengelig til enhver tid.

5.3. Opphold/lek

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

5.4. Plassering av utstyr

Plassering av barnevogner må skje slik at dette ikke hindrer fri ferdsel. Plassering av sykler og annet utstyr tillates ikke.

Det er ikke tillatt å plassere noe i korridorer/ganger, heller ikke skotøy.

5.5. Vask

Trappevask utføres ukentlig av rengjøringsfirma.

5.6. Takluke

Takluken som er beregnet på inspeksjon av tak og for utslipp av brannrøyk, holdes lukket. Stigen til takluken holdes låst. Vaktmester og styret har nøkkel til stigen.

6 LEILIGHETEN

6.1. Ro i leiligheten

Det skal være generell ro i leiligheten og på terrassen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, og fram til kl. 13.00 på søndager og helligdager. Selskapelighet må foregå i slike former at beboerne blir minst mulig sjenert. TV, stereoanlegg, e.l. må dempes slik at det ikke sjenerer andre.

Sang- eller musikkundervisning i leilighetene er ikke tillatt.

Boring, banking o.l. samt støyende hobbyer, skal ikke forekomme på søndager og helligdager, etter kl. 21.00 på virkedager og etter kl. 18.00 på lørdager.

6.2. Terrasser og balkonger

Det er ikke tillatt å henge tøy slik at det er synlig fra vei. Banking eller risting av tepper er heller ikke tillatt.

Gressmatter o.l. må fjernes fra terrassen om vinteren, for å hindre vannsamling og lekkasje. Enhver beboer har ansvaret for at avløpsvannet har fri drenering på sin terrasse.

Forsøpling eller hensetting av større gjenstander som kjøleskap, tørkeskap eller annet som ikke naturlig hører hjemme der er ikke tillatt

Løse gjenstander må ikke plasseres på balkonggesimsen.

Beboer av seksjon med avløp fra terrasse er ansvarlig for at avløpet holdes åpent.

Grilling er kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill.

Det er forbudt å benytte fyrverkeri på terrasse/balkong.

6.3. Brannsikringsutstyr

I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

7. FASADER OG TAK

Ytre montering eller innkledning av balkonger eller andre endringer, som medfører synlige ulikheter på fasaden, må ikke foretas uten styrets samtykke og anvisninger.

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer, som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som maling, antenner eller andre utvendige faste innretninger.

7.1 Parabler

Det er ikke tillatt å montere parabler i sameiet.

8. DIVERSE

8.1. Skade, feil eller mangler

Sameierne må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameierne har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen

Oppdager beboeren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til vaktmester/styret.

8.2. Dyrehold

Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor bo-området, og det pålegges enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret. Kjæledyr må ikke gå løse på bo-området eller i oppgangene.

Dyr må ikke være til sjenanse for naboer, eller forårsake skader på fellesanlegget.

8.3 Vaktmester

Vaktmester kan være behjelpelig med mindre oppdrag/tjenester mot at eier/leietaker etter avtale selv faktureres av vaktmesterselskapet for dette.

8.4 Kontakt informasjon til eierne

Alle eiere/beboere oppdaterer selv sin epost og mobilt nummer informasjon under sin profil i Vibbo.



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5185

SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. desember kl. 12:00 og lukker 7. desember kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5185>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Lars Egil Sætrang er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Inge Aukrust er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vår revisor PwC har som del av sin globale strategi valgt å endre virksomhetsstrukturen for å styrke satsingen mot ulike kundegrupper. Som følge av dette vil PwC AS ikke videreføre revisjonsoppdrag for mindre boligselskaper, inkludert vårt sameie. Vi er lovpålagt å ha revisor, og årsmøtet må derfor velge ny revisor senest før nyttår for å oppfylle lovkravene.

I forbindelse med disse endringene hos PwC har to partnere fra PwC etablert et nytt revisjonsselskap: **PwC Assurance AS** (org.nr. 834836012).

Det nye selskapet vil overta revisjonsoppdraget og tre inn i den eksisterende samarbeidsavtalen med OBOS. PwC Assurance AS viderefører de etablerte praksisene og rutinene som både OBOS og boligselskapene er kjent med, og revisorene har lang erfaring med revisjon av boligselskaper.

Det kreves et formelt vedtak fra årsmøtet for å inngå ny revisjonsavtale med det nye selskapet. Selskapet har informert om at de kan komme til å endre navn i fremtiden, men at organisasjonsnummeret vil bestå.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøte vedtar å inngå ny revisjonsavtale med PwC Assurance AS (org.nr. 834836012) som revisor for Skullerudhøgda II Boligsameie.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å inngå ny revisjonsavtale med PwC Assurance AS (org.nr. 834836912) som revisor for Skullerudhøgda II Boligsameie.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.12.25

Selskapsnummer: 5185 Selskapsnavn: SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Lars Egil Sætrang er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Inge Aukrust er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Årsmøte vedtar å inngå ny revisjonsavtale med PwC Assurance AS (org.nr. 834836912) som revisor for Skullerudhøgda II Boligsameie.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 981026047

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. desember kl. 12:00 til 7. desember kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Lars Egil Sætrang er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Inge Aukrust er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av ny revisor

Vår revisor PwC har som del av sin globale strategi valgt å endre virksomhetsstrukturen for å styrke satsingen mot ulike kundegrupper. Som følge av dette vil PwC AS ikke videreføre revisjonsoppdrag for mindre boligselskaper, inkludert vårt sameie. Vi er lovpålagt å ha revisor, og årsmøtet må derfor velge ny revisor senest før nyttår for å oppfylle lovkravene.

I forbindelse med disse endringene hos PwC har to partnere fra PwC etablert et nytt revisjonsselskap: **PwC Assurance AS** (org.nr. 834836012).

Det nye selskapet vil overta revisjonsoppdraget og tre inn i den eksisterende samarbeidsavtalen med OBOS. PwC Assurance AS viderefører de etablerte praksisene og rutinene som både OBOS og boligselskapene er kjent med, og revisorene har lang erfaring med revisjon av boligselskaper.

Det kreves et formelt vedtak fra årsmøtet for å inngå ny revisjonsavtale med det nye selskapet. Selskapet har informert om at de kan komme til å endre navn i fremtiden, men at organisasjonsnummeret vil bestå.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøte vedtar å inngå ny revisjonsavtale med PwC Assurance AS (org.nr. 834836012) som revisor for Skullerudhøgda II Boligsameie.

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar å inngå ny revisjonsavtale med PwC Assurance AS (org.nr. 834836912) som revisor for Skullerudhøgda II Boligsameie.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 981026047

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 16. september kl. 17:30 til 19. september kl. 17:30 og møtet ble avholdt 16. september 2025, på Langerudhjemmet i Skullerudveien 45. I forbindelse med informasjonsmøtet vil det stå en visningstilhenger utenfor bygget fra kl. 17.30, hvor man kan se løsningen for innglassing og få svar på spørsmål direkte fra leverandøren..

Antall stemmeberettigede som deltok: 107.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Christoffer Hoff Fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Jørgen Fjeld er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Åpning for frivillig innglassing av balkonger og terrasser

Styret har, i tråd med innspill fra årsmøtet og henvendelser fra beboere, foretatt en grundig vurdering av muligheten for frivillig innglassing av balkonger og terrasser i Skullerudhøgda II Boligsameie. I denne forbindelse har styret vært i kontakt med flere leverandører og innhentet ulike forslag til løsninger.

Etter en samlet vurdering har styret konkludert med at Lumon Norge AS tilbyr den mest hensiktsmessige og fleksible løsningen, som kan tilpasses de ulike balkongtypene i sameiet. Tiltaket innebærer en fasadeendring og krever derfor godkjenning fra Oslo kommune. Det anbefales at sameiet sender én samlet byggesøknad. Lumon kan bistå styret med utarbeidelse og innsending av nødvendig dokumentasjon.

Dersom søknaden godkjennes, vil det være opp til den enkelte seksjonseier å avgjøre om vedkommende ønsker å benytte seg av muligheten for innglassing. Kostnader knyttet til selve innglassingen bæres av den enkelte seksjonseier, mens kostnader til søknadsprosessen dekkes av sameiet.

For mer informasjon om løsningen og priseksempler, vises det til følgende vedlegg:

- Prisestimater for Skullerudhøgda 2 – konkrete priseksempler for ulike balkongtyper i sameie.
- A-prosjekt presentasjon av Lumon – produktbeskrivelse, søknadsprosess og leverandørinformasjon.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 44

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Protokollen er signert digitalt av Christoffer Hoff /S/ og Jørgen Fjeld /S/



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5185

SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 16. september kl. 17:30 og lukker 19. september kl. 17:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5185>

Det holdes også et frivillig møte 16. september kl. 18:00 , på Langerudhjemmet i Skullerudveien 45. I forbindelse med informasjonsmøtet vil det stå en visningstilhenger utenfor bygget fra kl. 17.30, hvor man kan se løsningen for innglassing og få svar på spørsmål direkte fra leverandøren..

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

INFORMASJON I FORKANT AV MØTET

Fra kl. 17:30 vil representanter fra Lumon Norge AS være til stede på parkeringsplassen for å vise frem produktprøver og demonstrere løsningen for innglassing av balkonger og terrasser.

Styret oppfordrer alle sameiere til å møte opp i god tid dersom de ønsker å se produktene på nært hold og stille spørsmål direkte til leverandøren.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Åpning for frivillig innglassing av balkonger og terrasser

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff Fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jørgen Fjeld er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Åpning for frivillig innglassing av balkonger og terrasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har, i tråd med innspill fra årsmøtet og henvendelser fra beboere, foretatt en grundig vurdering av muligheten for frivillig innglassing av balkonger og terrasser i Skullerudhøgda II Boligsameie. I denne forbindelse har styret vært i kontakt med flere leverandører og innhentet ulike forslag til løsninger.

Etter en samlet vurdering har styret konkludert med at Lumon Norge AS tilbyr den mest hensiktsmessige og fleksible løsningen, som kan tilpasses de ulike balkongtypene i sameiet. Tiltaket innebærer en fasadeendring og krever derfor godkjenning fra Oslo kommune. Det anbefales at sameiet sender én samlet byggesøknad. Lumon kan bistå styret med utarbeidelse og innsending av nødvendig dokumentasjon.

Dersom søknaden godkjennes, vil det være opp til den enkelte seksjonseier å avgjøre om vedkommende ønsker å benytte seg av muligheten for innglassing. Kostnader knyttet til selve innglassingen bæres av den enkelte seksjonseier, mens kostnader til søknadsprosessen dekkes av sameiet.

For mer informasjon om løsningen og priseksempler, vises det til følgende vedlegg:

- Prisestimater for Skullerudhøgda 2 – konkrete priseksempler for ulike balkongtyper i sameie.
- A-prosjekt presentasjon av Lumon – produktbeskrivelse, søknadsprosess og leverandørinformasjon.

Forslag til vedtak

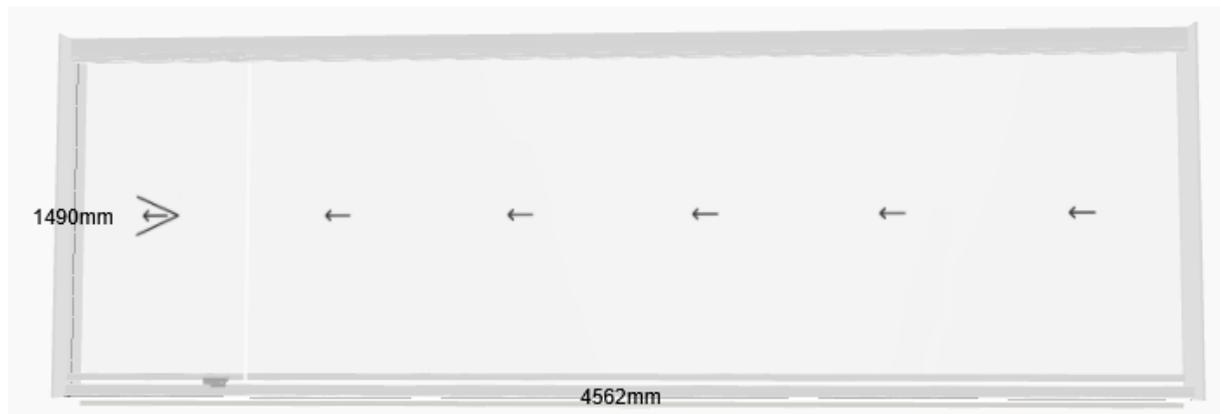
Sameiet åpner for frivillig innglassing av balkonger og terrasser, basert på en felles godkjent løsning. Hver seksjonseier kan, på egen regning, benytte seg av muligheten dersom tiltaket blir godkjent av kommunen. Styret har ansvar for at det blir utarbeidet og sendt én samlet byggesøknad for fasadeendringen. Alle kostnader til søknadsprosessen dekkes av sameiet. Innglassing skal utføres i samsvar med tekniske og visuelle spesifikasjoner som følger av godkjent løsning. Andre løsninger er ikke tillatt uten særskilt skriftlig godkjenning.

Vedlegg

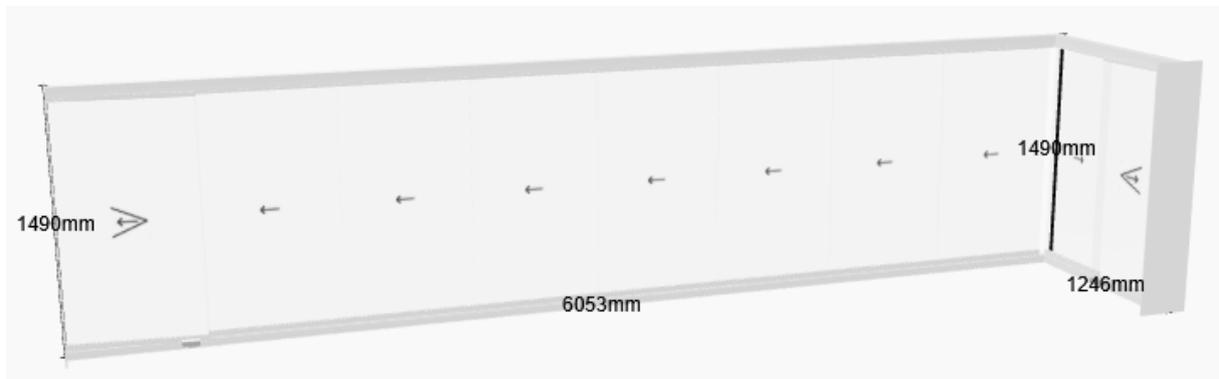
1. Prisestimater for Skullerudhøgda 2.pdf
 2. A-prosjekt presentasjon av Lumon.pdf
-

Skullerudhøgda 2 - Prisestimater

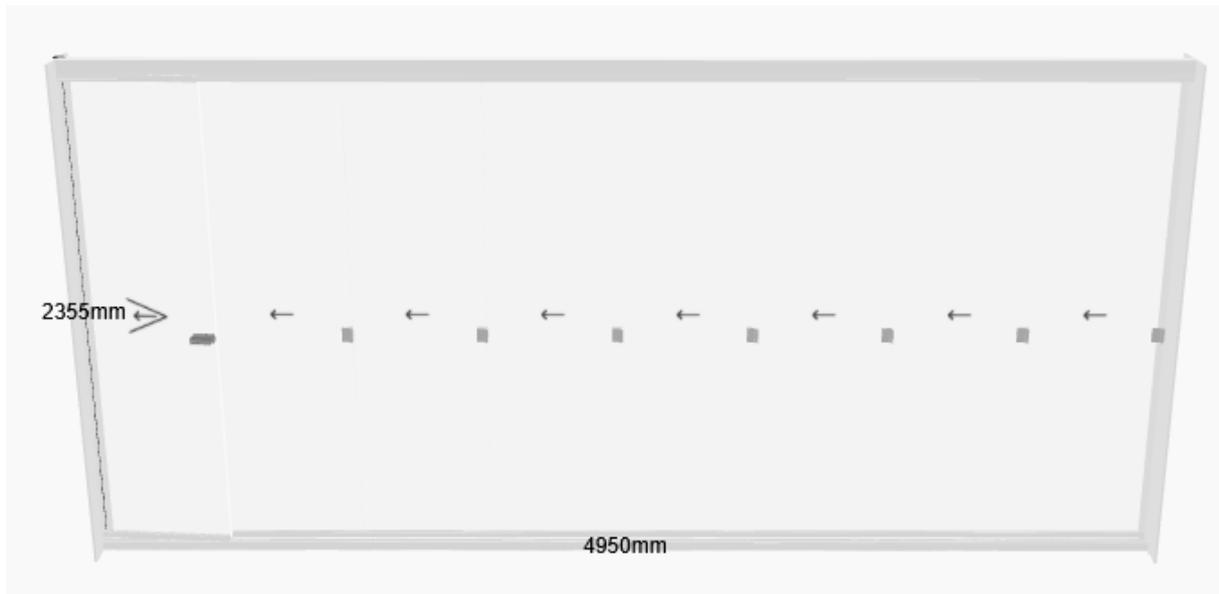
- Lav innglassing på kjøkkenside i nr. 55
- Inkluderer vannbrett, beslag til og tette hjørne under innglassingen og fastglass der rekkverket er åpent. 6 mm herdet glass
- Se bilde av balkongen dette gjelder
- Ordinær pris er kr. 65.450,- ferdig montert
- Rabattert pris ved bestilling av 10 eller flere innglassinger kr. 55.650,- ferdig montert



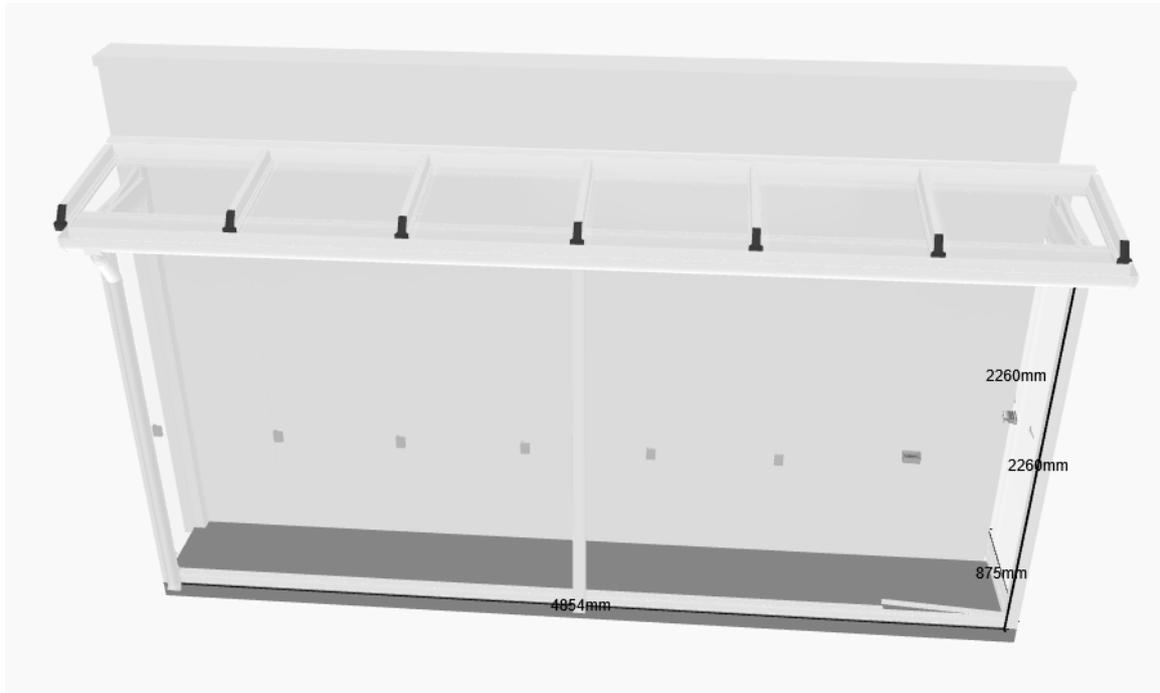
- Lav innglassing på kjøkkenside i nr. 57
- Inkluderer vannbrett, beslag til og tette hjørne under innglassingen og fastglass der rekkverket er åpent. 6 mm herdet glass
- Se bilde av balkongen dette gjelder
- Ordinær pris er kr. 83.200,- ferdig montert
- Rabattert pris ved bestilling av 10 eller flere innglassinger kr. 70.700,- ferdig montert



- Høy innglassing på stueside uten takløsning i nr. 55
- 10 mm herdet glass
- Se bilde av balkongen dette gjelder
- Ordinær pris er kr. 81.500,- ferdig montert
- Rabattert pris ved bestilling av 10 eller flere innglassinger kr. 69.300,- ferdig montert



- Høy innglassing på stueside med takløsning i nr. 73J
- 10 mm herdet glass
- Se bilde av balkongen dette gjelder
- Ordinær pris er kr. 179.900,- ferdig montert
- Rabattert pris ved bestilling av 10 eller flere innglassinger kr. 152.940,- ferdig montert



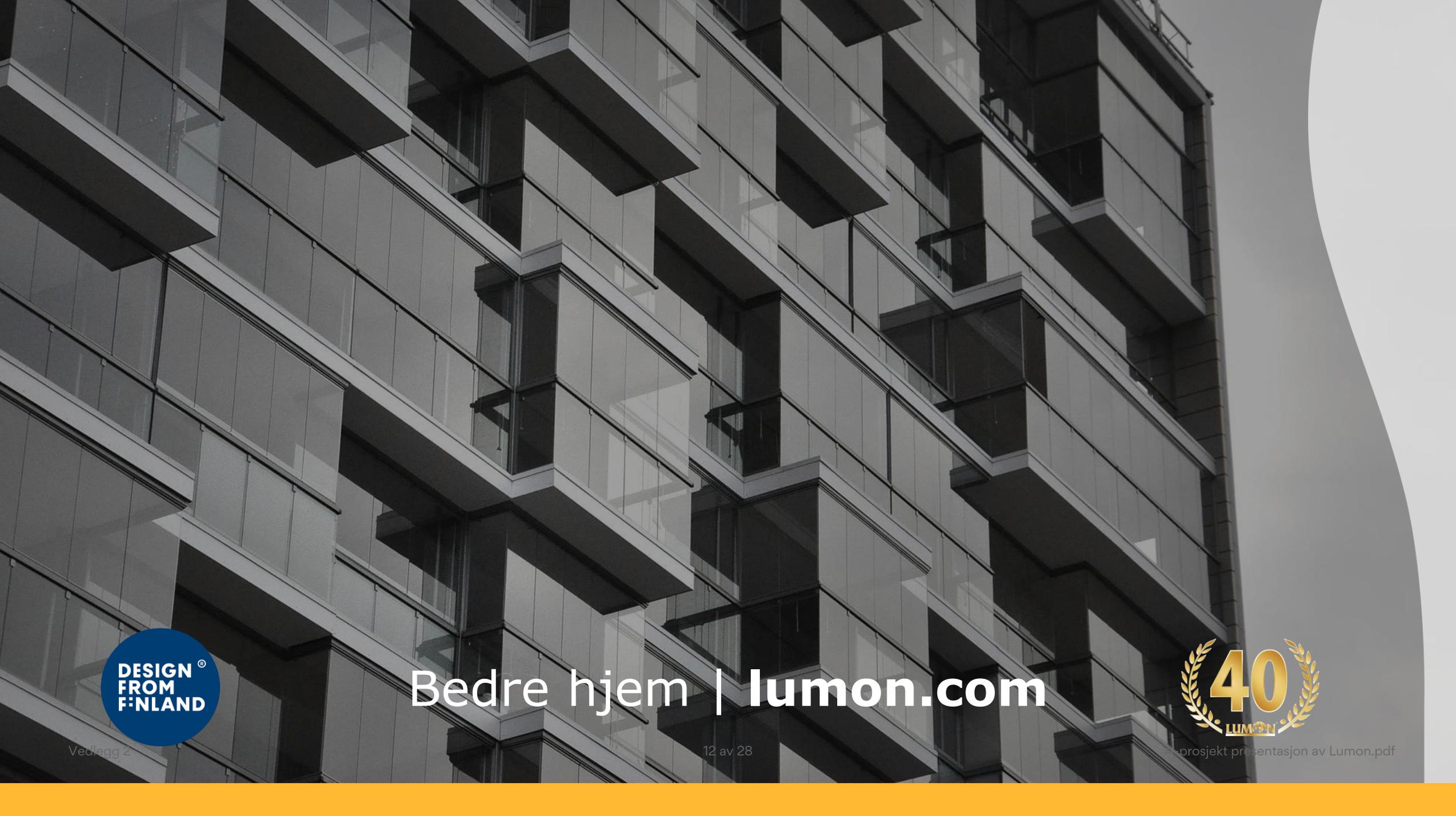


Lumon Balkonginnglassing



AGENDA

- **Lumon Norge AS**
- **Produktene**
- **Kundepleie og servicekvalitet**
- **Tilpasset glassbalkong**
- **Veiledning og rådgivning i søknadsprosessen**



Bedre hjem | lumon.com





1978

1990

2000

2010

2020

Vi har laget bedre hjem i 40 år | Lumon siden 1978



Vedlegg 2



Lumon – Egen fabrikk





DESIGN[®]
FROM
FINLAND



Valmiit:	271	kpl
Vauhti:	555	kpl
15min:	544	kpl



15 av 28



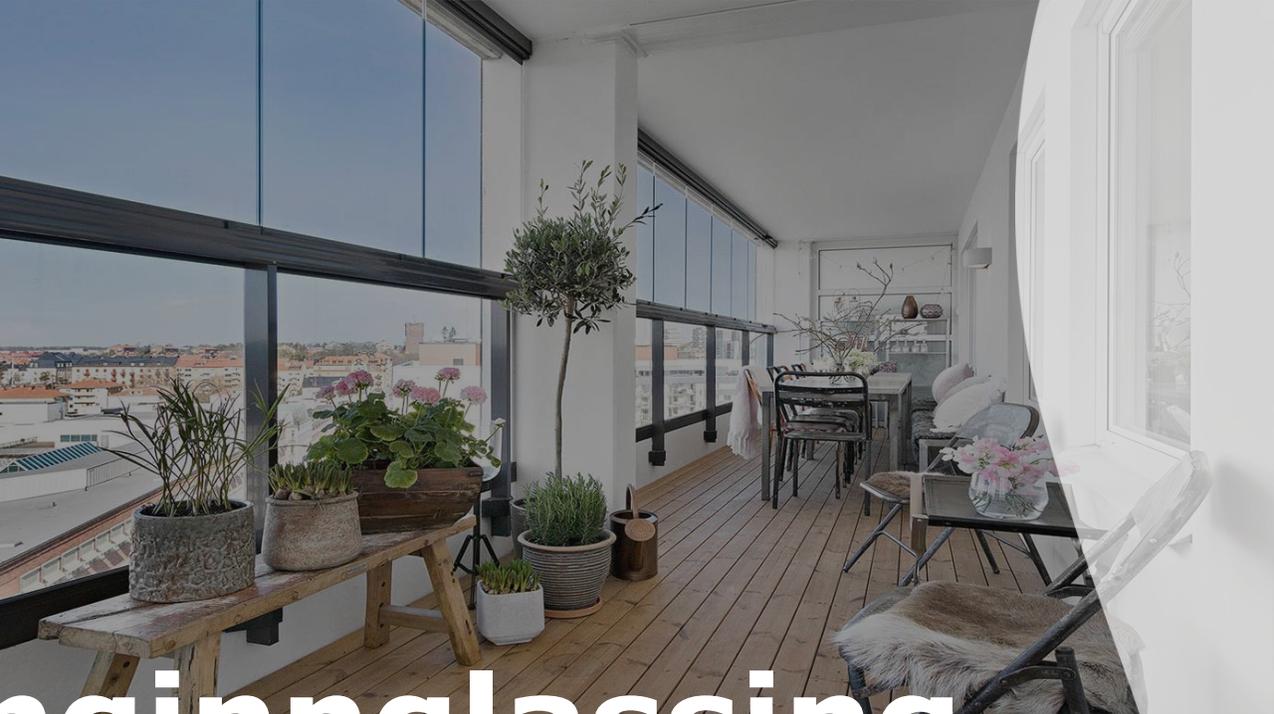
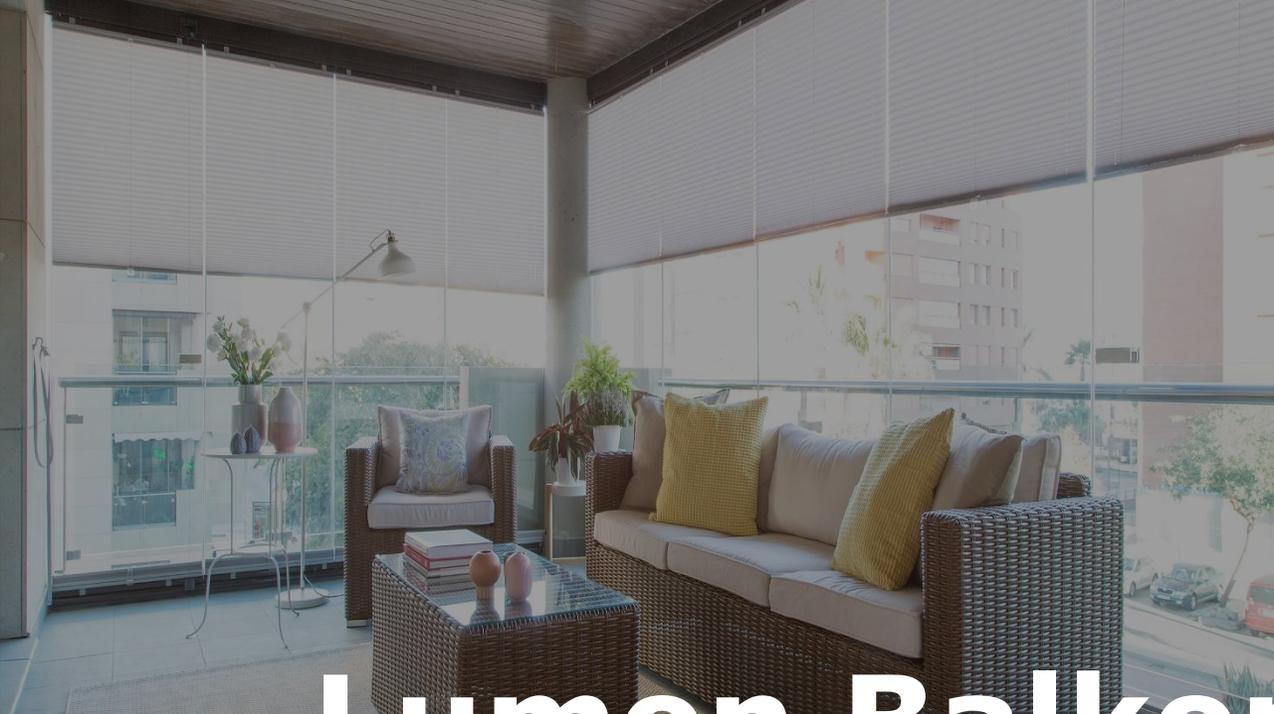
LUMION
A projekt presentasjon av Lumion.pdf

Vedlegg 2



100%

**RESIRKULERBARE
MATERIALER**



Lumon Balkonginnglassing



Vedlegg 2

LUMON[®]
A project presentation of Lumon AS



ISO 14001
 ISO 9001
 ISO 45001



Russland



Norge



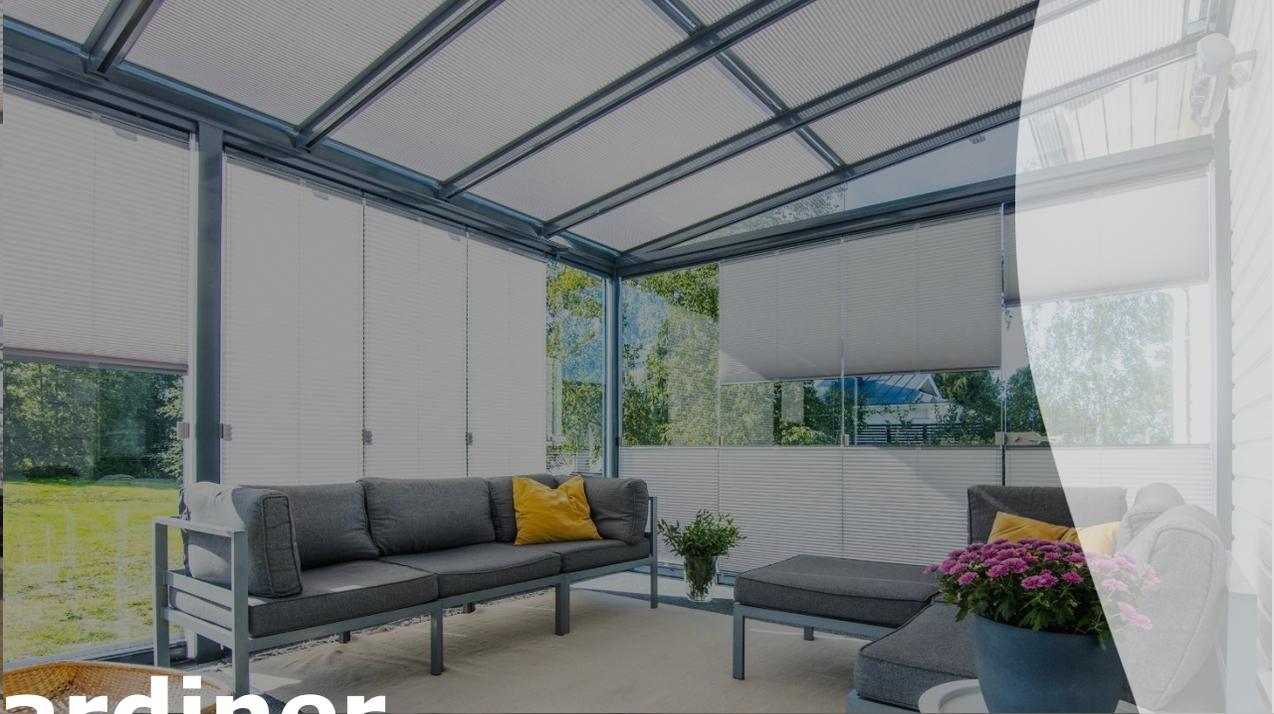
Tyskland



Sverige



- Vår rammeløse balkong innglassing er designet for å dekke og beskytte din balkong med stil. Lumon balkong innglassing består av to horisontale aluminiumsprofiler montert i taket, rekkverket eller gulvkonstruksjonene på balkongen. Rammeløse herdede glass er festet til profilene. Disse glassene på 6, 8, 10 eller 12 mm er ekstremt motstandsdyktige, men veldig enkle å skyve og folde.
- Lumon balkong innglassing kan tilpasses til nesten hvilken som helst balkong, og det er flere alternativer du kan velge mellom. Rammeløs balkong innglassing holder regn, snø, vind, støv og fugler borte fra balkongen din uten å redusere mengden av lys. Denne beskyttelsen betyr mindre tid og penger brukt på vedlikehold og reparasjoner av balkongens indre overflater og strukturer.
- Lumon Glasstak
- Eget showrom ved Olavsgård hvor man kan se og prøve produktene



Plisségardiner



Lumon – Serviceavdeling

- Lumon har egen serviceavdeling lokalisert på vårt hovedkontor på Skjetten (Hvam)
- Skulle det være noe i forhold til at glassene går tregt, det trengs vinterlister, eller det rett og slett trengs en service, er vår medarbeider på service verken vanskelig å be eller langt unna.

Garanti:

- 5 års garanti på materialer
- 2 års garanti på montering
- 2 års garanti på solgardiner



Søknadsprosessen

- **Innglassing vil kreve godkjenning fra kommunen. Her finnes det to mulige veier å gå, enten en enkelt søknad pr. beboer eller en ett-trinns søknad for hele borettslaget. Kommunen ønsker den siste løsningen.**
- **Lumon Norge AS har om ønskelig mulighet å bistå i søknadsprosessen mot kommunen. Kommunen har egen prisliste over hvor mye det koster for søknad pr. fasade / bygg. Se plan og bygningsetatens gebyrregulativ for deres kommune. Behandlingstid i kommune er normalt 3 – 12 uker.**
- **Lumon Norge AS bruker TM Byggtek AS for større prosjekter og som bistår oss rundt søknadsprosessen i forhold til bygg tegninger, nabovarsling, situasjonskart og selve søknad.**
- **For mindre borettslag og sameier kan Lumon Norge ordne med søknaden og kostnaden vil normalt ligge på mellom 2 og 4 tusen kroner.**
- **Her vil det påløpe noen kostnader som som må dekkes av sameiet/borettslag. Den vanligste løsningen er at disse kostnader dekkes av sameiet, eventuelt kan den enkelte beboer som bestiller innglassing bli belastet, etter egnet fordelingsnøkkel. Totalt vil denne kostnaden ligge på ca. kr. 25 – 35 000,- eks. mva.**
- **Når det gjelder priser på de enkelte balkonger, vil vi komme tilbake til dette, da det blir behov for befaring og oppmåling. Det vil bli gitt rabatt etter hvor mange som melder interesse for innglassing.**

Sameiet sine oppgaver i søknadsprosessen

Sjekkliste for byggesøknad om innglassing.

Lumon Norge AS gjennomfører prosessen med byggesøknad for borettslaget/sameiet.
For å kunne gjennomføre søknaden trenger vi følgende av dere:

Beskrivelse av tiltaket	
Byggesøknad for	
Navn på tiltakshaver	
Kontaktperson	
Telefon	
Adresse	
Epost	
Organisasjons nummer	
Eiendomsopplysninger	
Gnr og Bnr.	
Adresse	
Kommunenavn	
Følgende er lagt ved av sameiet til Lumon Norge AS	
Eksisterende fasadetegninger	
Møtereferat med styrevedtak for innglassing	
Kontrakt med Lumon Norge AS	

Bedre Hjem Bedre Liv Bedre Verden

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.09.25

Selskapsnummer: 5185 Selskapsnavn: SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Hoff Fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Jørgen Fjeld er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Åpning for frivillig innglassing av balkonger og terrasser

Sameiet åpner for frivillig innglassing av balkonger og terrasser, basert på en felles godkjent løsning. Hver seksjonseier kan, på egen regning, benytte seg av muligheten dersom tiltaket blir godkjent av kommunen. Styret har ansvar for at det blir utarbeidet og sendt én samlet byggesøknad for fasadeendringen. Alle kostnader til søknadsprosessen dekkes av sameiet. Innglassing skal utføres i samsvar med tekniske og visuelle spesifikasjoner som følger av godkjent løsning. Andre løsninger er ikke tillatt uten særskilt skriftlig godkjenning.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 981026047

Møtet ble avholdt 27. mars kl. 18:00, Langerud Sykehjem - Skullerudveien 45.

Antall stemmeberettigede som deltok: 57

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Christoffer Hoff foreslått. Som protokollvitner ble Agnes Wahl-Tvenge foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.]

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 496.112.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 496.112 kroner

✓ Vedtatt.

7. Ekstraordinær utbetaling av honorar

På grunn av en stor vannlekkasje har flere beboere måttet flytte fra leilighetene sine over en periode på flere måneder. Dette har medført ekstra stor arbeidsmengde for styremedlemmene, både på dagtid, kveldstid og i helger. Styremedlemmene har hatt ekstraordinær oppfølging av beboere, leverandører, forsikringsselskap og befaringer for å løse viktige oppgaver i forbindelse med vannlekkasjen. Det er viktig at styremedlemmer er villige til å endre sine planer og legge inn ekstra innsats når det oppstår ekstraordinære hendelser i sameiet.

Styret foreslår derfor at det gis et ekstra honorar til styremedlemmene Inge Aukrust og Karin Tanja de Wilde på kr. 15 000,- til hver av dem som en kompensasjon for den ekstraordinære innsatsen de har lagt ned i forbindelse med vannlekkasjen.

Forslag til vedtak:

Årsmøte godkjenner styrets forslag om utbetaling av ekstra honorar til Karin og Inge.

✓ Vedtatt.

8. Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Dagens tekst i "Husordensreglene 6.3. Vannkraner, lekkasje m.v." flyttes til vedtektene:

Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av seksjonseier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene som §9.2. Vedtektene, §9.2 blir §9.3 og §9.3 blir §9.4. Teksten for §9.1 blir da: Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er

forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av seksjonseier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres.

✓ Vedtatt.

9. Husordensregler §6.2 flyttes til vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Det er oppdaget at en del leiligheter har defekt og dermed manglende ventilasjon. I tillegg til at dette medfører dårlig/skadelig inneklime så kan det også påføre bygningsmassen omfattende skader.

Teksten i "Husordensreglene 6.2 Avtrekk/lufting av leilighet" som flyttes til vedtektene er:

Avtrekksviftene skal til enhver tid stå på. Dette for å forhindre sopp - og fuktskader.

Ventiler i vindusrammene skal alltid være åpne.

Lufting skal skje gjennom vinduer og verandadør og ikke gjennom entrédør mot

trappeoppgang.

Det er bestemmelser som regulerer hvilke vifter og motorer som til enhver tid skal være montert i leiligheten for ventilasjon fra kjøkken og bad. Informasjon om dette står på sameiets nettside. Disse ventilasjonsløsningene skal til enhver tid stå påslått for å unngå fukt, sopp, mugg og andre skader i leiligheten og på bygningsmassen forøvrig

Forslag til vedtak:

Settes inn som i vedtektene som Vedtektenes §8.2: Avtrekksviftene skal til enhver tid stå på. Dette for å forhindre sopp - og fuktskader. Ventiler i vindusrammene skal alltid være åpne. Lufting skal skje gjennom vinduer og verandadør og ikke gjennom entrédør mot trappeoppgang. Det er bestemmelser som regulerer hvilke vifter og motorer som til enhver tid skal være montert i leiligheten for ventilasjon fra kjøkken og bad. Informasjon om dette står på sameiets nettside (Vibbo). Disse ventilasjonsløsningene skal til enhver tid stå påslått for å unngå fukt, sopp, mugg og andre skader i leiligheten og på bygningsmassen forøvrig og sikre godt inneklime.

✓ Vedtatt.

10. Formulere vedtekten §17.2 bedre (kaste fra balkonger/terrasser)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Erfaring fra det siste året er at det tydeligvis er noen som må ha informasjon inn ganske detaljert for å forstå det. Derfor har styret forslag om å utvide teksten slik at det ikke skal være tvil.

Dagens vedtekt §17.2 er:

Ikke tillatt å kaste eller helle ut noe i det hele tatt fra sin egen terrasse eller ut av vinduer. Gjelder spesielt sigarettneiper og snus men også alt annet.

Forslag til vedtak:

Vedtektene §17.2 endres til: Ikke tillatt kaste noe som helst fra balkonger/terrasser. Heller ikke under flytting eller oppussing, snø/is eller avfall/søppel.

✓ Vedtatt.

11. Oppdaterte vedtekter, §8.1, enkelt vedlikehold balkonger/terrasser

Forslagsstiller: Styret

Styret/vaktmester har ikke tilgang til hver enkelt leilighet sin balkong/terrasse. Disse bør vaskes/rengjøres på årlig basis for at ikke treverk/bygningsmassen ødelegges. Dette for å fjerne skitt, fugleekskremer, mose og annet. Derfor bør dette utføres minimum årlig av hver enkelt leilighet og eier er ansvarlig for at dette blir utført.

Forslag til vedtak:

Følgende legges inn som vedtektene §8.1: Beboer/eier disponerer egen balkong/terrasse og har dermed årlig vedlikeholdsplikt på dette området. Dersom ikke balkong/terrasse vedlikeholdes/vaskes kan styret bestille dette utført for eiers kostnad.

✓ Vedtatt.

12. Tilleggstekst i vedtektenes §8 om vedlikehold

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Erfaring viser at vedlikeholdsplikten til alle eiere bør spesifiseres noe mer detaljert i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Tilføy §8.1: Vedlikeholdsplikten omfatter bad, ventilasjon/vifte, rørsystem inne i leiligheten og utstyr/maskiner som er tilkoblet vann. Ved skader må eier straks varsle styret/vaktmester om skader på bygningsmassen.

✓ Vedtatt.

13. Vedtektene: Pålagt å varsle om oppussing og støyende arbeider

Forslag om at alle beboere er pålagt å varsle på oppslagstavlen på Vibbo når de skal pusse opp eller utføre annet arbeid og det medfører støy- Informere om når og hvor lenge dette vil pågå og at varselet går til alle i blokken/bygningen.

Det kan til tider være vanskelig å finne ut hvem som faktisk borrar eller gjør annet som gir sjenerende støy.

Forslag til vedtak:

Følgende legges inn som vedtektene §6.1: Alle beboere er pålagt å varsle på oppslagstavlen på Vibbo når de skal pusse opp eller utføre annet arbeid og det medfører støy- Informere om når og hvor lenge dette vil pågå og at varselet går til alle i blokken/bygningen.

✓ Vedtatt.

14. Endre vedtekt i forbindelse med forurensing i garasjeleggene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Sameiet har ikke tillatelse til at det utføres bilvask, reparasjoner av kjøretøyer eller annet som kan forurense med kjemikalier eller oljebaserte produkter. Hvis slikt skal tillates må det bygges opp egen plass for dette ut fra strengt regelverk og det vil medføre store kostnader i investering og løpende drift.

Forslag til vedtak:

Vedtektene §21.3 tilføres følgende tekst: Ikke tillatt med kjemikalie eller oljebasert lekkasje i sameiet. Ved biler med lekkasjer må eier legge noe under som fanger opp lekkasjene og få stoppet de snarest mulig dersom bilen skal parkeres i sameiet.

✓ Vedtatt.

15. Endre vedtektenes §21.4, parkering i sameiet/garasjene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Biler kan nå fortsatt ha skilter på selv uten at de er kjørbare eller har gyldig forsikring. Viktig at kjøretøyer har ansvarsforsikring dersom de skulle medføre brann eller annen type ødeleggelse/skade i sameiet.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes § 21.4 endres til følgende tekst: Det er ikke tillatt å hensette bilvrak eller avskiltede kjøretøyer på parkeringsplassene. Alle biler skal til enhver tid være flyttbar/kjørbar og ha gyldig forsikring.

✓ Vedtatt.

16. Prioritering av vaktmesterens arbeid

Fremmet av: Linette Vik, seksjon 147

Vaktmesterens tid på sommeren, brukes i dag veldig mye på gressklipping, mens viktig vedlikehold nedprioriteres. Oslo kommune anbefaler redusert klipping for å bevare pollinatorenes miljø og å unngå klipping i mai. Samtidig har vi store behov for vedlikehold som bør prioriteres.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget som er sendt inn og har vært i dialog med forslagsstiller om saken. Styret har foreslått at denne saken ikke behandles på årsmøtet, da styret allerede rundt årsskiftet hadde møte med vaktmester om endringer i arbeidsoppgaver og besparelser i tiden fremover. Så det er allerede omprioriteringer av vaktmesterens oppgaver, men forslagsstiller ønsket at årsmøte behandler denne saken.

Styret har ansvar for å forvalte sameiet på en helhetlig og forsvarlig måte og må ha frihet til å gjøre løpende vurderinger av hva som er viktigst å prioritere. En slik fleksibilitet er nødvendig for å kunne tilpasse seg endrede behov og forhold gjennom året. Å detaljstyre vaktmesterens arbeidsoppgaver gjennom vedtak på årsmøtet kan være upraktisk og begrense styrets mulighet til å ivareta sameiets beste på en effektiv måte.

Styret er bevisst på behovet for en balansert arbeidsfordeling for vaktmesteren og har allerede gjennomført tiltak for å sikre at vedlikeholdsarbeid får nødvendig oppmerksomhet. Styret vurderer fortløpende arbeidsoppgaver og prioriteringer i samarbeid med vaktmesteren og eventuelle innspill fra beboere.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at årsmøte stemmer ned forslaget til vedtak ved å stemme MOT vedtaksforslaget, da styret allerede rundt årsskiftet tok nødvendige grep for å justere vaktmesterens arbeidsoppgaver og fortsatt må ha mulighet til å gjøre løpende prioriteringer til beste for sameiet.

Forslag til vedtak:

Sameiet vedtar å justere vaktmesterens arbeidsprioriteringer i en prøveperiode på et år slik at: Gressklipping kun utføres ukentlig rundt blokkene, gangveiene, uteplassen, lekeplassen og benker – og kun ved reelt behov. Større grøntområder klippes maks to ganger i måneden fra 1. juni til 30. september. Vaktmester prioriterer planmessig vedlikeholdsarbeid, inkludert: Maling og utskifting av skadet treverk. Fjerning av mose og grønske fra lave tak, gangveier, uteplass og annet. Vedlikehold av garasjer, andre fellesbygg og områder. Styret og vaktmester samarbeider tettere om prioritering av vedlikeholdsoppgaver. Det kan vurderes å få gjennomført en brukerundersøkelse blant beboerne for tilbakemelding på vedlikehold og forbedringsområder.

✓ Vedtatt.

17. System for vedlikeholdsplan og åpen oversikt

Fremmet av: Linette Vik, seksjon 147

Styret har i flere år prioritert akutt vedlikehold fremfor verdibasert vedlikehold. Dette har ført til synlig visuelt forfall av hvordan bygningene i sameiet fremstår. Mens samtlige nabosameier de siste årene har gjennomført systematisk vedlikehold som vasking, maling og oppgradering av fasader, mur og treverk m.m., har vårt sameie blitt hengende etter.

I løpet av de siste to årene har prisantydningen på leiligheter i deler av sameiet sunket med opptil 10 %. Om man sammenligner en leilighet i sameiet solgt i fjor, lå kvadratmeterprisen 26 304 kr under gjennomsnittet for leiligheter i Oslo. Dette utgjør en kvart million kroner per 10 m². Denne avstanden blir ikke mindre med manglende verdibasert vedlikehold, noe takstmenn ser og tar hensyn til. Dette bør derfor være med i prioriteringen og i oversikter fra styret.

Forslaget under vil kunne gi beboere oversikt over styrets arbeid med prosjekter som utskifting av dører, tak og den konkrete fremdriften av vedlikehold i sameiet. Dette er essensielt for eiere som ønsker å ivareta verdien av sin bolig.

Styrets innstilling

Styret har vurdert det innsendte forslaget og har vært i dialog med forslagsstilleren om saken. Styret har foreslått at saken ikke behandles på årsmøtet, men den er likevel inkludert på agendaen etter ønske fra forslagsstilleren.

Bakgrunnen for styrets anbefaling er at det allerede er vedtatt å implementere et digitalt system for registrering og oppfølging av vedlikehold og bærekraft og styret har startet opp dette arbeidet. Dette systemet er tilgjengelig på *styrerommet.no*, som er styrets primære styringsverktøy. Styret anser det imidlertid verken som hensiktsmessig eller praktisk gjennomførbart å gjøre en fremtidig vedlikeholdsplan åpent tilgjengelig for alle beboere. En slik plan vil kun være et estimat og ikke et vedtatt tiltak, og eventuelle endringer eller omprioriteringer kan bli nødvendige underveis. Offentliggjøring av en overordnet vedlikeholdsplan kan derfor være misvisende og potensielt påvirke salgspriser i sameiet, ettersom opplysningene kan mistolkes av både eiere og potensielle kjøpere.

Videre har styret allerede vedtatt å styrke informasjonsflyten til eierne ved å gi hyppigere og mer detaljert informasjon via Vibbo om pågående vedlikeholdssaker og andre relevante forhold. Dette vil imidlertid skje i den grad det er hensiktsmessig og ikke går på bekostning av styrets øvrige arbeid slik dette forslaget vil gjøre.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at årsmøte stemmer ned forslaget til vedtak ved å stemme MOT vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

18. Valg av tillitsvalgte

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Leder tjenestegjør i ett år, øvrige styremedlemmer i to år og varamedlemmer i ett år.

Det vil hvert år være 2 styremedlemmer som fortsetter i styret med ett år igjen som valgt.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder:

- Lars Egil Sætrang

Styremedlem:

- Inge Aukrust
- Stig Andersen (erstatte Bjørn Sørensen)
- Jørgen M. Fjeld
- Liss Hansen (ikke på valg)

Varamedlemmer:

- Katrine Y. Wergeland
- Monika Samon

Valgkomite:

- Agnes Wahl-Tvenge
- Soufiane Homrani

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Egil Sætrang

Følgende stilte til valg:

Lars Egil Sætrang

Styremedlem for 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Inge Aukrust

Jørgen M. Fjeld

Følgende stilte til valg:

Inge Aukrust

Jørgen M. Fjeld

Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Stig Andersen

Følgende stilte til valg:

Stig Andersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Monika Samon

Katrine Wergeland

Følgende stilte til valg:

Monika Samon

Katrine Wergeland

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Soufiane Homrani

Agnes Wahl-Tvenge

Følgende stilte til valg:

Soufiane Homrani

Agnes Wahl-Tvenge

Protokollen er signert digitalt av Christoffer Hoff /s/ og Agnes Wahl-Tvenge /s/

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Skullerudhøgda II Boligsameie

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 23. mars 1999 i medhold av Lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31.

Endret på ekstraordinært sameiermøte 12. september 2000,
ekstraordinært sameiermøte 5. november 2002 og
ekstraordinært sameiermøte 28. oktober 2003.

endret på ekstraordinært sameiermøte 11. juni 2012

endret på ekstraordinært sameiermøte 14.mars 2016

endret på ordinært årsmøtemøte 13.mars 2018

endret på ordinært årsmøtemøte 18.mars 2019

endret på ordinært årsmøte 15.03.2022

endret på ordinært årsmøte 24.04.2023

Sist endret på ordinært årsmøtemøte 27.03.2025

§ 1 EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 168 bnr. 94 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 255 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, og som har påløpt i innehavers eiertid, blir betalt.

Utleier skal meddeles styret for registrering og eier skal bekrefte at leietaker er blitt

invitert inn på Vibbo slik at de får informasjon om det som foregår i sameiet, det som gjelder deres blokk og kunne kommunisere med styret.

§ 4 DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Skullerudhøgda II Boligsameie

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 4-1

Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor bo-områ det, og det på legges enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret. Kjæledyr må ikke tillatt å gå løse på fellesarealer eller i oppgangene.

Dyr må ikke være til sjenanse for naboer, eller forårsake skader på fellesanlegget.

§ 4-2

Nye eiere skal meldes inn til OBOS og styret for godkjenning.

§ 5 HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledning, rør o.l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Når det gjelder bruk av iSekken og tilsvarende løsninger ved oppussing og avfall skal dette plasseres minst 5 meter fra bygningsmassen, ikke stå i veien for trafikk i sameiet eller stå på områder der de påfører skade. Slike skal aldri stå utplassert i helger og utover dette alltid fjernes snarest mulig.

6.1 Pålagt å varsle om oppussing og støyende arbeider

Alle beboere er pålagt å varsle på oppslagstavlen på Vibbo når de skal pusse opp eller utføre annet arbeide og det medfører støy- Informere om når og hvor lenge dette vil pågå og at varselet går til alle i blokken/bygningen.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utgifter til drift, vedlikehold og evt. nyanskaffelse(r) av heis(er) fordeles kun på seksjonene i de blokker hvor heis er installert. Drifts- og vedlikeholdsutgifter til varmtvannsberedere i berederrom skal fordeles i henhold til sameiebrøken på de seksjoner som har felles varmtvann. Utgifter til trappevask fordeles i henhold til sameiebrøken på de seksjoner som får utført trappevask av rengjøringsfirma. Utgifter til trappevask skal posteres på egen konto i regnskapet.

Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

§ 8 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omfatter bad, ventilasjon/vifte, rørsystem inne i leiligheten og utstyr/maskiner som er tilkoblet vann. Ved skader må eier straks varsle styret/vaktmester om skader på bygningsmassen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Det refererer til eierseksjonsloven for nærmere spesifikasjon av dette.

8.1 Vedlikehold av balkonger/terrasser

Beboer/eier disponerer egen balkong/terrasse og har dermed årlig vedlikeholdsplikt på dette området. Dersom ikke balkong/terrasse vedlikeholdes/vaskes kan styret bestille dette utført for eiers kostnad.

8-2 Avtrekk/lufting av leilighet

Avtrekksviftene skal til enhver tid stå på. Dette for å forhindre sopp - og fuktskader. Ventilert i vindusrammene skal alltid være åpne. Lufting skal skje gjennom vinduer og verandadør og ikke gjennom entrédør mot trappeoppgang. Det er bestemmelser som regulerer hvilke vifter og motorer som til enhver tid skal være montert i leiligheten for ventilasjon fra kjøkken og bad. Informasjon om dette står på sameiets nettside (Vibbo). Disse ventilasjonsløsningene skal til enhver tid stå påslått for å unngå fukt, sopp, mugg og andre skader i leiligheten og på bygningsmassen forøvrig og sikre godt inn klima.

§ 9 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

9-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

9-2 Vannkraner, lekkasje m.v.

Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av sameier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres.

9-3 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

9-4 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Leder tjenestegjør i ett år, øvrige styremedlemmer i to år og varamedlemmer i ett år.

Det vil hvert år være 2 styremedlemmer som fortsetter i styret med ett år igjen som valgt.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11 ÅRSMØTETMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen for innlevering av saker som ønskes behandlet på møtet skal være minst 14 dager etter at slik meddelelse er gitt sameierne. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle: Skullerudhøgda II Boligsameie

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.
- valg av revisor

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med

mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13 MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 15 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16 GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 17 ADMINISTRASJONSGEBYR

Styret har fullmakt til å fastsette årlig administrasjonsgebyr pr. utleier i samsvar med faktiske utgifter. Skullerudhøgda II Boligsameie

§ 17-1 Feil søppelhåndtering/forsøpling

Sameiet fakturerer sameier kostnader i forbindelse med forsøpling eller brudd på vedtekter og husordensregler som skyldes beboer i sameiers seksjon. Dette omfatter arbeidskostnader, bortkjøring og/eller reparasjon.

Gjelder både utearealer, inne i oppganger/korridorer/svalganger og trapper inne/ute og uteområdene. Dette omfatter søppelposer, esker, sigarettneiper, snus, papir og alt annet. Ikke tillat å hensette noe utenfor din egen leilighet (eneste unntak: dørmatte foran egen inngangsdør).

§ 17.2

Ikke tillatt kaste noe som helst fra balkonger/terrasser. Heller ikke under flytting eller oppussing, snø/is eller avfall/søppel.

§ 17.3

Dersom det er fullt der du normalt avleverer søppel så må du gå til neste avfallskontainer i sameiet og kaste der.

§ 17.4

Det er IKKE tillatt å sette søppel av noe slag ved siden av avfallskontainere. Det du ikke får lagt inn i luken må du selv sørge for å få fjernet på annet vis.

§ 18 KAMERA – OG VIDEOOVERVÅKING AV SAMEIETS FELLESOMRÅDER

"Ekstraordinært sameiermøte 11. juni 2012 har godkjent installering av kamera- og videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåkingen vil skje i h. t. de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret plikter å meddele Datatilsynet før overvåking iverksettes og forplikter seg til enhver tid til å benytte den minst krenkende.

§ 19 UTLEIE

Utleie skal meldes til styret for registrering. Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne. Utleier er ansvarlig for at leier får kopi av vedtekter og husordensregler, at regelverket blir forstått og fulgt.

§ 20 Gjesteparkeringen

Gjesteparkeringen er kun for gjester til Skullerudhøgda II Boligsameiets besøkende. Gjesteparkering skal kun skje med gyldig parkeringstillatelse i frontruten. Det er ikke tillatt for sameiere eller beboere å benytte gjesteparkeringen. Hensetting av tilhenger eller avskiltede kjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringen.

Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler er ikke tillatt. På gjesteparkeringen er det ikke tillatt med varebiler, firmabiler eller taxi'er utenom på hverdager og tidene 08 til 16. Som varebiler gjelder også alle kjøretøy med grønne skilter. Parkering i maks 3 dager, deretter må kjøretøyet være borte i 48 timer før ny parkering.

Hver seksjon vil få 3 kort for gjesteparkering. Ved ytterligere kort (erstatningskort etc) vil man måtte betale administrasjonsgebyr. Se rutine og bestillingsskjema for slikt på Vibbo.

§ 21 PARKERING I SAMEIET

Parkering er forbudt på gang- og turveier samt på adkomstveien til boligsameiet. Vi

henstiller til våre gjester å bruke gjesteparkeringsplassene. Beboerne skal bruke sin egen parkeringsplass.

Hensetting av tilhenger eller avskiltede kjøretøy skal ikke forekomme på gjesteparkeringsplassene.

Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom.

Alle biler er pliktig å flyttes ut av garasje plass ved årlig rengjøring av garasjeanleggene.

21.1

Garasjeporter skal til enhver tid holdes låst. Frittstående garasjer skal alltid være låst. Tildelte parkeringsplasser skal benyttes.

21.2

Det er kun tillatt å oppbevare sykler, vinter- eller sommerdekk, samt henger til motorkjøretøy og annet bilrelatert utstyr som f.eks. skiboks, i garasjene. Enhver skal holde sin plass ren for søppel o.l.

Det er tillatt å henge opp/feste oppheng for inntil 4 dekk på garasje plassene.

21.3

Bilvask og reparasjoner i garasjen er ikke tillatt.

Ikke tillatt med kjemikalie eller oljebasert lekkasje i sameiet. Ved biler med lekkasjer må eier legge noe under som fanger opp lekkasjene og få stoppet de snarest mulig dersom bilen skal parkeres i sameiet.

21.4

Det er ikke tillatt å hensette bilvrak eller avskiltede kjøretøyer på parkeringsplassene. Alle biler skal til enhver tid være flyttbar/kjørbar og ha gyldig forsikring.

21.5

Garasjebodene skal holdes låst. Fyrstikker eller bart lys må ikke i noen tilfelle brukes i garasjeanlegget. Røyking er forbudt.

Kjøretøyer skal under ingen omstendighet stå og gå på tomgang.

21.6

Lek og unødig opphold er ikke tillatt.

21.7

Det er forbudt med utleie av garasjeplasser/parkeringsplasser til personer som ikke eier eller bor i sameiet og dermed allerede har tilgang til nøkler/adgang til fellesgarasjer og inngangsdører.

§ 22 Ladepunkter for el-biler og ladbare hybridbiler

Det er forberedt til lading av elbiler på samtlige garasjeplasser. Seksjonseier inngår avtale med leverandør og betaler selv for etablering og drift/strøm. I tillegg er det satt av 6 ladepunkter for eiere/leietakere og gjester på gjesteparkeringen. Ytterligere informasjon om lademulighetene ligger på www.vibbo.no.

§ 23 Beplantning i blomsterkasser/terrassekasser

Ikke tillatt med trær, busker og andre vekster som får store røtter eller beplantning som går oppover bygningsmassen (betong eller trefasade) eller går utenfor betongkasse kanten.

§ 24 Bruk av svalgangene

Det er ikke tillatt å plassere stoler, bord eller annet på svalgangene som benyttes for adkomst og som nødveier til og fra seksjonene. Sameiet er pålagt å sørge for at det er fri adkomst pga brann og sikkerhet. Sameiere kan allikevel sette ut stol mens de selv sitter der.

§ 25

Alle eiere er ansvarlig for å at seksjonsnummeret står på både postkasseskilt og på/ved egen inngangsdør. (OBS: Ikke H-nummeret som kommunen benytter).

§ 26 Ferdsel og fartsbegrensning i sameiet

Gjennom garasjeanleggene er det maks tillatt å kjøre i 15 km/t og på gangveiene maks 5 km/t (gangfart).

Sykler, inkl. Sparkesykler og lignende skal holde maks gangfart, dvs. 5 km/t innenfor sameiets område.

§ 27 Ro på fellesarealene

Det skal være ro på lekeplasser og utendørsarealene i sameiet etter kl. 21.00.

§ 28 Ombygging og annen tilrettelegging av seksjonen

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten et flertall på minst to tredjedeler i årsmøtet bygge om eller på annen måte tilrettelegge bruksenheten/seksjonen slik at den kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for tilsvarende bolig med tilsvarende størrelse og romløsning. Denne bestemmelsen omfatter ikke kun bygningsmessige endringer, men gjelder også annen tilrettelegging (hyblifisering), som for eksempel innsetting av (køye)senger i stue eller andre rom som ikke er

beregnet til soverom.

§ 29 Vibbo er sameiets «oppslagstavle» og kommunikasjonskanal (<https://vibbo.no/skullerudhogda-ii>)

Eiere og beboere skal registrere seg på Vibbo for å få informasjon og beskjeder fra sameiet og styret. Registrer slik at du får varslinger på epost og SMS. Eiere er selv pliktig til å invitere sine leietakere for registrering i Vibbo for at de skal være informert om det som skjer i sameiet. For å invitere leietakere/beboere går eier inn på Vibbo og velger Meny (øverst i høyre hjørne), velg "Min bolig" deretter "Legg til beboer".

§ 30 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring

Egenandelen ved bruk av sameiets forsikring vil alltid faktureres til eier av seksjoner som har forvoldt skader på andre seksjoner eller boligmassen for øvrig.

§ 31 Kommunikasjon med styret/sameiet

Ihht nye lovregler i Lov om Burettslag og Lov om Eierseksjonssameier april 2021 vil kommunikasjon til/fra styret i hovedsak foregå elektronisk. Det betyr gjennom vår informasjonstjeneste Vibbo og på sameiets styre epostadresse. Eiere av seksjoner som ikke ønsker dette må selv gi beskjed om at de reserverer seg mot dette. Styret ønsker da å opplyse om at annen kommunikasjon enn den elektroniske vil medføre lengre svartider.

§ 32 Støy og ro i leilighetene

Det skal ikke være støyende arbeider eller lignende i leilighetene etter kl 21 på hverdager, lørdager etter kl 18 og ikke i det hele tatt på søndag/helligdager.

§ 33 Varmepumper

Varmepumper er ikke tillatt satt opp på bygningsmassen eller på terrasser.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5185

SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. mars 2025 kl. 18:00, Langerud Sykehjem - Skullerudveien 45.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Mange eiere har ikke registrert sin e-postadresse og mobilnummer, til tross for at de har akseptert elektronisk kommunikasjon. Det er den enkelte eiers ansvar å sørge for at korrekt kontaktinformasjon til enhver tid er oppdatert. Styret oppfordrer derfor alle eiere til å logge inn på Vibbo og oppdatere sin e-postadresse og mobilnummer under "Min profil" for å unngå å gå glipp av viktige meldinger fra styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstraordinær utbetaling av honorar
8. Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene
9. Husordensregler §6.2 flyttes til vedtektene
10. Formulere vedtekten §17.2 bedre (kaste fra balkonger/terrasser)
11. Oppdaterte vedtekter, §8.1, enkelt vedlikehold balkonger/terrasser
12. Tilleggstekst i vedtektenes §8 om vedlikehold
13. Vedtektene: Pålagt å varsle om oppussing og støyende arbeider
14. Endre vedtekt i forbindelse med forurensing i garasjeanleggene
15. Endre vedtektenes §21.4, parkering i sameiet/garasjene
16. Prioritering av vaktmesterens arbeid
17. System for vedlikeholdsplan og åpen oversikt

18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Hoff foreslått. Som protokollvitner ble Agnes Wahl-Tvenge foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.]

Vedlegg

1. 5185 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 496.112.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 496.112 kroner

Sak 7

Ekstraordinær utbetaling av honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På grunn av en stor vannlekkasje har flere beboere måttet flytte fra leilighetene sine over en periode på flere måneder. Dette har medført ekstra stor arbeidsmengde for styremedlemmene, både på dagtid, kveldstid og i helger. Styremedlemmene har hatt ekstraordinær oppfølging av beboere, leverandører, forsikringsselskap og befaringer for å løse viktige oppgaver i forbindelse med vannlekkasjen. Det er viktig at styremedlemmer er villige til å endre sine planer og legge inn ekstra innsats når det oppstår ekstraordinære hendelser i sameiet.

Styret foreslår derfor at det gis et ekstra honorar til styremedlemmene Inge Aukrust og Karin Tanja de Wilde på kr. 15 000,- til hver av dem som en kompensasjon for den ekstraordinære innsatsen de har lagt ned i forbindelse med vannlekkasjen.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner styrets forslag om utbetaling av ekstra honorar til Karin og Inge.

Sak 8

Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Dagens tekst i "Husordensreglene 6.3. Vannkraner, lekkasje m.v." flyttes til vedtektene:

Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av seksjonseier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres.

Forslag til vedtak

Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene som §9.2. Vedtektene, §9.2 blir §9.3 og §9.3 blir §9.4. Teksten for §9.1 blir da: Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av seksjonseier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres.

Sak 9

Husordensregler §6.2 flyttes til vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Det er oppdaget at en del leiligheter har defekt og dermed manglende ventilasjon. I tillegg til at dette medfører dårlig/skadelig innelima så kan det også påføre bygningsmassen omfattende skader.

Teksten i "Husordensreglene 6.2 Avtrekk/lufting av leilighet" som flyttes til vedtektene er:

Avtrekksviftene skal til enhver tid stå på. Dette for å forhindre sopp - og fuktskader.

Ventiler i vindusrammene skal alltid være åpne.

Lufting skal skje gjennom vinduer og verandadør og ikke gjennom entrédør mot

trappeoppgang.

Det er bestemmelser som regulerer hvilke vifter og motorer som til enhver tid skal være montert i leiligheten for ventilasjon fra kjøkken og bad. Informasjon om dette står på sameiets nettside. Disse ventilasjonsløsningene skal til enhver tid stå påslått for å unngå fukt, sopp, mugg og andre skader i leiligheten og på bygningsmassen forøvrig

Forslag til vedtak

Settes inn som i vedtektene som Vedtektenes §8.2: Avtrekksviftene skal til enhver tid stå på. Dette for å forhindre sopp - og fuktskader. Ventiler i vindusrammene skal alltid være åpne. Lufting skal skje gjennom vinduer og verandadør og ikke gjennom entrédør mot trappeoppgang. Det er bestemmelser som regulerer hvilke vifter og motorer som til enhver tid skal være montert i leiligheten for ventilasjon fra kjøkken og bad. Informasjon om dette står på sameiets nettside (Vibbo). Disse ventilasjonsløsningene skal til enhver tid stå påslått for å unngå fukt, sopp, mugg og andre skader i leiligheten og på bygningsmassen forøvrig og sikre godt innelima.

Sak 10

Formulere vedtekten §17.2 bedre (kaste fra balkonger/terrasser)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Erfaring fra det siste året er at det tydeligvis er noen som må ha informasjon inn ganske detaljert for å forstå det. Derfor har styret forslag om å utvide teksten slik at det ikke skal være tvil.

Dagens vedtekt §17.2 er:

Ikke tillatt å kaste eller helle ut noe i det hele tatt fra sin egen terrasse eller ut av vinduer. Gjelder spesielt sigarettneiper og snus men også alt annet.

Forslag til vedtak

Vedtektene §17.2 endres til: Ikke tillatt kaste noe som helst fra balkonger/terrasser. Heller ikke under flytting eller oppussing, snø/is eller avfall/søppel.

Sak 11

Oppdaterte vedtekter, §8.1, enkelt vedlikehold balkonger/terrasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Styret/vaktmester har ikke tilgang til hver enkelt leilighet sin balkong/terrasse. Disse bør vaskes/rengjøres på årlig basis for at ikke treverk/bygningsmassen ødelegges. Dette for å fjerne skitt, fugleekskremitter, mose og annet. Derfor bør dette utføres minimum årlig av hver enkelt leilighet og eier er ansvarlig for at dette blir utført.

Forslag til vedtak

Følgende legges inn som vedtektene §8.1: Beboer/eier disponerer egen balkong/terrasse og har dermed årlig vedlikeholdsplikt på dette området. Dersom ikke balkong/terrasse vedlikeholdes/vaskes kan styret bestille dette utført for eiers kostnad.

Sak 12

Tilleggstekst i vedtektenes §8 om vedlikehold

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Erfaring viser at vedlikeholdsplikten til alle eiere bør spesifiseres noe mer detaljert i vedtektene.

Forslag til vedtak

Tilføre §8.1: Vedlikeholdsplikten omfatter bad, ventilasjon/vifte, rørsystem inne i leiligheten og utstyr/maskiner som er tilkoblet vann. Ved skader må eier straks varsle styret/vaktmester om skader på bygningsmassen.

Sak 13

Vedtektene: Pålagt å varsle om oppussing og støyende arbeider

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag om at alle beboere er pålagt å varsle på oppslagstavlen på Vibbo når de skal pusse opp eller utføre annet arbeide og det medfører støy- Informere om når og hvor lenge dette vil pågå og at varselet går til alle i blokken/bygningen.

Det kan til tider være vanskelig å finne ut hvem som faktisk borrer eller gjør annet som gir sjenerende støy.

Forslag til vedtak

Følgende legges inn som vedtektene §6.1: Alle beboere er pålagt å varsle på oppslagstavlen på Vibbo når de skal pusse opp eller utføre annet arbeide og det medfører støy- Informere om når og hvor lenge dette vil pågå og at varselet går til alle i blokken/bygningen.

Sak 14

Endre vedtekt i forbindelse med forurensing i garasjeanleggene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Sameiet har ikke tillatelse til at det utføres bilvask, reparasjoner av kjøretøyer eller annet som kan forurense med kjemikalier eller oljebaserte produkter. Hvis slikt skal tillates må det bygges opp egen plass for dette ut fra strengt regelverk og det vil medføre store kostnader i investering og løpende drift.

Forslag til vedtak

Vedtektene §21.3 tilføres følgende tekst: Ikke tillatt med kjemikalie eller oljebasert lekkasje i sameiet. Ved biler med lekkasjer må eier legge noe under som fanger opp lekkasjene og få stoppet de snarest mulig dersom bilen skal parkeres i sameiet.

Sak 15

Endre vedtektenes §21.4, parkering i sameiet/garasjene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Biler kan nå fortsatt ha skilter på selv uten at de er kjørbare eller har gyldig forsikring. Viktig at kjøretøyer har ansvarsforsikring dersom de skulle medføre brann eller annen type ødeleggelse/skade i sameiet.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 21.4 endres til følgende tekst: Det er ikke tillatt å hensette bilvrak eller avskilte kjøretøyer på parkeringsplassene. Alle biler skal til enhver tid være flyttbar/kjørbar og ha gyldig forsikring.

Sak 16

Prioritering av vaktmesterens arbeid

Forslag fremmet av:

Linette Vik, seksjon 147

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vaktmesterens tid på sommeren, brukes i dag veldig mye på gressklipping, mens viktig vedlikehold nedprioriteres. Oslo kommune anbefaler redusert klipping for å bevare pollinatorenes miljø og å unngå klipping i mai. Samtidig har vi store behov for vedlikehold som bør prioriteres.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget som er sendt inn og har vært i dialog med forslagsstiller om saken. Styret har foreslått at denne saken ikke behandles på årsmøtet, da styret allerede rundt årsskiftet hadde møte med vaktmester om endringer i arbeidsoppgaver og besparelser i tiden fremover. Så det er allerede omprioriteringer av vaktmesterens oppgaver, men forslagsstiller ønsket at årsmøte behandler denne saken.

Styret har ansvar for å forvalte sameiet på en helhetlig og forsvarlig måte og må ha frihet til å gjøre løpende vurderinger av hva som er viktigst å prioritere. En slik fleksibilitet er nødvendig for å kunne tilpasse seg endrede behov og forhold gjennom året. Å detaljstyre vaktmesterens arbeidsoppgaver gjennom vedtak på årsmøtet kan være upraktisk og begrense styrets mulighet til å ivareta sameiets beste på en effektiv måte.

Styret er bevisst på behovet for en balansert arbeidsfordeling for vaktmesteren og har allerede gjennomført tiltak for å sikre at vedlikeholdsarbeid får nødvendig oppmerksomhet. Styret vurderer fortløpende arbeidsoppgaver og prioriteringer i samarbeid med vaktmesteren og eventuelle innspill fra beboere.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at årsmøte stemmer ned forslaget til vedtak ved å stemme MOT vedtaksforslaget, da styret allerede rundt årsskiftet tok nødvendige grep for å justere vaktmesterens arbeidsoppgaver og fortsatt må ha mulighet til å gjøre løpende prioriteringer til beste for sameiet.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar å justere vaktmesterens arbeidsprioriteringer i en prøveperiode på et år slik at: Gressklipping kun utføres ukentlig rundt blokkene, gangveiene, uteplassen, lekeplassen og benker – og kun ved reelt behov. Større grøntområder klippes maks to ganger i måneden fra 1. juni til 30. september. Vaktmester prioriterer planmessig vedlikeholdsarbeid, inkludert: Maling og utskifting av skadet treverk. Fjerning av mose og grønske fra lave tak, gangveier, uteplass og annet. Vedlikehold av garasjer, andre fellesbygg og områder. Styret og vaktmester samarbeider tettere om prioritering av vedlikeholdsoppgaver. Det kan vurderes å få gjennomført en brukerundersøkelse blant beboerne for tilbakemelding på vedlikehold og forbedringsområder.

System for vedlikeholdsplan og åpen oversikt

Forslag fremmet av:

Linette Vik, seksjon 147

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i flere år prioritert akutt vedlikehold fremfor verdibasert vedlikehold. Dette har ført til synlig visuelt forfall av hvordan bygningene i sameiet fremstår. Mens samtlige nabosameier de siste årene har gjennomført systematisk vedlikehold som vasking, maling og oppgradering av fasader, mur og treverk m.m., har vårt sameie blitt hengende etter.

I løpet av de siste to årene har prisantydningen på leiligheter i deler av sameiet sunket med opptil 10 %. Om man sammenligner en leilighet i sameiet solgt i fjor, lå kvadratmeterprisen 26 304 kr under gjennomsnittet for leiligheter i Oslo. Dette utgjør en kvart million kroner per 10 m². Denne avstanden blir ikke mindre med manglende verdibasert vedlikehold, noe takstmenn ser og tar hensyn til. Dette bør derfor være med i prioriteringen og i oversikter fra styret.

Forslaget under vil kunne gi beboere oversikt over styrets arbeid med prosjekter som utskifting av dører, tak og den konkrete fremdriften av vedlikehold i sameiet. Dette er essensielt for eiere som ønsker å ivareta verdien av sin bolig.

Styrets innstilling

Styret har vurdert det innsendte forslaget og har vært i dialog med forslagsstilleren om saken. Styret har foreslått at saken ikke behandles på årsmøtet, men den er likevel inkludert på agendaen etter ønske fra forslagsstilleren.

Bakgrunnen for styrets anbefaling er at det allerede er vedtatt å implementere et digitalt system for registrering og oppfølging av vedlikehold og bærekraft og styret har startet opp dette arbeidet. Dette systemet er tilgjengelig på *styrerommet.no*, som er styrets primære styringsverktøy. Styret anser det imidlertid verken som hensiktsmessig eller praktisk gjennomførbart å gjøre en fremtidig vedlikeholdsplan åpent tilgjengelig for alle beboere. En slik plan vil kun være et estimat og ikke et vedtatt tiltak, og eventuelle endringer eller omprioriteringer kan bli nødvendige underveis. Offentliggjøring av en overordnet vedlikeholdsplan kan derfor være misvisende og potensielt påvirke salgspriser i sameiet, ettersom opplysningene kan mistolkes av både eiere og potensielle kjøpere.

Videre har styret allerede vedtatt å styrke informasjonsflyten til eierne ved å gi hyppigere og mer detaljert informasjon via Vibbo om pågående vedlikeholdssaker og andre relevante forhold. Dette vil imidlertid skje i den grad det er hensiktsmessig og ikke går på bekostning av styrets øvrige arbeid slik dette forslaget vil gjøre.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at årsmøte stemmer ned forslaget til vedtak ved å stemme MOT vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar å innføre en strukturert vedlikeholdsplan som inkluderer: En åpen vedlikeholdsliste pr. bygg, tilgjengelig for alle beboere via Vibbo. Alle innmeldte saker registreres med beskrivelse, status, dato og kategori (kritisk eller verdibasert vedlikehold) og fjernes ikke før de er utført. Styret plikter å gi oppdateringer fire ganger i året, slik at beboerne kan følge status og fremgang i vedlikeholdsarbeidet. En oversikt over faste estimerte vedlikeholdsintervaller for vask og maling av fasader, med estimert år for gjennomføring, samt andre typer vedlikehold i blokker som innvendig maling og annet. Vurdering av ulike finansieringsmuligheter for mindre kostbart verdibasert vedlikehold, herunder læring fra nabosameier som har valgt ulike fleksible modeller. Prioriteringsrekkefølge av planlagte tiltak skal være tydelig kommunisert og jevnlig oppdatert. Dette sikrer bedre oversikt, forutsigbarhet og ansvarliggjøring av styret i vedlikeholdssaker.

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Leder tjenestegjør i ett år, øvrige styremedlemmer i to år og varamedlemmer i ett år.

Det vil hvert år være 2 styremedlemmer som fortsetter i styret med ett år igjen som valgt.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder:

- Lars Egil Sætrang

Styremedlem:

- Inge Aukrust
- Stig Andersen (erstatter Bjørn Sørensen)
- Jørgen M. Fjeld
- Liss Hansen (ikke på valg)

Varamedlemmer:

- Katrine Y. Wergeland

- Monika Samon

Valgkomite:

- Agnes Wahl-Tvenge
- Soufiane Homrani

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Egil Sætrang

59 år

Utdanning: Bedriftsøkonom (organisasjon, administrasjon, ledelse, økonomi, IT)

KURS: IT, IT sikkerhet, styrearbeid, HMS, kommunikasjon, konfliktløsning, offentlige anskaffelser (anbud) konkurranse med forhandlinger (anbud) brannsikkerhet, sameiermøte og generalforsamling og innenfor andre styre relaterte temaer.

ERFARING: Administrasjon, ledelse, innkjøp, (IT, IT-sikkerhet, kommunikasjon, personvern, anbud, forhandlinger, møteledelse, teambygging, styrerepresentasjon, (mange års erfaring fra sameiet som styremedlem og styreleder samt i private næringsliv) Jobber nå profesjonelt som styreleder på heltid for 7 sameier og borettslag.

Valg av 2 styremedlem for 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 2 år:

- Inge Aukrust

55 år

Yrke: Seniorrådgiver.

Vært i styret i 3 år, hvorav 1 år som nestleder.

- Jørgen M. Fjeld

45 år

Har tidligere vært varamedlem i styret her i sameiet.

Utdannelse: Tømmermester, Teknisk fagskole ,ingeniør Lang erfaring i bygningsbransjen.

Han har vokst opp i sameiet vårt.

Valg av 1 styremedlem for 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Stig Andersen

71 år

Selvstendig næringsdrivende (Service varmeanlegg).

Utdannelse: Elektromontør, sertifisert fyingstekniker.

Vært i styret i sameiet i 24 år; nestleder, styremedlem og varamedlem.

Blir ofte om talt som sameiets «LEKSIKON».

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Katrine Wergeland**

54 år

Yrke: Sekretær

- **Monika Samon**

Alder; 37 år

Yrke; Kvalitet/HMS

Utdannelse: Mat- og ernæring

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- **Agnes Wahl-Tvenge**

72 år

Vært styremedlem i sameiet i 5 år og er nå i det femte året i valgkomiteen. 30 års allsidig erfaring i hotell- og reiselivsbransjen Ansatt hos Morten Vaktmester og utfører ulike oppdrag for styret

- **Soufiane Homrani**

42 år

Yrke: Tjenesteporteføljeansvarlig

Styrets årsrapport

BEBOERMØTE

Årsmøtet avholdes etter formelle retningslinjer og det er begrenset hvor mye dialog og annen kommunikasjon som kan gjøres der. Derfor vil styret som tidligere å avholde beboermøte 10 minutter etter at årsmøtet er avsluttet.

På beboermøte er styret tilgjengelig for både å kunne informere litt bedre om det de ønsker og ordet er fritt for at beboere kan spørre om det de lurer på og ha dialog med styret.

Det er også kommet inn ønske fra beboer for å informere om "redegjøring for risikovurdering på styrenivå" så styret vil informere litt mer rundt dette og den store vannlekkasjen som skjedde i fjor.

Årets dugnad

Årets dugnad avholdes som vanlig på en lørdag, i år 13. mai. Oppstart for beboere kl 12. Det vil igjen bli sosialt treff og grilling for de som deltar på fotballplassen fra kl 17.

□ Mulighet for litt bedre informasjon rundt vedlikeholdsarbeider og hvorfor noe arbeider noen ganger må utsettes

2023 Styrets arbeider

Det har vært mye kommunikasjon med eiere og leietakere, nabosameier, Oslo Kommune,

Bydelsoverlegen, våre forskjellige leverandører (30+ stk) og OBOS som er vår forretningsfører og juridiske leverandør.

Det er avholdt 15 styremøter i tillegg til møter med OBOS, advokater, leverandører, beboer/eiermøter i tillegg til deltakelse på aktuelle arrangementer for sameiere regi av OBOS, Telia og andre aktører.

Det har det siste året blitt håndtert nærmere 400 fakturaer og et par tusen henvendelser pr epost samt mange telefonhenvendelser (flere daglig). Ser at stadig bedre informasjon på og via Vibbo gir færre direkte henvendelser til styret. Styret besluttet i januar å starte med å sende ut kort oppdatering etter hvert styremøte på hva som er blitt gjort og hva det jobbes med, dvs det som diskuteres og besluttes i styremøtene som kan være aktuelt.

Det er dessverre gitt mange skriftlige advarsler i året som gikk og de fleste kunne vært unngått.

Forsikringsaker

Det er mange forsikringsaker også det siste året. Som tidligere skyldes mye vannlekkasjer pga dårlig/ikke utført vedlikehold av våtrom i leilighetene, lekkasje fra blokkens tak (også fra takarbeidet som ble utført), og fukt/sopp i leiligheter der det ikke ventileres slik det skal.

Under leggingen av nye tak ble det gjort skader som førte til store vannmengder inn i flere leiligheter slik at noen av dem måtte fraflyttes i en lengre periode.

Sameiets forsikring hadde et tak på 200.000 kroner for følgeskader pr vannskade, og et maksimalt erstatningsansvar pr år på 600.000 for denne typen skader. Frem til nå har sameiet hatt utgifter på rundt 2.5 millioner kroner for gjenoppbygging av leilighetene som fikk vannskader. Det pågår fortsatt tørking i én leilighet.

HMS

Regelmessige gjennomganger av alt som skal kontrolleres og utbedring der det ble notert

avvik (heis, lekeapparater, elektrisk/tavler, beredere etc.).

Risikovurderinger

Når det gjelder risikovurderinger og sikkerhetsrutiner på styrenivå så har styret vedtatt klare retningslinjer for styrearbeid. Styret benytter både HMS-modulen og vedlikeholdsmodulen på Styrerommet for å sikre en systematisk tilnærming til risikovurderinger. Styret sørger for forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen men allikevel kan det skje uforutsette hendelser som må løses når det skjer.

Juridisk

Det har dessverre vært utfordringer med en av seksjonene som over tid både har forvoldt skade på andre seksjoner og over tid også plaget med støy og annet. Siden det ikke har vært noe vilje til å rette opp det som var nødvendig så er det benyttet juridisk assistanse for å få løst dette. Denne seksjonen har både fått varsel om tvangssalg. Mulig saken er avklart rundt tiden for årsmøtet.

Samme seksjon har også stilt krav om erstatning fra styreleder/styret som motsvar og dette er meldt inn til vårt forsikringsselskap. Styret avviser grunnlaget for dette kravet.

Vaktmester

Styret har blitt enig med vaktmesterselskapet om at de skal utføre flere vedlikeholdsoppgaver i tiden fremover innenfor den faste avtalen. Dette vil medføre noe omprioriteringer og gjøres for å redusere kostnader for enklere vedlikeholdsarbeid.

Når det gjeldet takarbeidene og vannlekkasjene vi ble påført så har Protan som er firmaet som har utført takarbeidene ikke tatt på seg ansvaret. Det har når dette skrives ikke vært avholdt ferdigbefaring og vi antar det vil bli «konfliktmøte» med dem og at saken går muligens videre i rettsvesenet. Styret har tatt inn OPAK som eksterne eksperter for å dokumentere og vurdere de utførte arbeidene i tillegg til hjelpen vi har fått og får av IF sin takstmann. Sameiets forsikring dekker en del av utgiftene rundt konflikt med leverandører.

Styret jobber i år som tidligere for å holde igjen større prosjekter/kostnader for å unngå for mye påslag i felleskostnadene. Om årsmøtet vedtar eventuelle innsendte årsmøte forslag som gir større vedlikehold og oppgaver enn det styret har lagt opp til så vil det medføre ytterligere økninger i felleskostnadene.

Oversikt over det som er blitt gjort i sameiet løpet av styreåret 2024:

- Skifte av 3 av takene (GE 51/53, 55/57 og 63-67). Protan (med underleverandør) skapte vannlekkasjer som de fremdeles ikke har tatt ansvar for. Styret tok inn ekspertise fra OPAK for å dokumentere feil og avvik i de utførte arbeidene.
- Utskiftning av inngangsdører til seksjonene i sameiet fortsatte frem til takproblemen startet.
- Dugnad ble gjennomført med sosialt arrangement på ettermiddag/kveld
- PC med adgangssystem/brikker gikk i stykke og kunne ikke reddes. Det var ikke bestilt backup eller skytjeneste slik at alle låser måtte omprogrammeres, nye brikker kjøpes inn og distribueres i tillegg til ny PC.
- Alle sykkelboder ble sjekket og umerkede sykler og annet som ikke skulle stå der ble fjernet.
- Utskiftning av stoppekraner som ikke fungerer ble igangsatt
- Montert rekkverk i midten ved rekkehusene/lavblokkene fra trapp og ned til gangveien
- Vask av garasjene
- Utskiftning av defekte sekker i avfallsbrønnene
- Skiftet bom inn til gangveiene etter gjentatte påkjørsler (!)
- Montert mulighet for å betale med kort/mobil i bom inn til gangveien
- Anskaffet nye skilter som viser sameiet/området
- Montert seksjonsnummer skilter på alle inngangsdører

- Monterte dører for å "tette" nederst i siloene i Gamle Enebakkvei 73-79
- Utbedret diverse skader på bygningsmassen og i berørte leiligheter
- Avholdt diverse beboermøter ved forskjellige hendelser
- Utført malerarbeid der dette har vært nødvendig
- Byttet noen gavlvegger på boder
- Utført kontroll av felles avløpsrør i Gamle Enebakkvei 65
- Byttet dørpumper/arm i GE 69 og 71 til noen som ikke kan splittes (ikke settes ut av funksjon).
- Styret har startet opp bruk av «Vedlikehold og bærekraft» modulen i styrerommet.no (administrasjonsløsningen vi benytter) for å få kartlagt og registrert det som er utført av vedlikehold og kartlegge/registrere kommende behov for vedlikehold.

Oversikt over det som er planlagt å gjennomføres i år samt det som muligens skal tas tak i:

Styret vil måtte holde litt igjen på kostnader i påvente at takprosjektet og økonomien er avklart.

- Takproblemene må løses og de må ferdigstilles. Også det økonomiske rundt dette.
- Takene på GE 69 og GE 71 bør skiftes snarest mulig.
- Fortsette utskiftning av inngangsdørene i sameiet. • Styret prøver å få støtte av Oslo Kommune til utskiftninger i Gamle Enebakkvei 73-79 og 83-117 og da vil disse dørene prioriteres.
- Tvangssalg av en seksjon (er i rettsvesenet nå).
- Utskiftning av stoppekraner som ikke fungerer må gjennomføres.
- Takene i rekkehusene skal bli sjekket og bør bli fikset i år.
- Vask av garasjeanleggene blir nå utført årlig.
- Styret jobber med utfordringen med defekte vifter/ventilasjon i Gamle Enebakkvei 69 og 71 og hvordan dette kan løses.
- Fasadevask skal vurderes av styret (står på økonomien).
- Gavlvegger der det har løsnet murstein må utbedres (væravhengig).
- Mulig luftelukene på takene må skiftes til noen som er godkjente.
- Avklare mulighet for innglassing av balkonger og terrasser. Tas på ekstraordinært sameiermøte i løpet av året.
- Garasjedører og lignende på frisstående garasjer vil bli vedlikehold av vaktmester innenfor eksisterende faste avtale.
- Arbeide med «Vedlikehold og bærekraft» modulen i administrasjonsløsningen vi benytter slik at dette blir et godt og praktisk verktøy for styret og kommende styrer.
- Lage beredskapsplaner for hendelser som brann, vannlekkasjer, voldsepisoder, bortfall av elektrisitet eller vann.

SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 026 047, KUNDENR. 5185

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 929 835	12 890 930	13 929 835	14 582 493
Ladeinntekter EL-bil		0	4 449	0	1 500
Andre inntekter	3	66 840	525 656	0	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 996 676	13 421 035	13 929 835	14 653 993
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-62 745	-60 630	-62 750	-74 182
Styrehonorar	5	-445 000	-430 000	-445 000	-526 112
Avskrivninger	14	-108 698	-112 481	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 125	-15 125	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-371 260	-353 065	-374 000	-393 000
Konsulenthonorar	7	-247 756	-266 586	-85 000	-85 000
Drift og vedlikehold	8	-7 045 998	-2 352 657	-1 525 000	-1 068 000
Forsikringer		-728 678	-677 480	-776 000	-950 000
Kommunale avgifter	9	-2 719 872	-2 356 380	-2 707 000	-3 114 000
Andre anlegg	10	-703 971	-746 129	-850 000	-640 000
Kostnader underutvalg		3 321	0	0	0
Energi/fyring		-62 982	-65 461	-80 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 928 464	-1 465 288	-1 548 000	-1 610 000
Andre driftskostnader	11	-3 411 042	-2 749 755	-2 564 000	-2 252 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 848 271	-11 651 037	-11 031 750	-10 868 694
DRIFTSRESULTAT		-3 851 595	1 769 998	2 898 085	3 785 299
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 626	22 419	0	0
Finanskostnader	13	-1 364 283	-1 104 525	-1 219 000	-2 550 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 335 657	-1 082 106	-1 219 000	-2 550 000
ÅRSRESULTAT		-5 187 252	687 892	1 679 085	1 235 299
Overføringer:					
Udekket tap		-5 187 252	0		
Reduksjon udekket tap		0	687 892		

SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 026 047, KUNDENR. 5185

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	301 645	410 343
SUM ANLEGGSMIDLER		301 645	410 343
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 982	34 962
Forskuddsbetalte kostnader		63 452	648 368
Driftskonto OBOS-banken		1 081 462	1 492 959
Sparekonto OBOS-banken		459 460	443 432
Sparekonto OBOS-banken II		19 593	679
SUM OMLØPSMIDLER		1 669 950	2 620 400
SUM EIENDELER		1 971 595	3 030 743
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15,16	-21 585 346	-16 398 094
SUM EGENKAPITAL		-21 585 346	-16 398 094
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	22 373 469	18 094 421
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 373 469	18 094 421
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		213 023	158 599
Leverandørgjeld		961 953	1 055 242
Påløpte renter		8 496	108 649
Annen kortsiktig gjeld		0	11 926
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 183 472	1 334 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 971 595	3 030 743
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2025 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Skullerudhøgda II Boligsameie

Lars Egil Sætrang

Inge Aukrust

Bjørn Egil Sørensen

Karin Tanja De Wilde

Liss Mari Hansen

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 033 972
TV/Internett	1 404 540
Energi	1 354 572
Vedlikeholdsfond	1 055 892
Trappevask	527 016
Heis	460 032
Parkering	93 811
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 929 835

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Antenneleie	20 327
Diverse, utleie plass	7 094
Lading av kjøretøy	18 418
Bom	21 002
SUM ANDRE INNTEKTER	66 840

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-62 745
SUM PERSONALKOSTNADER	-62 745

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 2023/2024, og er på kr 445 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 36 218, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-153 893
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 693
Opak	-61 171
SUM KONSULENTHONORAR	-247 756

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Protan as, takarbeid	-2 812 500
Anor as, rør og bad	-2 200 980
Murmester K.Gutormsen, nye entredører	-503 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 516 605
Drift/vedlikehold bygninger	-641 096
Drift/vedlikehold VVS	-93 132
Drift/vedlikehold elektro	-47 975
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-172 330
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 554
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 030
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-309 387
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-77 978
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-8 910

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 045 998
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 487 139
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-1 229 468
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 719 872

NOTE: 10

ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Strøm og nettleie	-703 972
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-703 972

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-119 834
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 640
Annet driftsmateriale	-4 127
Vaktmestertjenester	-1 067 475
Vakthold, 5 kvartaler bokført. Blir 3 kvartaler i 2025	-1 132 449
Renhold ved firmaer	-665 493
Snørydding	-35 563
Gressklipping	-132 500
Andre fremmede tjenester	-5 288
Kontor- og datarekvisita	-7 550
Trykksaker	-17 570
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 238
Andre kostnader tillitsvalgte	-36 218
Andre kontorkostnader	-9 617
Porto	-50
Drivstoff	-15 756
Vedlikehold biler/maskiner	-89 718
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-600
Bank- og kortgebyr	-6 173
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-33 082
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 411 042

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	25 592
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 034
SUM FINANSINNTEKTER	28 626

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 364 283
SUM FINANSKOSTNADER	-1 364 283

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Fuglehuske			
Tilgang 2022	24 000		
Avskrevet tidligere	-16 301		
Avskrevet i år	-7 333		
			366
Traktor 2020			
Tilgang 2021	698 234		
Avskrevet tidligere	-295 590		
Avskrevet i år	-101 365		
			301 279
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			301 645

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-108 698
--------------------------------	-----------------

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-21 585 346
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-21 585 346

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken as, OBOS02

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2019 -10 562 226

Nedbetalt tidligere 1 803 810

Nedbetalt i år 438 061

-8 320 355

Obos-banken as, OBOS03

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -3 500 000

Nedbetalt tidligere -5 836 005

Nedbetalt i år 9 336 005

0

Obos-Banken AS, OBOS04

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024 -14 150 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 96 886

-14 053 114

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-22 373 469**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**9 870 952**

Status økonomi varmtvann og trappevask

(gjelder de blokker/oppganger som har dette felles)

Varmtvann	Konto:	3603	4860	
		Inntekter	Utgifter	SUM
	2013	512 472	515 985	-3 513
	2014	512 472	597 807	-85 335
	2015	512 472	471 500	40 972
	2016	512 472	390 548	121 924
	2017	512 472	438 574	73 898
	2018	512 472	533 565	-21 093
	2019	512 472	519 175	-6 703
	2020	512 472	364 489	147 983
	2021	563 730	791 223	-227 493
	2022	652 028	1 176 980	-524 952
	2023	1 178 860	746 129	432 731
	2024	1 354 572	703 971	650 601
SUM		7 848 966	7 249 946	599 020

Trappevask	Konto:	3609	6360	
		Inntekter	Utgifter	SUM
	2013	271 044	211 672	59 372
	2014	271 044	154 371	116 673
	2015	202 866	206 025	-3 159
	2016	134 688	206 025	-71 337
	2017	230 016	137 350	92 666
	2018	134 688	240 888	-106 200
	2019	202 272	225 164	-22 892
	2020	208 416	245 905	-37 489
	2021	246 102	521 782	-275 680
	2022	350 722	413 220	-62 498
	2023	439 121	600 889	-161 768
	2024	527 016	665 493	-138 477
SUM		3 217 995	3 828 784	-610 789

Status avregning heiser

Det er vedtatt at inntekter og kostnader for heisene skal justeres slik at disse sammenfaller. I en periode har det vært vedtatt økt innbetaling for å dekke investeringen som ble gjort for nye heiser.

Heisene, avregning for felleskostnadene:

Inntekter føres på konto 3901

Kostnader føres på konto 6606

For 2023 (status pr 1.1.2024):

Inntekter: kr 460.021

Utgifter: kr 18.394

For 2024 (status pr 1.1.2025):

Inntekter: kr 460.032

Utgifter: kr 87.554

Ny status avregning pr 01.01.2025:

SUM innbetalt: 3.133.835

SUM kostnader: 3.534.326

Differanse: -400.491

Dette viser at forhøyede felleskostnader når det gjelder tidligere anskaffelse av nye heiser (gjelder Gamle Enebakkevei 69 og 71) snart vil kunne justeres ned. Virker som dette kan gjøres en gang i første kvartal 2026.



Til årsmøtet i Skullerudhøgda II Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skullerudhøgda II Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25

Selskapsnummer: 5185 Selskapsnavn: SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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