

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie

Sted:

Det blir gjennomført digitalt årsmøte via "min side" på www.usbl.no. Se vedlegget bakerst i innkallingen for mer informasjon om opprettelse av bruker. Møter dere på utfordringer med at e-post ikke er registrert i systemet, ta kontakt med styret.

Tid:

Det vil være åpent for å avgi stemme fra 07.05.2020 til onsdag 13.05.2020 kl 20.00.

Saksliste**1 Konstituering**

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2019**3 Årsmelding 2019****4 Godtgjørelse til styret****5 Valg**

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte torsdag 13.05.2020:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2019

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2019 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2019 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2019

4. Godtgjørelse til styret

Det er budsjettet med kr. 176.000,-

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Valg av ett medlemmer til styret.

På valg er:

Hans Joachim Motzfeldt

Forslag til vedtak: Sittende styremedlemmer som er på valg i år stiller til gjenvalg frem til det er forsvarlig å avholde ekstraordinært årsmøte med fysisk oppmøte. Der vil valgene som er gjøres her gjennomføres på nytt.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valg av to varamedlemmer.

På valg er:

Jan H. Wessel

Jannecke Nordskog

Forslag til vedtak: Sittende styremedlemmer som er på valg i år stiller til gjenvalg frem til det er forsvarlig å avholde ekstraordinært årsmøte med fysisk oppmøte. Der vil valgene som er gjøres her gjennomføres på nytt.

5.3 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 894 956	3 229 604
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-22 873 605	-10 841 328
Tilbakeføring av avskrivning	58 925	42 689
Tilb. resultatført gevinst/tap ved salg	0	-7 300
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-513 550
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	23 324 052	9 797 814
Endring i andre langsiktige poster	42 487	179 726
B. Endring arbeidskapital	551 859	-1 334 648
C. Arbeidskapital	2 446 815	1 894 956
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	5 608 237	10 105 672
Kortsiktig gjeld	-3 161 422	-8 210 716
C. Arbeidskapital	2 446 815	1 894 956

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2019 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 954 632	7 954 560	7 955 000	8 372 750
Sum leieinntekt		7 954 632	7 954 560	7 955 000	8 372 750
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	2	0	7 300	0	0
Diverse inntekt	3	0	0	0	1 246 000
Sum annen inntekt		0	7 300	0	1 246 000
Sum inntekt		7 954 632	7 961 860	7 955 000	9 618 750
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	872 588	816 494	805 000	943 000
Styrehonorar	5	350 000	175 960	176 000	176 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	16	58 925	42 689	59 000	57 000
Driftskostnad					
Energikostnad	6	1 474 022	1 209 435	980 000	1 456 000
Kostnad eiendom/lokaler	7	245 967	220 575	243 000	156 000
Kommunale avgifter/renovasjon	8	1 236 632	1 027 563	1 013 000	1 142 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	9	30 340	26 236	10 000	31 000
Værktøy, inventar og driftsmateriell	10	60 299	57 986	34 000	24 000
Reparasjon og vedlikehold	11	24 389 388	13 670 277	26 814 000	1 354 000
Revisjonshonorar	12	8 810	8 598	80 000	80 000
Forretningsførerhonorar		149 868	145 500	150 000	154 000
Andre honorar	13	70 505	330 631	85 000	83 000
Kontorkostnad		15 533	30 788	19 000	17 000
TV/bredbånd		571 381	556 514	591 000	560 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		28 524	37 153	23 000	22 000
Kontingenter og gaver		400	400	0	0
Forsikringer		457 863	437 604	453 000	506 000
Andre kostnader	14	2 443	7 023	3 000	2 000
Sum kostnad		30 023 487	18 801 425	31 538 000	6 763 000
Driftsresultat		-22 068 855	-10 839 566	-23 583 000	2 855 750
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		59 779	36 162	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	4, 15	101	122	0	0
Rentekostnad		864 630	38 046	0	1 186 000
Netto finansposter		804 750	1 762	0	1 186 000
Årsresultat		-22 873 605	-10 841 328	-23 583 000	1 669 750
Overført sameiekapital		-22 873 605	-10 841 328	0	0
SUM OVERFØRINGER		-22 873 605	-10 841 328	0	0

Balanse 2019 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	4, 15	541 850	584 337
Andre driftsmidler	16	451 002	509 927
Sum anleggsmidler		992 852	1 094 264
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		32 285	22 155
Andre kortsiktige fordringer	17	57 754	333 324
Forskuddsbetalte kostnader		879 486	832 171
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 638 713	8 918 021
Sum omløpsmidler		5 608 237	10 105 672
SUM EIENDELER		6 601 090	11 199 936

Balanse 2019 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-30 446 261	-7 572 657
Sum opptjent egenkapital		-30 446 261	-7 572 657
Sum egenkapital	20	-30 446 261	-7 572 657
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	18	33 344 079	9 977 540
Andel langsiktig gjeld i sameie	4	541 850	584 337
Sum langsiktig gjeld		33 885 929	10 561 877
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		61 291	121 192
Leverandørgjeld		2 710 097	7 750 013
Skyldig off. myndigheter		54 570	52 824
Påløpne renter		6 851	1 695
Annen kortsiktig gjeld	19	250 653	284 992
Andel kortsiktig gjeld i sameie	4	77 960	0
Sum kortsiktig gjeld		3 161 422	8 210 716
Sum gjeld		37 047 351	18 772 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 601 090	11 199 936

Sted: _____

Dato: _____

Knut Getz Halstvedt
Styreleder

Johan William Sverdrup
Styremedlem

Hans Joachim Motzfeldt
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 954 632	7 954 560
Sum	7 954 632	7 954 560

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2019	2018
3895 Bokført verdi anleggsmiddel (v/ gevinst)	0	7 300
Sum	0	7 300

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2019	2018
--	------	------

Note 4 - Andeler i driftssameie

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for 114/1042 deler av den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøppelsug sameie. Se eget regnskap i innkallingsheftet.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	588 285	554 210
5102 Overtid fra lønssystemet	9 253	22 191
5129 Annen lønn fra lønssystemet	26 000	25 500
5150 Påløpne feriepenger	85 010	82 396
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST AFP	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	139 004	111 458
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	11 986	11 618
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	3 321	896
5635 Yrkesskadeforsikring	2 060	0
5752 Trekk egenandel pensjonskostnad fra lønssystemet	-4 586	-4 444
5753 Tjenestepensjon OTP	12 254	12 670
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	350 000	175 960
Sum	1 222 588	992 454

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,44

Sameiet er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Sameiets pensjonsordning tilfredstiller kravene i denne loven.

Konto 5330: På årsmøtet i 2019 ble det vedtatt økning av styrehonoraret grunnet ekstra arbeidsbelastning knyttet til vedlikeholdsprosjekter.

Note 6 - Energikostnader

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	351 755	219 991
6260 Fjernvarme	1 122 267	989 444
Sum	1 474 022	1 209 435

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2019	2018
6300 Leiekostnader lokaler	6 800	3 600
6340 Heisalarm	7 814	4 913
6360 Annet renhold	0	13 540
6362 Skadedyrtryddelse	2 502	0
6364 Matteleie	67 309	65 934
6390 Andre driftskostnader	1 041	0
6391 Snømaking/strøing	12 375	16 000
6392 Containerleie/tømming	132 128	106 795
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	15 997	9 794
Sum	245 967	220 575

Note 8 - Kommunale avgifter

	2019	2018
6320 Søppelsug	523 598	373 512
6329 Kommunale avgifter	713 034	654 051
Sum	1 236 632	1 027 563

Note 9 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2019	2018
6420 Leie av datautstyr	30 340	26 236
Sum	30 340	26 236

Konto 6420 gjelder lisensavgift intranett for Boligselskaper.

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6525 IT utstyr	10 486	0
6540 Inventar	22 137	9 317
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	12 954	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 551	10 931
6552 Driftsmateriell	6 774	31 944
6570 Arbeidstøy	0	4 398
6581 Programvare	1 396	1 396
Sum	60 299	57 986

Note 11 - Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
6602 Vedlikehold VVS	1 941 776	572 575
6603 Vedlikehold elektro	301 578	48 483
6605 Vedlikehold fellesanlegg	21 785 383	12 688 311
6608 Vedlikehold varmeanlegg	33 678	3 750
6611 Vedlikehold heiser	258 058	237 128
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	19 994	66 563
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	3 198
6620 Vedlikehold utstyr	0	5 604
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	23 756	865
6642 Snekkerarbeid	0	9 083
6648 Vedlikehold dører og porter	21 345	34 719
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	3 820	0
Sum	24 389 388	13 670 277

Konto 6602 gjelder i hovedsak utskifting av rør i garasje.

Konto 6605 gjelder rehabiliteringsprosjekt garasje, gavlfasader og gavlvinduer.

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

Note 12 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	8 810	8 598
Sum	8 810	8 598

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 13 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 567	13 723
6730 Teknisk honorar	27 938	286 907
6750 Vakthold	30 000	30 000
Sum	70 505	330 631

Konto 6714 inkluderer fakturering av lønnsavtale.

Note 14 - Andre kostnader

	2019	2018
7718 Fellesarrangement	0	3 571
7719 Møter, div. styret	0	228
7770 Betalingskostnader	1 222	1 101
7773 Omkostninger innkreving	1 211	1 067
7790 Andre kostnader	0	1 051
7795 Husleietap	11	5
Sum	2 443	7 022

Note 15 - Andel i Skøyen Vest Sjøplesug

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for 114/1042 deler av den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøppelsug sameie. Se eget regnskap i innkallingsheftet.

Note 16 - Varige driftsmidler

	Gressklipper	Traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	58 000	531 250
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 000	531 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	54 133	84 115
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 867	447 135
Årets avskrivninger :	5 800	53 125
Anskaffelsesår :	2010	2018
Antatt levetid i år :	10	10

Note 17 - Andre kortsiktige fordringer

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	54 170	47 482
1565 Avregning Skøyen Vest Sjøppelsug	0	34 823
1570 Andre kortsiktige fordringer	3 584	251 019
Sum	57 754	333 324

Konto 1570 gjelder renter fra BBL Finans AS. Disse blir utbetalt i 2020.

Note 18 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207707937
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	3.75 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	34 000 000
Lånesaldo 01.01:	9 977 540
Avdrag i perioden:	633 461
Opptak i perioden:	24 000 000
Lånesaldo 31.12:	33 344 079
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	28 603 688

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207707937	1	396 587	396 587
	2	390 994	781 988
	2	388 198	776 396
	1	385 895	385 895
	3	385 402	1 156 206
	7	379 809	2 658 663
	1	377 013	377 013
	7	371 256	2 598 792
	2	365 663	731 326
	1	360 070	360 070
	2	357 274	714 548
	8	354 478	2 835 824
	7	346 088	2 422 616
	8	331 942	2 655 536
	3	326 350	979 050
	8	323 553	2 588 424
	6	301 018	1 806 108
	3	298 057	894 171
	6	278 483	1 670 898
	4	264 337	1 057 348
	3	216 634	649 902
	8	194 099	1 552 792
	8	168 767	1 350 136
	5	154 786	773 930
	8	146 232	1 169 856

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2937 Påløpte energikostnader	167 434	202 596
2941 Skyldige feriepenge fra lønssystemet	83 220	82 396
Sum	250 653	284 992

Note 20 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 572 657	-22 873 604	-30 446 261
Sum opptjent egenkapital	-7 572 657	-22 873 604	-30 446 261
Sum egenkapital	-7 572 657	-22 873 604	-30 446 261

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Resultat og balanse med noter for Skøyen Terrasse Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skøyen Terrasse Boligsameie

Styreleder	Knut Getz Halstvedt (sign.)	05.04.2020
Styremedlem	Hans Joachim Motzfeldt (sign.)	03.04.2020
Styremedlem	Johan William Sverdrup (sign.)	03.04.2020



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Skøyen Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skøyen Terrasse Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 22 873 605. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvirket.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 17. april 2020
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsberetning 2019 – Skøyen Terrasse Boligsameie

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som er gått, og har derfor laget en forenklet årsberetning.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2019 bestått av følgende representanter:

Styreleder Knut Getz Halstvedt

Styremedlem Hans Joachim Motzfeldt

Styremedlem Johan William Sverdrup

Varamedlem Anine Ragnif

Varamedlem Jan H. Wessel

Varamedlem Jannecke Nordskog

Styret i Skøyen Terrasse Boligsameie består av ingen kvinner og tre menn.

Virksomhetens art

Skøyen Terrasse Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for seksjonseierne. Skøyen Terrasse Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 979118279. Skøyen Terrasse Boligsameie består av 114 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL. Revisor er KPMG AS.

Forsikring

Skøyen Terrasse Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586974. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriftens § 5. Sameiet bruker Norik Web, som tilfredsstiller myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet.

Arbeidet med HMS og internkontroll følges hele tiden opp av styret. Det er viktig å etterleve lov og forskrifter for å ivareta en sikker drift av STB. Samtidig er vi opptatt av å ivareta sikkerheten for alle beboerne, ansatte og innleide.

Ansatte

Vi har jevnlig dialog med ansatte for at de skal ha en god arbeidsplass som ivaretar trivselen, sikkerheten og tilrettelegging av arbeidsutstyr.

I forrige års beretning ble omtalt omfattende bedring av de sanitære forhold for de ansatte. Erfaringen er at dette virker bra.

Opprydding i garasjeanlegg

Etter rehabiliteringen av garasjeanlegget ser det ut til at det i mindre grad enn før plasseres gjenstander utenfor bodene. Forholdet følges jevnlig opp med utarbeidelse av en HMS-rapport som ved brudd på bestemmelsene gjøres kjent.

Trappeoppganger og fellesboder

Som kjent er det ikke tillatt å oppbevare tekstiler eller annet brennbart materiale i trappeoppgangene eller foran bodene. Bilder med glass er tillatt. Etter rehabiliteringen av garasjene vil det ikke lenger være behov for ekstra lamper der. Hvis det likevel finnes nødvendig, skal montering kun gjøres av sameiets leverandører av elektrisk arbeid. Bestilling skal skje gjennom styret.

Det skal ikke hensettes sko, søppel eller paraplyer i oppgangene. For å gjøre renholdet enklere å utføre, skal beboerne støvsuge mattene foran inngangsdør til leiligheten.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt et ganske stort antall styremøter og arbeidsmøter, særlig i første halvdel av året. I den perioden var det spesielt viktig å ha jevnlig møter med Selvaag Prosjekt AS, totalentreprenør for Vedlikeholdsprosjektet.

Telefonkonferanser og mailutveksling har også funnet sted.

Styret har særlig arbeidet med følgende saker i 2019:

VEDLIKEHOLDSPROSJEKTET

I 2019 ble den byggetekniske tilstanden på boligmassen i STB betydelig forbedret. Dette var nødvendig av flere grunner. Tiltakene har vært kostbare og påført sameiet kostnader som nå skal betales tilbake i årene som kommer. Dette skal gå fint, men det er særlig viktig at alle beboere i STB bidrar til at boligmassen ivaretas på best mulig måte. I tilfeller der seksjonseiere planlegger tiltak som påvirker bygningsmassen, skal styret kontaktes i forkant. På denne måten kan vi sikre at tiltaket ikke bidrar til å forringe den kvaliteten vi nå har oppnådd gjennom Vedlikeholdsprosjektet.

BETONGREHABILITERING TERRASSER, BALKONGER OG UTEBODER

Underveis ble arbeidet noe forsinket som følge av problemer med stillasentreprenøren. Ved påsetting av flere arbeidere mot slutten av arbeidet ble store deler av forsinkelsen tatt igjen. De siste arbeidene ble avsluttet i august måned.

BETONGREHABILITERING GARASJEANLEGG

Selve rehabiliteringsarbeidet ble utført og avsluttet i henhold til planen. I den forbindelse vil styret berømme beboerne som lojalt etterfulgte planene for flytting av biler slik at arbeidet lot seg gjennomføre.

Som følge av forsinkelsene med terrassearbeidet ble beboerne i nr. 30 og 31 utsatt for ekstra belastninger ved at arbeidet i garasjen og på terrassene falt delvis sammen i tid.

FASADE (terrasser, rekkverk og trau)

Nye rekkverk ble oppført i 2019. Disse vil bli malt i 2020.

Trauene ble malt hvite. Flere trau ble også tømt og fylt med ny jord. Mange beboere fulgte Selvaag Prosjekt AS og styrets anbefaling om å fjerne/beskjære planter som hadde vokst seg for store. Dette er viktig for å ivareta trauenes levetid og unngå større betongskader på trauene. Samtidig ser styret at det fremdeles er trau hvor det vokser planter som fremstår som høye «trær». Styret ber om at berørte beboere iverksetter tiltak for å ivareta sikkerheten mot naboer og for å hindre forringelse av betongen.

Flere seksjonseiere benyttet tilleggsvalget som ga mulighet for å få lagt nye fliser på egen terrasse. Kostnaden for nye fliser og arbeid skal belastes den enkelte seksjonseier som benyttet seg av tilbudet. Selvaag Prosjekt AS har brukt tid på å fremskaffe underlag slik at STB kan fakturere seksjonseierne. Faktura planlegges utsendt før sommeren 2020.

Det ble tidlig presentert av Selvaag Prosjekt AS muligheter for innglassing av balkong og skyvedør mot terrasse/balkong. Basert på rådgivning fra entreprenør og andre boligselskaper om kompleksiteten i arbeidet, besluttet styret ikke å tilby disse tilvalgene parallelt med Vedlikeholdsprosjektet. Styret er senere blitt informert om et tidligere årsmøtevedtak mot innglassing. Styret er videre blitt gjort kjent med brannteknisk rådgivning om at brannsikkerhet må vurderes på nytt når det skjer fasadeendringer. Seksjonseiere som fortsatt ønsker innglassing, må først fremme dette for årsmøte for godkjenning av fasadeendring, og deretter må brannsikkerhet vurderes før endring eventuelt kan gjennomføres.

VINDUER PÅ GAVLER

Arbeidet ble utført i henhold til plan våren 2019. Rapporter fra beboerne går på at entreprenøren var veldig fleksibel overfor ønsker om å foreta utskifting på annet tidspunkt enn planlagt. I ettertid har det ikke kommet inn noen reklamasjoner.

HEISANLEGG

Situasjonen vedr. heisene er p.t. uendret. I ekstraordinært årsmøte senere i 2020 vil heissituasjonen bli tatt opp. Se for øvrig nedenfor under avsnittet heiser.

Løpende vedlikehold i 2019

Garasje

Styret viser til fjorårets årsberetning når det gjelder dårlig isolasjon mellom garasje og leiligheter, overdekking av rørgaten og oppgradering av toalett og vaskerom.

Rørlegger: Rørleggerarbeidet i garasjene er avsluttet. Dette arbeidet var ikke planlagt, og har medført en betydelig kostnadsøkning for prosjektet som sådant.

Elektriker: Også her påkommer ekstrakostnader. Til gjengjeld har vi fått installert et sikkert og godt system, som vil holde i mange år.

Fasade (terrasser og balkonger)

Som tidligere nevnt oppsto betydelige gjennomføringsproblemer på slutten av anleggstiden som følge av svikt i stillasleveransen. Siste del av arbeidet var ikke ferdig før i slutten av august måned mot planlagt rundt St. Hanstider. For mange beboere førte det til at man i liten grad fikk benyttet terrassen sommeren 2019.

Uteareal

Arbeidet som er gjort pga. lekkasjene omtalt i fjorårets beretning ser ut til å ha båret frukter, men fortsatt er det problemer enkelte steder.

Utearealet er i hovedsak tilbakestillt slik som forutsatt, med unntak av arealet utenfor garasjen. Det er et område som krever at det tas hensyn til mange interesser og synspunkter. Styret forsøker å samordne dette best mulig med driften av sameiet og jobber videre mot løsning i 2020.

Kvalitet på enkelte lekeapparater og sandkasser har i løpet av 2019 vist seg ikke å holde mål. Styret har budsjettet for og planlegger oppgradering i 2020.

Det har ikke latt seg gjøre å få valgt en grøntkomite med bred tilslutning. Noen beboere har likevel meldt seg interessert i å delta aktivt i arbeidet med å skjøtte planter og busker på vårt område. Styret finner dette prisverdig og takker for innsatsen og ser frem til videre samarbeid i 2020.

Det er budsjettet for en ekstra innsats på grønt og uteareal i 2020.

Heiser

Heisene utgjør fortsatt et problem. Styret har utarbeidet en plan for å skifte nåværende heiser med nye og moderne. Hittil har det ikke latt seg gjøre å avklare økonomien i prosjektet. Finansiering av nye heiser inngikk i Vedlikeholdsprosjektet. Som følge av alle kostnadene som påløp etter ikke planlagte rørlegger- og elektrikerarbeider, m.m., måtte bestilling av nye heiser utgå i påvente av at finansiering ble avklart, jfr. ovenfor. Koronasituasjonen gjør at dette spørsmålet ikke lar seg behandle under årsmøtet 2020 som skal gjennomføres digitalt. I en slik form vil det være vanskelig, for ikke å si umulig, å få presentert saken på en god måte. Styret tar sikte på å komme tilbake til saken under ekstraordinært «fysisk» årsmøte så fort det lar seg gjøre. Heisene bør skiftes ut så snart som mulig. Stadige driftsstopp viser med all tydelighet at heisene har fremtiden bak seg.

Vannrør, stigerør, radiatorer, o.l.

Når det gjelder stigerør, har styret skiftet stigerør i to sjakter i hhv nr. 32 og 33. Det har ikke oppstått vannskader forårsaket av stigerørene, men to vannskader hvorav en er dekket av sameiets forsikring. Styrets holdning er at stigerørene fortsatt bør skiftes ut som en del av det løpende vedlikeholdet i STB, og at de som ikke har skiftet rør fra stigerør til, og inne i leilighet prioriterer dette. Det er dårlig kvalitet på disse rørene originalt, og det er mulig det blir avkortning i forsikringsdekning om seksjonseiere ikke utbedrer dette i sine seksjoner.

Ladeplass EL-biler og hybrider

Det er et felles system for lading av kjøretøy i garasjeanlegget med ladere fra DEFA, tidligere Salto. Valget ble gjort av et tidligere styre og løsningen er videreført de tre siste årene. Dette er en forutsetning for å dele på den tilgjengelige strømmen i garasjeanlegget. Alternativet er et kostbart prosjekt for å øke mengden strøm inn i garasjeanlegget. Arbeidet med å få alle ladeløsninger over til denne typen ladepunkt fortsetter i 2020.

Styret minner om at stikkontaktene som er tilgjengelige i garasjen kan brukes til mindre verktøy, støvsugere osv., men er ikke tillatt til ladning av kjøretøy. Dette

er regulert av forskrifter og ikke styrets avgjørelse. Respekteres ikke dette, må styret vurdere å fjerne disse stikkontaktene.

Samarbeid med Øvre Silkestrå og Hoffsgrenda borettslag

Vår vaktmester og vaktmestrene i de to borettslagene har utviklet en uformell samarbeidsordning som ser ut til å virke bra. Styret vurderer et enda mer utbygd samarbeid av formell art som noe å tenke på fremover.

Sameiet Skøyen Vest Sjøppelsug

Driften av søppelsuget har gått som normalt for vårt sameie, men har vært preget av flere søppelpropper på Øvre og Nedre Silkestrå, noe som har forårsaket driftsstans over lengre perioder. Det er gjort utbedringer for å redusere risiko for søppelpropper og gjøre det lettere å fjerne dem om de oppstår på ny. Styret i SVS følger opp planene for ny bygningsmasse mellom våre boligselskaper og søppelsugets lokaler ved trikkelinjen, og søker å ivareta SVS interesser i denne sammenheng. Det er enighet i SVS om felles drift av søppelsuget slik det er i dag frem til 2026.

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 3 382 609. Dette er kr 355 609 høyere enn budsjettet og skyldes A-konto innbetaling fra eierne. Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 3 271 763. Dette er kr 1 023 763 høyere enn budsjettet og skyldes fjerning av søppelpropper og etablering av inspeksjonskum.

Fellesarrangementer

Tiltaket for å få etablert en komite som kan ta initiativ til sosiale aktiviteter har ikke latt seg gjennomføre pga. manglende oppslutning. Det er fortsatt mange driftsmessige oppgaver styret må fokusere på fremover. Fortsatt sliter vi med ineffektive løsninger av driften i sameiet. Dersom beboere ønsker seg sosiale aktiviteter er det velkomment om noen ønsker å sitte i en komite eller gjennomføre enkelt arrangementer. Kontakt styret for økonomiske rammer og eventuelt budsjett. Styret kommer ikke til å prioritere dette arbeidet.

Noen har likevel påtatt seg å arrangere flaggheising 17. mai, samt julegrantenning i atriet.

Økonomi

Sameiets inntekter er kr 7 954 632, tilsvarende budsjett på kr 7 955 000. Kostnader er kr 30 023 487 mot budsjettet kr 31 538 000. Dette skyldes i hovedsak at en større andel av kostnadene ifb. med Vedlikeholdsprosjektet ble fakturert mot slutten av 2018 istedenfor 2019.

Kostnader til strøm og fjernvarme var ca. kr 500 000 over budsjett. Dette er en krevende post å budsjettere på grunn av endringer i forbruk/temperatur og energipris. Styret vil vurdere om sameiet bør gjøre videre ENØK-tiltak for å redusere energikostnader.

Annen informasjon

I perioden er det, etter årsmøtevedtak, utbetalt dobbelt styrehonorar til styret begrunnet i ekstraordinær belastning som følge av arbeidet med Vedlikeholdsprosjektet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2020.

Årsmøte 2020

Som følge av koronasituasjonen avvikles årsmøtet 2020 som et digitalt møte. Bare de lovmessig bestemte saker vil bli behandlet. Unntak gjøres for valg. Sammen med innsendte saker fra seksjonseierne vil valg bli tatt opp under et ekstraordinært «fysisk» årsmøte så snart det lar seg gjøre.

Informasjonsmøte STB

Rehabiliteringsprosjekt 2018-2020

Agenda

- Status rehabiliteringsprosjekt
 - Tiltak heiser
- Status løpende vedlikehold
- Økonomisk status sameiet

Oversikt utførte rehabiliteringstiltak

	BUDSJETT PER 23.02.18	TOTALPROGNOSE 21.10.2019
RIGG OG DRIFT	856 176	656 772
Tiltak 1 - RAPPORTER	218 500	235 383
Tiltak 2 - BETONGREHABILITERING TERRASSER, BALKONGER OG UTEBODER	10 640 000	10 873 746
Tiltak 3 - BETONGREHABILITERING GARASJEANLEGG	3 800 000	2 053 425
Tiltak 4 - OVERLYS OG RØYKGASSLUKER I TRAPPEROM	389 500	401 280
Tiltak 5 - GAVLFASADER - TEGLFORBLENDING - SLUTTAVREGNET	5 035 000	4 020 754
- VINDUER PÅ GAVLER	1 900 000	2 488 666
Tiltak 6 - HEISANLEGG	9 690 000	8 804 185
BYGGEPLASSADMINISTRASJON OG PROSJEKTERINGSKOSTNADER	811 211	2 162 557
TOTALT	33 340 387	31 696 767

TILTAK 2 - BETONGREHABILITERING TERRASSER, BALKONGER OG UTEBODER

- Mekanisk reparasjon av terrasser
- Falljustering av dekker og renner i den grad det er mulig og kostnadsforsvarende
- Gulvmembran på dekker og vannrenner med rissoverbyggende tykkfilmsmembran, inkl. primer.
- Porefylling av himling og synlige skillevegger
- Maling av betong
- Tekking av bodtak
- Nye sluk og nedløpsrør på terrassert side

TILTAK 3 - GARASJEREHABILITERING - BETONGREHABILITERING, KATODISK ANLEGG OG OVERFLATEBEHANDLING

- Mekanisk reparasjon av garasjer
- Katodisk beskyttelse med serviceavtale
- Porefylling
- Maling av vegg- og himlingsflater
- Hulkiler og forsegling av overflater

TILTAK 4 - OVERLYS OG RØYKGASSLUKER I TRAPPEROM

- Overlys med automatisk åpningssystem. Skal kun benyttes av brannvesenet og instruert personell.
 - Sentralen kan kobles til brannalarm for automatisk utløsning ved røykutvikling.

TILTAK 5.1 - GAVLFASADER - TEGLFORBLENDING

- Komplette rivning av utvendig tegl, kledning, vindsperre, isolasjon. Alle masser kildesorteres.
- Rivning av isolasjon, ny isolasjon og diverse branntetting
- Forblending av gavlvegger med teglstein tilsvarende eksisterende
- Panelarbeider og branntetting

TILTAK 5.2 - VINDUER GALVER

- Nye bedre isolerte vinduer
- Vedlikeholdsfrie ytre flater

Tiltak 6 - heiser

- Prosess forsinket pga. forskriftsendring
- Mottatt anbud og valgt leverandør
- Oppstartsdato gjenstår å avtale med leverandør
- Planlagt i 2. halvår 2020

Løpende vedlikehold

	Estimert 11.12.2018	Prognose 21.10.2019
Maling fasade	1 650 258	1 469 802
Utskifting av råteskadet panel m/tilstøtende		795 055
Rekkverk balkonger (inkl levegger)	1 320 120	1 719 809
Graving vedr. lekkasjer, innkjøring garasje og midlertidig parkering	224 580	629 668
Himling, isolasjon, bodvegger og belysning garasje	2 021 167	2 839 623
El-arbeid garasje pga feil ved anlegg (underdimensjonert, feilkoblinger m.m.)		1 617 298
Skader i stendere, boddører og rørkasse		425 740
Andre tiltak garasje		551 763
Rørlegger garasje - radiatorvann samt varmt og kaldt vann		1 840 693
Rørlegger - stigerør i nr 32 og 33		200 000
Heiskostnader utover service og kontroll		80 686
Diverse kostnader ifbm rehabiliteringsprosjektet		214 161
Totalt	5 216 125	12 384 299

Maling fasade

- Maling fasade
 - Maling av panel, dører og vinduer
 - Utskifting av råteskadet panel
 - Rydding av boder, demontering av gulv, maling av beslag, div. småreparasjoner på fasader
- Utskifting av råteskadet panel m/tilstøtende
 - Nytt rekkverk, inkl. rivning av eksisterende
 - Nye levegger, inkl. rivning og bortkjøring av eksisterende

Panel: maling og utbedringer



Panel: maling og utbedringer



Panel: maling og utbedringer



Rekkverk balkonger (inkl levegger)

- Nytt rekkverk, inkl. riving av eksisterende
- Nye levegger, inkl. riving og bortkjøring av eksisterende

Rekkverk



Levegger



Levegger



- En del råteskader rundt søyler og innfesting av levegger
- En del «hjemmesnekrede» løsninger
- Tilbudt to ulike varianter
- Mulig å bygge på eller redusere omfang på nye levegger
- Enhetlig løsning

Graving vedr. lekkasjer, innkjøring garasje og midlertidig parkering

- Utvidelse av containerplass
- Etablering av midlertidige parkeringsplasser
- Diverse arbeid i fm utvidelse av containerplass, granittrapp m.m.
- Flytting av trapperepos
- Etablering av gangsti
- Utvidelse av kjørebane med støttemur
- Nytt rekkverk ved containerplass
- Fuktsikring, undersøkelser
- Fuktsikring, undersøkelser i forbindelse med lekkasje inn mot garasjevegg i ST 33
- Graving mellom blokk 2 og 3

Graving/utomhus



Garasje, lekkasjer

- Observert lekkasjer inn i garasjeanlegget flere steder, særlig mellom 37-38 og 39
- Viktig å stanse lekkasjer for å sikre godt resultat på garasje-rehabiliteringen



Garasje, lekkasjer



Himling, isolasjon, belysning garasje, bodvegger

- Utskifting av himlingsystem og isolasjon
- Belysning kjørebane, inkl. sensor og ny kabling
- Utskifting av kledning på eksisterende boder
- Omtrekk av fiber, i henhold til tilbud (Relacom)
- Hulltaking for el.kabler

Himling – ny isolasjon og platekledning



Boder – ny kledning og merking



- Steni Color – Glassfiberarmert polymerkompositt
- Platene er 100% diffusjonstette, som innebærer at de tåler å stå nedsenket i vann
- Tåler bruk av høytrykksspyler opp til 100 bar
- Høy slagfasthet, og er i tillegg elastisk
- 40 års funksjonsgaranti
- 60 års dokumentert levetid (SINTEF)

El-arbeid garasje pga feil ved anlegg (underdimensjonert, feilkoblinger m.m.)

- Rivning av eksisterende elektriskanlegg
- Kabling for all elektro, inkl. merking
- Kabelbro, åpent anlegg og fordelaktig i fremtiden
- Belysning i boder, eksisterende lys ikke godkjent
- Nye stikkontakter

Elektroarbeid



NY BELYSNING I BODER OG
KJØREBANE (LED)



OMLEGGING AV FIBERNETT



NYE KABLER MED RIKTIG
DIMENSJON



ÅPENT/TILGJENGELIG ANLEGG MED
KABELBROER



NYE KURSER



BRANNTETTING

Elektroarbeid – ny belysning



Elektroarbeid – ny belysning



Elektroarbeid – ny belysning og stikkontakter



- Oppgradert fra sensorstyrt til bryterstyrt belysning i boder
- Samme kostnad som å montere ekstra bryter, koblingsboks og kabel pr. bod
- Økt brannsikkerhet, forskriftsmessig utførelse
- Stikkontakter tilpasset garasjebruk, dvs. felles tilgjengelighet

Elektroarbeid - dimensjonering



- For liten dimensjon på eksisterende kabler for elbil ladeanlegg
- Ikke riktig type sikring/spenningsvern for eksisterende elbil ladeanlegg
- **Potensiell brannfare ved at sikringer ikke utløses ved overbelastning**

Elektroarbeid – nye kurser, omlegging av fiber



Bakgrunn:

- Ikke riktig kursfortegnelser
- Uheldige kombinasjoner på samme kurs (lyskurs og varmekabler)
- Skjult anlegg under eksisterende himling
- Fiber i rør, delvis festet til himlingsystem



Elektroarbeid – kabelbroer



Hensikt:

- Ryddighet/god oversikt
- Gode utbyggingsmuligheter
- Uavhengige kabelføringer

= forenkling av elektriske arbeider

Elektroarbeid - branntetting



- Åpne hull mellom garasje og boenheter og oppganger
- Krav om egen branncelle i garasjeanlegg

Skader i stendere, boddører og rørkasse

- Utbedring av stendere
- Nye rørkasser, inkl. nødvendige luker og merking
- Forsterkning av boddører

Boder – ny kledning og merking



Boder – utbedring av stenderverk og dører



Boder – ny kledning og merking



- Steni Color – Glassfiberarmert polymerkompositt
- Platene er 100% diffusjonstette, som innebærer at de tåler å stå nedsenket i vann
- Tåler bruk av høytrykksspyler opp til 100 bar
- Høy slagfasthet, og er i tillegg elastisk
- 40 års funksjonsgaranti
- 60 års dokumentert levetid (SINTEF)

Andre tiltak garasje

- Montering av midlertidige plater over kulvert i garasje
- Ny utelampe over garasjeport
- Maling av ståldører
- Ny ståldør, vaktmesterkontor
- Toaletter i garasje
- Reparasjon av kulvert for V/A

Andre tiltak – ny dør til vaktmesterkontor



Andre tiltak – toalett m.m. i garasje



Andre tiltak – toalett m.m. i garasje



Andre tiltak – utbedring av kulvert (V/A)



Vedlikeholdsinformasjon etc

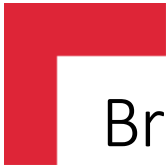
- Vannrenner har nå rist slik at blader, rusk og rask ikke skal tette rør på terrasser. Disse må tømmes/renskes av beboer – uansett om seksjon er leid ut eller står tom i perioder.
- Effekten av at dette ikke gjøres er at vann renner ut overvannsløp ned til nabo eller inn mot husveggen.
 - Rist kan fjernes slik at rusk og rask renner ned, men dette kan forårsake propp i rørene eller at din nabo under får alt avfallet til seg.

Dogg på nye vinduer

- De nye vinduene er vesentlig bedre isolert enn tidligere vinduer. Dermed blir de ikke så varme på utsiden at eventuell fuktighet/dugg fordamper fortløpende. Det er altså ikke noe galt med vinduene, men de holder mer av varmen inne i seksjonen enn tidligere.

Fremtidig vedlikeholdsbehov

- Grønt- og uteareal, herunder lekeplasser og benker
- Sykkelboder
- Rehabilitering av inngangsparti og oppganger
- Avfallsanlegg
- Vinduer og balkongdører
- Ildsteder og skorsteiner
- Ventilasjon, varme og sanitæranlegg
- Elektroanlegg



Brukerveiledning for Min side og avstemming på årsmøtesakene

Innhold

1.Hvordan få tilgang til sakene i den digitale innkallingen fra styret?	1
2.Samtykke	1
3.Delta på generalforsamlingen/årsmøtet.....	2
4.Hvordan stemmer jeg?	2
5.Jeg har spørsmål til en sak.....	4
6.Ulike avstemminger.....	4
7.Fullføre møtet.....	5

1.Hvordan få tilgang til sakene i den digitale innkallingen fra styret?

For å kunne delta i avstemming på sakene i det digitale årsmøtet, må du ha en bruker på Min side.

Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det via usbl.no. Trykk på linken «Min side» og «registrer bruker». Oppgi epost eller telefonnummer registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

E-post eller Mobilnummer

Passord

Passordet må ha minst 8 tegn, store og lille bokstaver, samt tall

Bekreft

2.Samtykke

Første gang du logger på Min side (ny versjon 6.4.2020) får du opp en dialogboks der du må sette hake for samtykker:

VI TRENGER DITT SAMTYKKE

Samtykke til elektronisk kommunikasjon

Jeg godkjenner elektronisk kommunikasjon fra boligselskapet og dets forretningsfører

Varslingsinnstillinger

Velg hvordan du ønsker å bli varslet om nyheter i DEMO BORETTSLAG

Varsler på e-post

Du vil kun motta varsler om nyheter styret velger å sende ut på e-post

Varsler på SMS

Du vil kun motta varsler om nyheter styret velger å sende ut på SMS

*Ved endring av e-post og/eller telefonnummer, vil din profil oppdateres

Bekreft

3. Delta på generalforsamlingen/årsmøtet

Når starttidspunktet for det digitale møtet er passert ligger det mulighet for deg som eier til å delta i avstemningen på sakene inne på Min side.

Dette kommer opp som et eget felt øverst på Min side. Og du må trykke på «delta» for å komme videre. Du blir da tatt videre til en informasjonsside før du trykker på «gå til møte»

GENERALFORSAMLING FOR DEMO BORETTSLAG

Stemmemfrist: 15.04.2020 kl: 00:00

Vi ønsker deg velkommen til ordinær generalforsamling i DEMO BORETTSLAG.

Årets generalforsamling gjennomføres elektronisk, og du kan avgi dine stemmer i perioden 07.04.2020 12:52 til 15.04.2020 00:00

Som andelseier har du én stemme i generalforsamlingen, også om du eier flere andeler. For en andel med flere eiere, kan det bare bli avgitt én stemme. Når du avlegger din stemme, er den også gjeldende for eventuelle medeiere.

[Tilbake til Min side](#)

[Gå til møte](#)

4. Hvordan stemmer jeg?

Alle saker fremkommer med saksnummer, sak (tittel) og din stemme.

For å åpne og stemme/kommentere på hver enkelt sak, trykker du på saken (tittelen).

Du må avgi stemmer i kronologisk rekkefølge. Det er f.eks. ikke mulig å gå til valg og stemme på kandidatene der før du har gjennomført sakene foran.

Du kan åpne og lese saken før du avgir din stemme.

Du kan stemme på de første sakene, og komme tilbake senere for å utføre avstemming på resten av sakene. Merk deg stemmefristen for sakene slik at du fullfører avstemmingen før sakene lukkes. Fristen står oppgitt øverst i bildet over sakene. Du vil også få et varsel på epost 24 timer før sakene lukkes.

Er møtet påstartet av en medeier, altså en annen i husstanden har begynt å stemme, fremkommer dette i feltet over sakslisten. Du vil da ikke få tilgang til å stemme. Det er kun én stemme per bolig. Du får da heller ikke mulighet til å stemme på de resterende sakene. Den som har begynt må avgi resterende stemmer.

GENERALFORSAMLING FOR DEMO BORETTSLAG		
Stemmefrist: 15.04.2020 kl: 00:00		
Saksnummer	Sak	Din stemme
1	Konstituering	
1.1	Valg av sekretær	Ikke angitt
1.2	Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen	Ikke angitt
1.3	Godkjenning av innkalling	Ikke angitt
2	Godkjenning av årsregnskap 2019	Ikke angitt
3	Årsmelding 2019	Ikke angitt
4	Valg	
4.1	Valg av leder	Ikke angitt
4.2	Valg av medlemmer til styret	Ikke angitt
4.3	Valg av varamedlemmer til styret	

[Tilbake til informasjon](#)

Dokumentene under sakene kan forhåndsvises. For å forstørre dokumentet, hold inne «ctrl»-knappen («cmd» på Mac), hold musepekeren over dokumentet og bruk musehjulet. Du kan zoome inn på teksten og lagre det lokalt fra saken

5. Jeg har spørsmål til en sak

Dersom du har spørsmål til styret om detaljer i sakene som du ønsker å få svar på før du stemmer, må du ta kontakt med styret slik de har angitt at dere skal gjøre det i ditt borettslag/sameie. Det kan f.eks. være å sende en epost til styret med disse spørsmålene.

Følg også med på Oppslag og publiseringer på Min side. Dersom styret har felles informasjon til eierne kan de velge å legge denne informasjonen der.

6. Ulike avstemminger

NB! Når stemmen din er avgitt er den låst – du kan ikke endre den.

Enkelte saker skal bare tas til orientering og krever ingen reell avstemming. Du må allikevel trykke på «Tatt til orientering» for å kunne stemme på de neste sakene.

På saker der det ved en ordinær gjennomføring vanligvis avgjøres ved at forslaget godkjennes ved klapping e.l. vil det bare være mulig å stemme «for» eller «blankt». F.eks ved godkjenning av innkalling og sakliste.

På beslutningssaker, som godkjenning av årsregnskap, styrehonorar etc er det mulig å stemme «for», «mot» eller «blankt».

GENERALFORSAMLING FOR SOLSKINNSKROKEN BORETTSLAG
Stemmetid: 08.04.2020 kl: 12:00

SAK 2 GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP 2019

Beskrivelse
Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2019 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2019, som viser et overskudd/underskudd på kr 1344 anbefales godkjent.

Vedlegg
433 Årsregnskap 2019.pdf
433 Revisjonsberetning 2019.pdf

Forslag til vedtak
Årsregnskapet for 2019 er gjennomsatt og godkjennes.

Beslutningssak
Saken fremstilles med tittel, beskrivelse, forslag til vedtak og styrets innstilling.
Har saken vedlegg, vil de fremkomme under ledeteksten «Vedlegg» og kan forhåndsvises eller lastes ned.
Man avgir stemme ved å trykke på

- Jeg stemmer for
- Jeg stemmer mot
- Jeg stemmer blankt

Avgi stemme
Når du avgir din stemme låses ditt avst.

Jeg stemmer for Jeg stemmer mot Jeg stemmer blankt

[Tilbake til saklisten](#)

På valgsakene må du avgi stemme på den/de kandidatene du ønsker til styret.

Dersom det skal velges 2 styremedlemmer, må du stemme på 2 kandidater under dette punktet:



Styrermedlem
Du kan stemme på 2 kandidater.
1. stemme gjenstår
Når du går til neste sak vil du se:

Ivar Hoff

Alexander Rybak

Stemmer for: **Sjønt Hølo (Riksmåler)**

Mark Cavendish

[Tilbake til sakeliste](#)

I dette eksemplet er to kandidater på valg, en tar gjenvalg og tre stiller til valg.
Det skal her avgis 2 stemmer, antall resterende stemmer telles ned.
I denne saken får man kun et alternativ som er:
Stem
Når stemme er avgitt, står det «stemmer for:» foran hvert valg.
Bruker må navigere selv tilbake til liste når stemmer er avgitt.

7.Fullføre møtet

Når du har angitt stemmer på alle sakene, har du fullført din deltakelse på det digitale årsmøtet. Du får da en pdf i epost med bekreftelse på din avstemming.

Hei Peter Ulrik

Takk for at du deltok elektronisk på Generalforsamling i Borettslaget Lykkeland.
Som en bekreftelse på din deltakelse sender vi deg en oppsummering av sakene som ble behandlet og hva du stemte.

Med vennlig hilsen
Borettslaget Lykkeland

Dersom du ikke har fullført avstemmingen, vil du allikevel får denne eposten når stemmefristen har utløpt.

Når stemmefristen er utløpt får Usbl en rapport som viser hvor mange stemmer som er avgitt på de ulike sakene. Vi kan ikke se hvem som har stemt hva, bare antall stemmer for, mot, blankt osv.



GENERALFORSAMLING FOR SØLSKINN SKIENES BORETTLAG

2024/2025 (2024-2025)

Saksnummer	Sak	Dirigering	
1	Revisjonsrapport		
1.1	Valg av revisor	Stemmer/er	<input type="radio"/>
1.2	Valg av revisor til overensstemmende politikk for kontroll med medlemskonten	Stemmer/er	<input type="radio"/>
1.3	Godkjenning av årsrapport for 2024 (inkludert årsrapport og årsregnskap)	Stemmer/er	<input type="radio"/>
1.4	Godkjenning av årsregnskap	Stemmer/er	<input type="radio"/>
1.5	Godkjenning av årsrapport	Stemmer/er	<input type="radio"/>
2	Godkjenning av årsregnskap 2023	Stemmer/er	<input type="radio"/>
3	Årsberetning 2023	Tatt til offentlig	<input type="radio"/>
4	Godkjenning av styret	Stemmer/er	<input type="radio"/>
5	Valg		
5.1	Valg av leder	valg	<input type="radio"/>
5.2	Valg av medlemmer til styret	valg	<input type="radio"/>
5.3	Valg av medlemmer til styret	valg	<input type="radio"/>
5.4	Valg av medlemmer til styret (inkludert årsregnskap 2024)	valg	<input type="radio"/>
5.5	Valg av medlemmer	valg	<input type="radio"/>

Tilgjengelig i appen

Fullført møte



Når du har angitt dine stemmer i sakene som er til behandling, fremkommer din stemme i listen slik som vist her.



På saker av typen «Valg», fremkommer det kun «Valgt» og du må inn på saken for å se hvem du ga stemme til.