

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie

Årsmøtet avholdes digitalt via "Min Side" på usbl.no
I perioden 21.04.21 kl.17:00 - 28.04.21 kl.17:00

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 2020

3 Årsmelding 2020

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Finansiering av heiser i Skøyen Terrasse Boligsameie, kapitalinnkreving

5.2 Finansiering av heiser i skøyen Terrasse Boligsameie, Låneopptak

5.3 Forslag fra seksjonseier, påbygging av en etasje på Skøyen Terrasse Boligsameie

5.4 Forslag fra seksjonseier, beskjæring av tre

5.5 Forslag fra seksjonseier, bytte av stuevindu og terrassedør.

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte onsdag 21.04.2021:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2020 godkjennes

3. Årsmelding 2020

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 200.000, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2020-2021 og kostnadsføres i regnskapet for 2021.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 200.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonorar på kr. 200.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Finansiering av heiser i Skøyen Terrasse Boligsameie

Finansiering nye heiser i Skøyen Terrasse Boligsameie

Årsmøtet 2018 vedtok utskifting av samtlige heiser i Skøyen Terrasse Boligsameie. For å få gjennomført prosjektet trenger styret en godkjenning fra årsmøtet på å lånefinansiere utskiftingen. Prosjektet har en kostnad på kr. 10.000.000 (se vedlegg, kostnadsoverslag fra Selvaag Prosjekt presentert for sameiets årsmøte 2018).

Med låneopptak på 10 mill. kr vil Skøyen Terrasse boligsameie få en samlet gjeld på ca. 42 mill. kr. Samlet gjeld etter låneopptak blir etter styrets vurdering høy. Det er derfor ønskelig å se på alternative løsninger for å unngå en så stor lånebelastning.

Det er flere kostnadskrevende prosjekter som må regnes med i årene framover for Skøyen Terrasse Boligsameie. I forbindelse med vedlikeholdsprosjektet ble det antydnet av Selvaag Prosjekt at vinduer og terrassedører har en rest levetid på ca. fem år regnet fra 2018.

I sameiets internkontroll har vi fått avvik på dører fra garasjen og inn i oppgangene pga. manglende gasstetting. Det er ikke gjort kostnadsberegning for utskifting av disse dørene. Arbeidet med å få byttet til godkjente dører må prioriteres av styret. Det er en kostnad som ikke ble planlagt inn i budsjett for 2021 da styret ikke var kjent med dette avviket på det tidspunkt budsjett ble satt opp.

Det er behov for en generell oppgradering av fellesarealene i alle oppganger. Det er

ikke planlagt når dette kan gjennomføres eller kostnadsberegnet. Styret vil ta stilling til dette når den økonomiske situasjonen og finansieringen av heisprosjektet er avgjort.

Styret har kommet fram til at det er to alternativer til finansiering av heisprosjektet.

1. Nytt lån på 10 mill. kr. nedbetaling 12 år.

Med låneopptak for heisprosjektet vi samlet gjeld øke til kr. 42 mill. Samlet gjeld for sameiet blir høy noe som igjen medfører en høyere felleskostnader for seksjonseiere. Dette gir igjen lite rom for å kunne bygge opp nødvendig egenkapital til framtidige vedlikeholdsprosjekter i årene fremover.

2. 100 % Kapitalinnkrevning

En 100 % innkrevning av kapital for å dekke kostnadene til heisprosjektet vi bety at dagens husleie ikke øker utover normal prisstigning i årene framover. Denne løsningen kan være belastende for enkelte sameiere sett ut fra en privatfinansiert situasjon. Fordelen vil være at for sameiere som må oppta lån for å betale innskuddet er at normalt ligger lånerenten lavere for privatpersoner enn det sameiet må betale i lånekostnader. Innkrevning av 10 mill. kr vil bety en innbetaling i snitt på kr. 87.700 fra seksjonseiere.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner en kapitalinnkrevning på kr 10 mill. fra seksjonseierne for å finansiere heisprosjektet i Skøyen Terrasse Boligsameie. Seksjonseiere innbetaler i to omganger 1. juni og 1. september 2021.

Styrets vurdering er at dagens lån allerede er stort og det er ikke ønskelig med ytterligere økning av gjelden. Sameiet har fortsatt kostnadskrevende prosjekter i åren som kommer og styret vurderer det slik at det er viktigere å bygge opp en egenkapital fremfor å øke gjelden til sameiet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at styret iverksetter kapitalinnkrevning på kr. 10 mill. fra seksjonseierne i Skøyen Terrasse Boligsameie. Innbetalingen fra seksjonseierne fordeles etter eierandelen i sameiet. Beløpet deles i to like innbetalinger med forfall 1. juni 2021 og 1.september 2021.

Styrets innstilling: Årsmøtet godkjenner at styret iverksetter kapitalinnkrevning på kr. 10 mill. fra seksjonseierne i Skøyen Terrasse Boligsameie. Innbetalingen fra seksjonseierne fordeles etter eierandelen i sameiet. Beløpet deles i to like innbetalinger med forfall 1. juni 2021 og 1.september 2021.

Styrets innstilling er at dette forslaget blir vedtatt fremfor sak 5.2.

5.2 Finansiering av heiser i skøyen Terrasse Boligsameie

Denne saken må sees i sammenheng med sak 5.1.

Årsmøtet 2018 vedtok utskifting av samtlige heiser i Skøyen Terrasse Boligsameie. For å få gjennomført prosjektet trenger styret en godkjenning fra årsmøtet på å lånefinansiere utskiftingen. Prosjektet har en kostnad på kr. 10.000.000 (se vedlegg, kostnadsoverslag fra Selvaag Prosjekt presentert for sameiets årsmøte 2018).

Med låneopptak på 10 mill. kr vil Skøyen Terrasse boligsameie få en samlet gjeld på ca. 42 mill. kr. Samlet gjeld etter låneopptak blir etter styrets vurdering høy. Det er derfor ønskelig å se på alternative løsninger for å unngå en så stor lånebelastning.

Det er flere kostnadskrevende prosjekter som må regnes med i årene framover for

Skøyen Terrasse Boligsameie. I forbindelse med vedlikeholdsprosjektet ble det antydnet av Selvaag Prosjekt at vinduer og terrassedører har en rest levetid på ca. fem år regnet fra 2018.

I sameiets internkontroll har vi fått avvik på dører fra garasjen og inn i oppgangene pga. manglende gasstetting. Det er ikke gjort kostnadsberegning for utskifting av disse dørene. Arbeidet med å få byttet til godkjente dører må prioriteres av styret. Det er en kostnad som ikke ble planlagt inn i budsjett for 2021 da styret ikke var kjent med dette avviket på det tidspunkt budsjett ble satt opp.

Det er behov for en generell oppgradering av fellesarealene i alle oppganger. Det er ikke planlagt når dette kan gjennomføres eller kostnadsberegnet. Styret vil ta stilling til dette når den økonomiske situasjonen og finansieringen av heisprosjektet er avgjort.

Styret har kommet fram til at det er to alternativer til finansiering av heisprosjektet.

1. Nytt lån på 10 mill. kr. nedbetaling 12 år.

Med låneopptak for heisprosjektet vi samlet gjeld øke til kr. 42 mill. Samlet gjeld for sameiet blir høy noe som igjen medfører en høyere felleskostnader for seksjonseiere. Dette gir igjen lite rom for å kunne bygge opp nødvendig egenkapital til framtidige vedlikeholdsprosjekter i årene fremover.

2. 100 % Kapitalinnkreving

En 100 % innkreving av kapital for å dekke kostnadene til heisprosjektet vi bety at dagens husleie ikke øker utover normal prisstigning i årene framover. Denne løsningen kan være belastende for enkelte sameiere sett ut fra en privatfinansiert situasjon. Fordelen vil være at for sameiere som må oppta lån for å betale innskuddet er at normalt ligger lånerenten lavere for privatpersoner enn det sameiet må betale i lånekostnader. Innkreving av 10 mill. kr vil bety en innbetaling i snitt på kr. 87.700 fra seksjonseiere.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner en kapitalinnkreving på kr 10 mill. fra seksjonseierne for å finansiere heisprosjektet i Skøyen Terrasse Boligsameie. Seksjonseiere innbetaler i to omganger 1. juni og 1. september 2021.

Styrets vurdering er at dagens lån allerede er stort og det er ikke ønskelig med ytterligere økning av gjelden. Sameiet har fortsatt kostnadskrevende prosjekter i åren som kommer og styret vurderer det slik at det er viktigere å bygge opp en egenkapital fremfor å øke gjelden til sameiet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at styret tar opp lån på 10 mill. kr.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at dette forslaget ikke vedtas. Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner en kapitalinnkreving på sak 5.1, og at dette forslaget blir nedstemt.

5.3 Forslag fra seksjonseier, påbygging av en etasje på Skøyen Terrasse Boligsameie

Vad vi har hört ska heisene bli renovert i många av husen. Jag vill att man utvärderar möjligheten att man i samband med dessa ska bytas ut eller renoveras bygga på ytterligare minst en etage på de husen där det passar.

Vi bor i Göteborg och här är det väldigt vanligt att man bygger extra etager på äldre byggnader och man på detta sätt får in nytt kapital till sameiet som kan användas för att nedbetala felles gjeld och eller göra renoveringar.

Som vi ser det bör det kunna ske på samtliga byggnader men kanske med undantag

av skøyen terrasse 32 og 33 . Nuvarande konstruktion är i betong och om man bygger en etage ytterligare med träkonstruktion borde det inte vara några som helst problem konstruktionsmässigt och relativt billigt att bygga samtidigt som priserna för dessa lägenheter borde ligga över 100 000 kr per kvm.

Hälsningar

Roger Johansson & Anne Trolle Offergaard

Forslag til vedtak: Årsmøtet vil at styret utreder mulighet for påbygging av eksisterende bygningsmasse.

Styrets innstilling: Styret vil dersom årsmøtet ønsker det gjennomføre en undersøkelse vedrørende påbygging av eksisterende bygningsmasse.

5.4 Forslag fra seksjonseier, beskjæring av tre

At det høye treet nederst på tomta ved bommene blir beskåret i toppen. Det ser ut som dette er det eneste treet som ikke har blitt toppbeskåret tidligere.

Peder Nerli og Ellen Røyneberg

Forslag til vedtak: At det høye treet nederst på tomta ved bommene blir beskåret i toppen.

Styrets innstilling: Styret følger en plan for beskjæring av trær på området. Trærne ble beskåret høsten 2020 av gartner. Forslaget anbefales ikke vedtatt.

5.5 Forslag fra seksjonseier, bytte av stuevindu og terrassedør.

I forbindelse med rehabilitering av leilighet på 4. etasje på Skøyen Terrasse 39, har Inoventio Engineering AS blitt engasjert til å utferdige søknad om fasadeendring. Huset består i alt av 5 tellende etasjer, inkl. kjelleretasje. Veggen som

ønskes revet/åpnet er en del av bærende konstruksjon for helle bygget. Tiltaket må prosjekteres og omsøkes kommunen. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 2 med obligatorisk uavhengig kontroll av prosjektering.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner søknaden om utskifting av stuevindu og terrassedør. Forutsatt at seksjonseier selv tar alle kostnader og søker kommunen og får godkjent tiltaket.

Styrets innstilling: Styret anbefaler søknad om å bytte dagens stuevindu og terrassedør til et helt felt med heve/skyvedør.

Styret har vurdert at dette kan være en mulighet for andre seksjonseiere i forbindelse med fremtidig utskifting av dører og vinduer. En slik utskifting vil gi mer lys inn i leiligheten og en større døråpning mellom stue og terrasse.

En slik utskifting vil ikke etter styrets vurdering påvirke fasadens uteseende negativt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Geir Lindblad
Styremedlem, Johan William Sverdrup
Styremedlem, Richard Thorbjørnsen
Varamedlem, Anita Rekdal
Varamedlem, Knut Getz Halstvedt
Varamedlem, Anine Ragnif

6.1 Valg av leder

Det skal velges en leder til styret.

På valg er:
Geir Lindblad

Geir Lindblad stiller til gjenvalg

Usbl er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes

Forslag til vedtak: Geir Lindblad velges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett medlem til styret.

På valg er:
Johan William Sverdrup

Johan William Sverdrup stiller til gjenvalg

Usbl er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes

Forslag til vedtak: Johan William Sverdrup velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges et nytt varamedlem til styret

På valg er:
Knut Getz Halstvedt

Ingrid Tenfjord stiller til valg som nytt varamedlem

Usbl er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes

Forslag til vedtak: Ingrid Tenfjord velges for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til valgkomite: Gjenvalg

Mona Sanden Olivier
Birgitte Moen
Alf Lervåg

Usbl er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes

Forslag til vedtak: Mona Sanden Olivier, Birgitte Moen, og Alf Lervåg velges som valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	2 446 815	1 894 956
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	1 471 193	-22 873 605
Tilbakeføring av avskrivning	56 992	58 925
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 130 995	23 324 052
Endring i andre langsiktige poster	169 238	42 487
B. Endring arbeidskapital	566 428	551 859
C. Arbeidskapital	3 013 243	2 446 815
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 979 097	5 608 237
Kortsiktig gjeld	-965 853	-3 161 422
C. Arbeidskapital	3 013 243	2 446 815

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

Resultatregnskap 2020 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 352 348	7 954 632	8 372 750	8 561 000
Sum leieinntekt		8 352 348	7 954 632	8 372 750	8 561 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt		0	0	1 246 000	0
Sum annen inntekt		0	0	1 246 000	0
Sum inntekt		8 352 348	7 954 632	9 618 750	8 561 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	827 989	872 588	943 000	844 000
Styrehonorar	3	176 000	350 000	176 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	14	56 992	58 925	57 000	53 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	922 274	1 474 022	1 456 000	1 000 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	195 311	245 967	156 000	195 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	1 170 485	1 236 632	1 142 000	1 288 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	32 578	30 340	31 000	35 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	25 604	60 299	24 000	16 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 160 769	24 389 388	1 354 000	8 010 000
Revisjonshonorar	10	8 969	8 810	80 000	9 000
Forretningsførerhonorar		154 361	149 868	154 000	157 000
Andre honorar	11	88 191	70 505	83 000	73 000
Kontorkostnad		10 127	15 533	17 000	18 000
TV/bredbånd		550 309	571 381	560 000	578 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		10 036	28 524	22 000	10 000
Kontingenter og gaver		400	400	0	0
Forsikringer		503 569	457 863	506 000	556 000
Andre kostnader	12	4 011	2 443	2 000	2 000
Sum kostnad		5 897 974	30 023 487	6 763 000	13 044 000
Driftsresultat		2 454 374	-22 068 855	2 855 750	-4 483 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		13 002	59 779	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2, 13	7	101	0	0
Rentekostnad		996 190	864 630	1 186 000	862 000
Netto finansposter		983 181	804 750	1 186 000	862 000
Årsresultat		1 471 193	-22 873 605	1 669 750	-5 345 000
Overført sameiekapital		1 471 193	-22 873 605	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 471 193	-22 873 605	0	0

Balanse 2020 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2, 13	372 612	541 850
Andre driftsmidler	14	394 010	451 002
Sum anleggsmidler		766 622	992 852
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		30 710	32 285
Andre kortsiktige fordringer	15	55 492	57 754
Forskuddsbetalte kostnader		692 345	879 486
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 200 550	4 638 713
Sum omløpsmidler		3 979 097	5 608 237
SUM EIENDELER		4 745 719	6 601 090

Balanse 2020 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-28 975 068	-30 446 261
Sum opptjent egenkapital		-28 975 068	-30 446 261
Sum egenkapital	18	-28 975 068	-30 446 261
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	32 382 322	33 344 079
Andel langsiktig gjeld i sameie	2	372 612	541 850
Sum langsiktig gjeld		32 754 934	33 885 929
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		26 136	61 291
Leverandørgjeld		664 552	2 710 097
Skyldig off. myndigheter		54 273	54 570
Påløpne renter		4 778	6 851
Annen kortsiktig gjeld	17	216 115	250 653
Andel kortsiktig gjeld i sameie	2	0	77 960
Sum kortsiktig gjeld		965 853	3 161 422
Sum gjeld		33 720 787	37 047 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 745 719	6 601 090

Sted: _____

Dato: _____

Geir Lindblad
Styreleder

Johan William Sverdrup
Styremedlem

Richard Thorbjørnsen
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

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 352 348	7 954 632
Sum	8 352 348	7 954 632

Note 2 - Andeler i driftssameie

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	586 799	588 285
5102 Overtid fra lønssystemet	8 412	9 253
5129 Annen lønn fra lønssystemet	18 000	26 000
5150 Påløpne feriepenger	83 780	85 010
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST AFP	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	108 302	139 004
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	11 813	11 986
5424 AFP pensjon	1 064	0
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	0	3 321
5635 Yrkesskadeforsikring	2 060	2 060
5752 Trekk egenandel pensjonskostnad fra lønssystemet	-4 718	-4 586
5753 Tjenestepensjon OTP	12 477	12 254
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	176 000	350 000
Sum	1 003 989	1 222 588

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.

Note 4 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	254 526	351 755
6260 Fjernvarme	667 748	1 122 267
Sum	922 274	1 474 022

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2020	2019
6300 Leiekostnader lokaler	5 600	6 800
6340 Heisalarm	6 781	7 814
6362 Skadedyrtryddelse	0	2 502
6364 Matteleie	73 145	67 309
6390 Andre driftskostnader	0	1 041
6391 Snømåking/strøing/feiing	8 125	12 375
6392 Containerleie/tømming	88 489	132 128
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	13 171	15 997
Sum	195 311	245 967

Note 6 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6320 Sjøpelsug	391 081	523 598
6329 Kommunale avgifter	779 404	713 034
Sum	1 170 485	1 236 632

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6420 Leie av datautstyr	32 578	30 340
Sum	32 578	30 340

Konto 6420 gjelder lisensavgift intranett for Boligselskaper.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	5 078	0
6525 IT utstyr	0	10 486
6540 Inventar	1 703	22 137
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	6 352	12 954
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	463	6 551
6552 Driftsmateriell	12 008	6 774
6581 Programvare	0	1 396
Sum	25 604	60 299

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	54 000	0
6602 Vedlikehold VVS	298 193	1 941 776
6603 Vedlikehold elektro	30 039	301 578
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	21 785 383
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	33 678
6611 Vedlikehold heiser	266 917	258 058
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	409 684	19 994
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	21 429	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 250	23 756
6630 Egenandel forsikring	30 000	0
6642 Snekkerarbeid	6 375	0
6648 Vedlikehold dører og porter	32 245	21 345
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	8 637	3 820
Sum	1 160 769	24 389 388

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

Note 10 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	8 969	8 810
Sum	8 969	8 810

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Andre honorarer

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 129	12 567
6730 Teknisk honorar	42 063	27 938
6750 Vakthold	30 000	30 000
Sum	88 191	70 505

Konto 6714 inkluderer fakturering av lønnsavtale og utsendelse av innkallinger til årsmøtet.

Konto 6730 omfatter vernerunder/HMS og bistand heisprosjekt.

Note 12 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	1 639	0
7770 Betalingskostnader	1 192	1 222
7773 Omkostninger innkreving	1 179	1 211
7792 Øredifferanse	1	0
7795 Husleietap	0	11
Sum	4 011	2 443

Note 13 - 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.

Note 14 - 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:	58 000	137 239
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	394 011
Årets avskrivninger :	3 867	53 125
Anskaffelsesår :	2010	2018
Antatt levetid i år :	10	10

Note 15 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1542 Mellomregning finansieringsforetak	26 951	54 170
1565 Avregning Skøyen Vest Sjøppelsug	25 046	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	3 495	3 584
Sum	55 492	57 754

Konto 1570 gjelder renter fra Klare Finans. Disse blir utbetalt i 2021.

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207707937
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	2.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	34 000 000
Lånesaldo 01.01:	33 344 079
Avdrag i perioden:	961 757
Lånesaldo 31.12:	32 382 322
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	26 918 192

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207707937	1	385 148	385 148
	2	379 717	759 434
	2	377 001	754 002
	1	374 765	374 765
	3	374 285	1 122 855
	7	368 854	2 581 978
	1	366 138	366 138
	7	360 547	2 523 829
	2	355 116	710 232
	1	349 685	349 685
	2	346 969	693 938
	8	344 253	2 754 024
	7	336 106	2 352 742
	8	322 368	2 578 944
	3	316 937	950 811
	8	314 221	2 513 768
	6	292 336	1 754 016
	3	289 460	868 380
	6	270 450	1 622 700
	4	256 712	1 026 848
	3	210 386	631 158
	8	188 501	1 508 008
	8	163 900	1 311 200
	5	150 321	751 605
	8	142 014	1 136 112

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

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	132 335	167 434
2941 Skyldige feriepenge fra lønssystemet	83 780	83 220
Sum	216 115	250 653

Note 18 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-30 446 261	1 471 193	-28 975 068
Sum opptjent egenkapital	-30 446 261	1 471 193	-28 975 068
Sum egenkapital	-30 446 261	1 471 193	-28 975 068

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	Geir Lindblad (sign.)	28.03.2021
Styremedlem	Richard Thorbjørnsen (sign.)	26.03.2021
Styremedlem	Johan William Sverdrup (sign.)	14.03.2021



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
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 overskudd på kr 1 471 193. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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.

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

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

inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 rettvisende bilde.

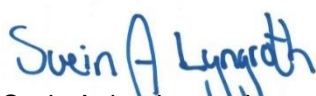
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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, 7. april 2021
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsberetning 2020 – 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 ekstraordinært årsmøte 2020 bestått av følgende representanter:

Styreleder Geir Lindblad

Styremedlem Richard Thorbjørnsen

Styremedlem Johan William Sverdrup

Varamedlem Anine Ragnif

Varamedlem Anita Rekdal

Varamedlem Knut G Halstvedt

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 tilfredsstillter 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

De ansatte trives med å jobbe hos oss. Vi har jevnlig dialog for at de skal ha en god arbeidsplass som ivaretar trivsel, sikkerhet og tilrettelegging av arbeidsutstyr. Styret har i perioden arbeidet med de ansattes arbeidsforhold. Når det gjelder vaktmestertjenestene, ser styret for seg et fremtidig samarbeid med nærliggende borettslag. Andre løsninger overveies for vaske- og rengjøringstjenestene.

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 gjøres kjent ved brudd på bestemmelsene.

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. Styret minner om at eventuell montering av elektrisk utstyr i garasjene kun skal gjøres av sameiets leverandører av elektrisk arbeid. Bestilling skal skje gjennom styret.

Det skal ikke hensettes sko, søppel eller paraplyer i oppgangene. Brudd på bestemmelsen vil føre til at gjenstandene umiddelbart fjernes. For å gjøre renholdet enklere å utføre, skal beboerne støvsuge mattene foran inngangsdør til leiligheten.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 8 styremøter, særlig i siste halvdel av året. Møtene har vært avviklet både fysisk og digitalt. Situasjonen med Covid-19 har lagt begrensninger på aktivitetsnivået til styret. Styret håper og tror at situasjonen rundt dette forbedres og at det i løpet av høsten lar seg gjøre å gjennomføre fysisk beboermøte.

Styret er klar over at enkelte beboere har etablert vannforsyning på egen terrassen, dette er lite ønskelig og styret vil regulere dette gjennom husordensreglene.

Styret har særlig arbeidet med følgende saker i 2020:

VEDLIKEHOLDSPROSJEKTET

I 2019 ble den byggtekniske tilstanden på boligmassen i STB betydelig forbedret. Prosjektet ble avsluttet sent på høsten 2019. Ettårsbefaring er etter avtale med Selvaag Prosjekt AS utsatt til våren 2021. Avtalt arbeid med terrasserekkverk vil samtidig bli gjort. Tiltakene har vært kostbare og påført sameiet kostnader som nå skal betales tilbake i årene som kommer. 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

Det er innkommet noen klager på avretting av terrassegulv. Ettårsbefaringen i 2021 vil ta disse for seg.

Til tross for tidligere anmodninger er det fremdeles traue hvor det vokser planter som fremstår som høye «trær». Styret gjentar anmodning om at berørte beboere iverksetter tiltak for å ivareta sikkerheten mot naboer og for å hindre forringelse av betongen.

Kostnaden for nye fliser og arbeid skal som tidligere meldt 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 2021.

Styret minner ellers om det som i fjorårets årsberetning ble uttalt om muligheter for innglassing av balkong og skyvedør mot terrasse/balkong. Særlig gjelder det tidligere årsmøtevedtak mot innglassing og at brannsikkerhet må vurderes på nytt når det skjer fasadeendringer.

HEISANLEGG

Situasjonen vedr. heisene er p.t. uendret. Se ellers nedenfor under avsnittet heiser.

Løpende vedlikehold i 2020

Som nevnt i årsberetningen for 2019, har Vedlikeholdsprosjektet ført til at ikke planlagte utbedringer og utskiftninger har vist seg nødvendige.

Garasje

Sterk og vedvarende nedbør har ført til vanninntrenging i garasjer. I særlig grad har dette rammet de nye toalettene og dusjrommet i garasjekjelleren. Styret vurderer forskjellige tiltak for å bedre dreneringen.

Fasade (terrasser og balkonger)

Som tidligere nevnt gjenstår maling av rekkverk og eventuell avretting av et lite antall terrasser. Dette vil skje i forbindelse med ettårsbefaring vår 2021.

Uteareal

Som nevnt gjenstår noe dreneringsarbeid, særlig på nordsiden av nr. 31.

Arealet utenfor garasjen er fortsatt ikke helt tilbakestillt. Styret har ført samtaler med berørte beboere, men jobber videre mot løsning i 2021.

Styret har gjennomført oppgradering av lekeapparater og sandkasser i 2020. Grøntområdet har, takket være helhjertet innsats fra noen beboere, fått en høyst nødvendig forbedring. I den forbindelse er gjerdet langs Kirkeveien tatt bort og erstattet med nye busker som etter hvert vil vokse til skjermingshøyde. Styret vil fortsette det gode arbeidet med oppgradering av grøntområdet.

Heiser

Heisene utgjør fortsatt et problem. Styret følger opp plan fra tidligere styre med å skifte ut nåværende heiser med nye og moderne. Når det gjelder økonomien i prosjektet, vises til egen sak til årsmøtet. 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. Det forrige styret tok sikte på å komme tilbake til saken under ekstraordinært «fysisk» årsmøte høsten 2020. Det lot

seg ikke gjøre. Heisene bør skiftes ut så snart som mulig. Hyppige driftsstopp viser med all tydelighet at heisene har fremtiden bak seg. Driftsstoppene medfører samlet ganske betydelige kostnader gjennom året.

Ladeplass EL-biler og hybrider

Eierseksjonsloven pålegger styret å legge til rette for at sameiet tilbyr et tilstrekkelig antall ladere til elbiler på sitt område. Nåværende løsning er levert av DEFA. Med voksende antall elbiler hos beboerne er det nødvendig med forbedring av tilbudet. Arbeidet med å få til dette fortsetter.

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 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. Som nevnt ovenfor arbeider styret med et enda mer utbygd samarbeid av formell art.

Sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug

Driften av sjøpelsuget har gått som normalt for vårt sameie, men har vært preget av flere propper på Øvre og Nedre Silkestrå. En av proppene førte til langvarig stopp med tilsvarende store kostnader for eierne. Enkelte utbedringer er gjennomført for å redusere risiko for sjøpelspropper. I forbindelse med den storstilte utbyggingen som er planlagt for Skøyenområdet er sjøpelsugets fremtid tatt opp til drøftelse. Flere muligheter foreligger uten at avgjørelse er tatt. Det er enighet i SVS om felles drift av sjøpelsuget slik det er i dag frem til 2026. Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2.850.248. Dette er kr 303.752 lavere enn budsjettet og skyldes A-konto innbetaling fra eierne. Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2.761.525. Dette er kr 175.525 høyere enn budsjettet og skyldes fjerning av sjøpelspropper og etablering av inspeksjonskum.

Skilting

I samarbeid med Hoffsgrenda borettslag ble det i januar måned 2020 satt opp nye felles informasjonsskilt over området vårt. Skiltet satt opp ved innkjøringen til området er belyst i mørket. I tillegg ble det inne på området satt opp nye skilt som viser vei til rett nr.

Fellesarrangementer

Koronatiltak har umuliggjort samling til 17. maifeiring og julegrantenning. Julegranen ble imidlertid tent som vanlig.

Øvrige sosiale tiltak er ikke planlagt.

Økonomi

Sameiets inntekter er kr 8.352.348 tilsvarende budsjett på kr 8.372.750. Dette er dog kr. 1.246.000 lavere en sum inntekter og skyldes manglende fakturering av flislegging på terrasser og ballkonger. Kostnader er kr 5.897.974 mot budsjettet kr 6.763.000. Dette skyldes i hovedsak at en større andel av kostnadene ifm. Vedlikeholdsprosjektet ble fakturert mot slutten av 2019 istedenfor 2020.

Kostnader til strøm og fjernvarme var ca. kr 500.000 under 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.

Ekstraordinært Årsmøte 2020.

Ekstraordinært årsmøte ble gjennomført 24.09.20. Eneste post på det ekstraordinære årsmøtet var valg, jf. innledningen på årsberetningen.

Styreleder Knut G Halstvedt hadde meldt til valgkomiteen at han av private årsaker ønsket å trekke seg som styreleder. Han var imidlertid villig til å fungere som varamedlem for den gjenstående del av perioden, frem til årsmøtet 2021. Styremedlem Hans Joachim Motzfeldt og varamedlemmene Jan Wessel og Anine Ragnif, som alle var på valg i 2020, hadde sagt seg villig til å fungere frem til et valg lot seg gjennomføre.

Som protokollen fra det ekstraordinære årsmøtet viser, ble Hans Joachim Motzfeldt og Jan Wessel takket av, mens Knut G Halstvedt ble valgt til en av de ledige varamedlemsplassene. Anine Ragnif tok gjenvalg.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2021.

Tabell viser kostnad ved låneopptak kr. 10 mill.

Låneopptak på 10. mill. kr. Vil gi en gjennomsnittlig husleie økning på 830 kr. I måneden i 12. år. Beregninger gjort av USBL februar 2021.

Forutsetninger

Lånebeløp	10 millioner
Effektiv rente	3,44 %
Løpetid	12 år
kostnader pr. år.	1 005 372
kostnader pr. mnd.	83 781

Seksjonsnummer	Fordelingsnøkkel	Tillegg på fellesgjeld	Økning i kostnader pr. mnd
1	2 223	109 664	919
2	941	46 421	389
3	1 607	79 275	664
4	1 607	79 275	664
5	941	46 421	389
6	2 343	115 583	968
7	2 309	113 906	954
8	1 180	58 211	488
9	2 257	111 341	933
10	2 309	113 906	954
11	1 180	58 211	488
12	2 257	111 341	933
13	2 155	106 309	891
14	1 026	50 614	424
15	2 104	103 793	870
16	2 155	106 309	891
17	1 026	50 614	424
18	2 104	103 793	870
19	2 018	99 551	834
20	889	43 856	367
21	1 967	97 035	813
22	2 018	99 551	834
23	889	43 856	367
24	1 967	97 035	813
25	2 223	109 664	919
26	941	46 421	389
27	1 607	79 275	664
28	1 607	79 275	664
29	941	46 421	389
30	2 343	115 583	968

31	2 309	113 906	954
32	1 180	58 211	488
33	2 257	111 341	933
34	2 309	113 906	954
35	1 180	58 211	488
36	2 257	111 341	933
37	2 155	106 309	891
38	1 026	50 614	424
39	2 104	103 793	870
40	2 155	106 309	891
41	1 026	50 614	424
42	2 104	103 793	870
43	2 018	99 551	834
44	889	43 856	367
45	1 967	97 035	813
46	2 018	99 551	834
47	889	43 856	367
48	1 967	97 035	813
49	2 018	99 551	834
50	889	43 856	367
51	1 967	97 035	813
52	2 343	115 583	968
53	941	46 421	389
54	2 360	116 422	975
55	2 309	113 906	954
56	1 180	58 211	488
57	2 257	111 341	933
58	2 155	106 309	891
59	1 026	50 614	424
60	2 104	103 793	870
61	2 018	99 551	834
62	889	43 856	367
63	1 967	97 035	813
64	2 411	118 938	996
65	1 317	64 969	544
66	2 360	116 422	975
67	2 346	115 731	970
68	1 180	58 211	488
69	2 292	113 067	947
70	2 189	107 986	905
71	1 026	50 614	424
72	2 155	106 309	891
73	1 984	97 873	820
74	1 812	89 388	749
75	1 984	97 873	820

76	1 812	89 388	749
77	1 812	89 388	749
78	1 984	97 873	820
79	1 830	90 276	756
80	1 830	90 276	756
81	1 830	90 276	756
82	1 830	90 276	756
83	1 830	90 276	756
84	1 830	90 276	756
85	1 693	83 518	700
86	1 693	83 518	700
87	1 693	83 518	700
88	1 693	83 518	700
89	1 693	83 518	700
90	1 693	83 518	700
91	2 377	117 261	982
92	1 317	64 969	544
93	2 172	107 148	898
94	2 377	117 261	982
95	1 317	64 969	544
96	2 172	107 148	898
97	2 309	113 906	954
98	1 180	58 211	488
99	2 257	111 341	933
100	2 309	113 906	954
101	1 180	58 211	488
102	2 257	111 341	933
103	2 155	106 309	891
104	1 026	50 614	424
105	2 104	103 793	870
106	2 155	106 309	891
107	1 026	50 614	424
108	2 104	103 793	870
109	2 018	99 551	834
110	889	43 856	367
111	1 967	97 035	813
112	2 018	99 551	834
113	889	43 856	367
114	1 967	97 035	813
	202 711	10 000 000	83 781

Styret Skøyen Terrasse Boligsameie 22.3.2021

Til BAS Properties AS /Carl Bergum

Oslo, den 25. mars 2021

Redegjørelse for søknad for fasadeendring

Foreløpig versjon

Vår sak:	Vår journalnummer 1328, Oslo Kommune
Vår ref:	Sivilingeniør Aleksander J. Babola
Oppdragsgiver:	BAS Properties AS /Carl Bergum
Tiltakshaver:	BAS Properties AS /Carl Bergum
Sameiet/Borettslag:	Sameiet Skøyen Terrasse
Deres ref:	GNR/BNR/SNR: 3/476/61 Skøyen Terrasse 39, 0276 Oslo
Revisjon:	25/03-2021

Oslo, den 25. mars 2021

Rapporten er utferdiget av:

Sivilingeniør Aleksander Babola
Mobil.: 93 98 89 93

Rapporten er kontrollert av:

Sivilingeniør Jørgen H. Jørgensen

Innhold

Redegjørelse for søknad for fasadeendring	i
Innhold.....	ii
Bakgrunn:	3
Redegjørelse:	3
Vurdering:.....	5
Beregninger	5
Konklusjon.....	5

Bakgrunn:

I forbindelse med rehabilitering av leilighet på 4. etasje på Skøyen Terrasse 39, 0276 Oslo har Inoventio Engineering AS blitt engasjert til å utferdige søknad om fasadeendring. Huset består i alt av 5 tellende etasjer, inkl. kjelleretasje. Vegg som ønskes revet/åpnet er en del av bærende konstruksjon for helle bygget. Tiltaket må prosjekteres og omsøkes kommunen. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 2 med obligatorisk uavhengig kontroll av prosjektering.

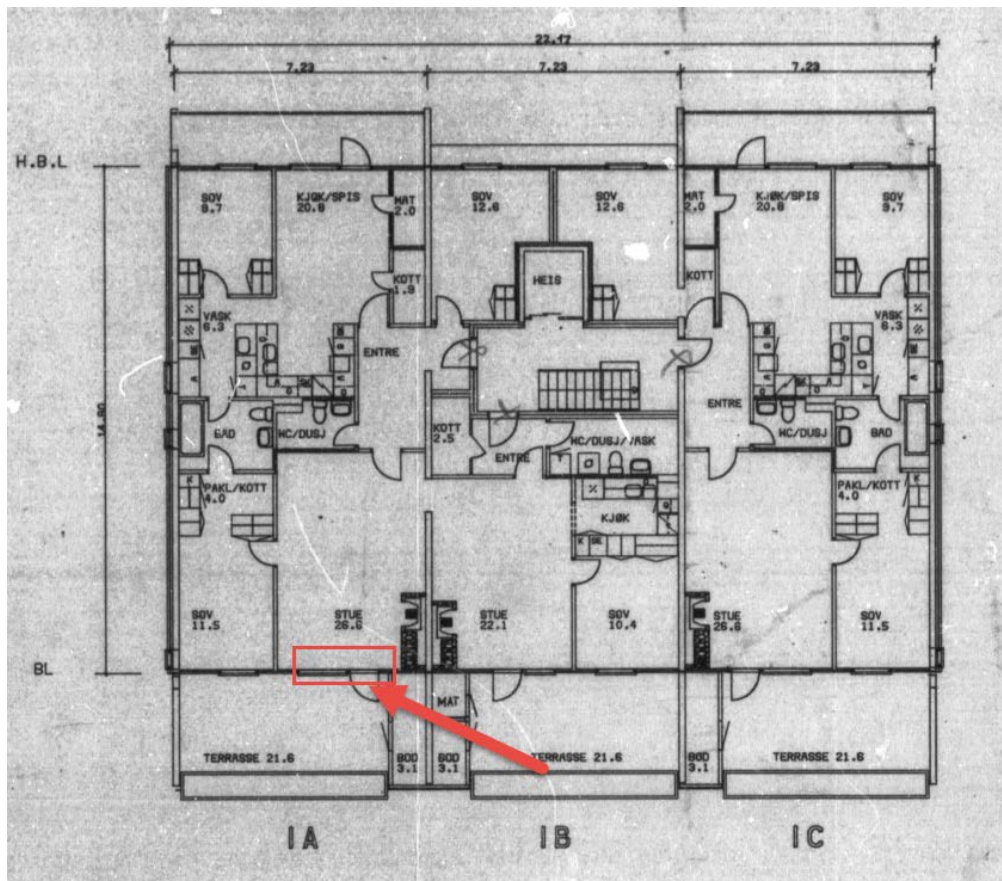
Redegjørelse:

Ingeniørfirmaet Inoventio Engineering AS er inndraget i saken for vurdering av tiltak.

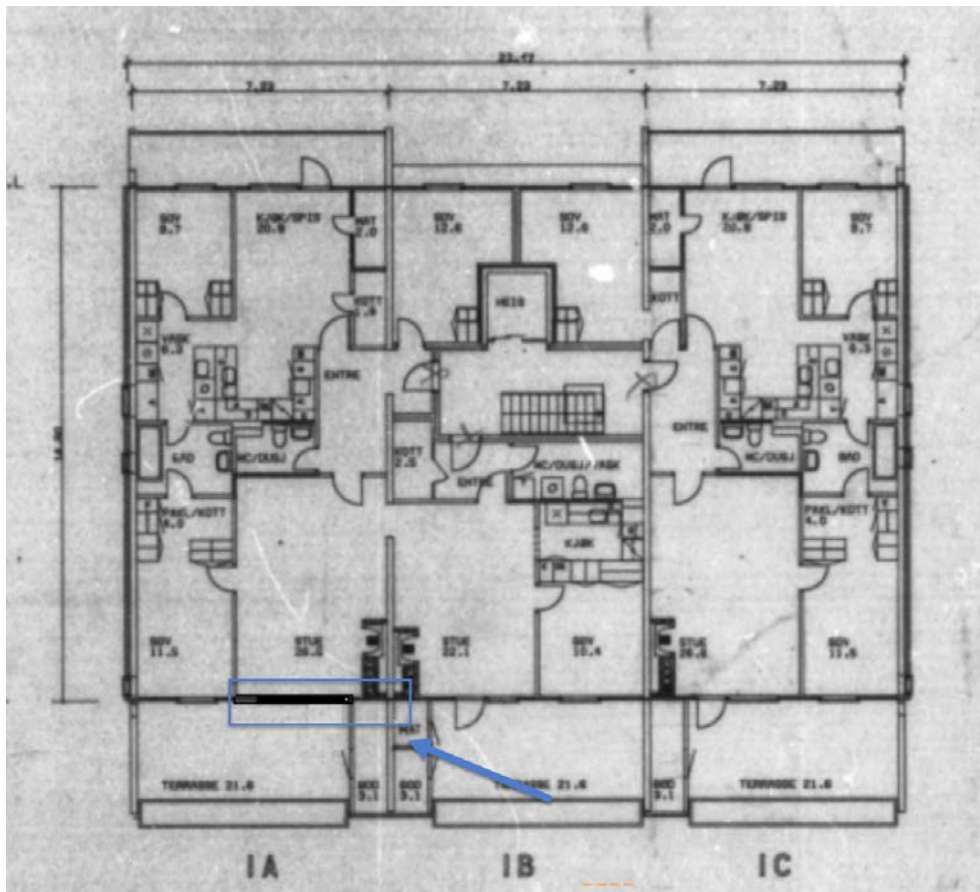
Sted: Skøyen Terrasse 39, 0276 Oslo

Problemstillingen kort referert: 1 stk terrassedør skiftes til skyvedør med større bredden.

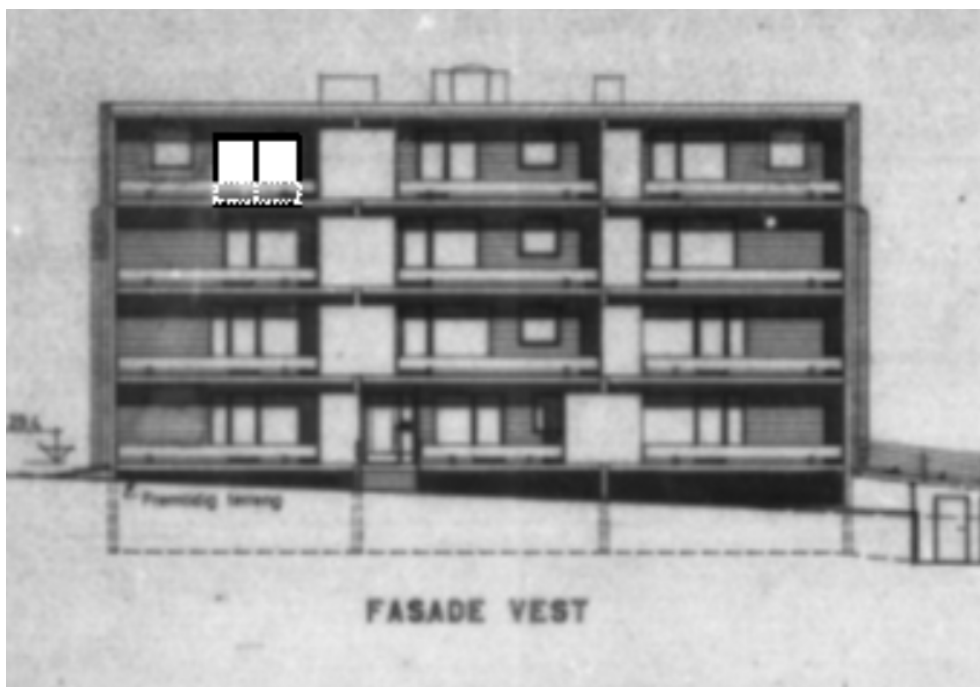
På **Figur 1** vises det eksisterende plan for leilighet.



Figur 1. Plantegning nåværende situasjon med merket endring



Figur 2. Plantegning ny situasjon



Figur 3. Fasade ny situasjon

På *Figur 1* vises den eksisterende planløsning og på *Figur 2*, *Figur 3* vises det oversikt over ny situasjon. Blå pill viser at planlagt skyvedør.

Vurdering:

Tegninger av etasjer er levert av oppdragsgiver.
Det bærende system for bygget er analysert, ut fra gitte tegninger.

Beregninger

Det er ikke nødvendig med beregninger.

Konklusjon

En slik inngrep i konstruksjon vil ikke påvirke fremtidig ombygging/hultaking for underliggende/overliggende etasjer.

Tiltaket som ønskes gjennomført omsøkes kommunen. Styre for sameiet/borettslag oversendes denne notat for orientering og godkjennelse. Arbeidene igangsettes når tillatelsen foreligger.

Notat utferdiget av

Siv. Ing. Aleksander J. Babola