

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie

Tid og sted: Torsdag 07.04.2022 kl. 18:00 - Skøyen Kirke, Skøyenveien 43, 0375 OSLO

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 2021

3 Årsmelding 2021

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Innkommet forslag fra Tore Strand vedrørende bruk av sameiets fellesarealer
- 5.2 Forslag vedtektsendring
- 5.3 Forlag til vedtektsendringer fremmes av valgkomiteen ved Skøyen Terrasse Boligsameie
- 5.4 Søknad montering av mini-ventilasjon.
- 5.5 Søknad om endring av vindu mot terrasse, Mette Lise og Geir Lindblad
- 5.6 Søknad om utvidelse av markterrasse Berit Børresen

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte torsdag 07.04.2022:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes

3. Årsmelding 2021

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 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

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

Styrets innstilling: Styret innstiller på kr. 200.000 i styrehonorar som er lik foregående år.

5. Andre saker

5.1 Innkommet forslag fra Tore Strand vedrørende bruk av sameiets fellesarealer

Basert på tidligere kommunikasjon ang. bruk av våre fellesområder til privat bruk som ikke er i henhold til våre vedtekter og sameier-/eierseksjonsloven, ønsker jeg å fremme følgende sak til årsmøtet 2022:

1. Styret pålegges å utføre en kartlegging av bruk av sameiets fellesarealer av de enkelte seksjonseierne som ikke er i henhold til de restriksjoner som definert i sameiets vedtekter og sameier-/eierseksjonsloven.
2. For klare brudd på bruk av fellesarealet til privat bruk med inngripende forandringer uten styrets / årsmøtets godkjenning, må disse settes tilbake innen eierseksjonens grenser.
3. For mindre ikke-permanente, ikke-godkjente utvidelser kan det etableres avtaler med den enkelte seksjonseier som beskriver utvidelsen og pålegger at disse settes tilbake til eierseksjonens grenser ved overføring til nye seksjonseiere. Dette for å forhindre at slike utvidelser fører til at seksjonseierne får fordeler på vegne av sameiets andre seksjonseiere inkl. økte salgsverdi av noe som tilhører sameiet.

4. Avtalene må fremlegges til godkjenning av årsmøtet , tinglyses og være heftelser til de seksjonene det gjelder.

Avtaler om endringer i bruk av sameiets fellesareal er uansett begrenset til 30 år iht. Eierseksjonsloven.

Styret rapporterer resultatet av arbeidet til årsmøtet 2023.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner Tore Strands forslag som beskrevet i saksfremleggelsen.

Styrets innstilling: Styret har forsøkt å finne historikken rundt ulike tiltak som er gjort opp gjennom årene uten å finne dokumentasjon på dette. Vi vet at det har blitt gitt muntlige tillatelser til tiltak for noen av seksjonseierne. Styret har vært i kontakt med USBL for hvordan dette kan håndteres for de tiltak som er etablert. USBL foreslår at det fremmes forslag om vedtekts endring. Innholdet i vedtektsendringen fremkommer i etterfølgende sak.

5.2 Forslag vedtektsendring

Som det fremgår av ovennevnte sak, har det ikke vært mulig for styret å avklare om det er gitt samtykke, og i hvilken form, til de tilfeller hvor seksjoner på bakkeplan har fått disponere areal utover det som naturlig tilligger seksjonen.

Styret har diskutert saken med USBL og på forslag av dem laget et utkast til vedtektsendring som omfatter disse tilfellene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar styrets forslag til ny § 1-3, 3.ledd i vedtektene.

"En eller flere seksjonseiere som disponerer seksjon på bakkeplan, kan i samsvar med eierseksjonsloven § 25, 5. ledd etter søknad vederlagsfritt gis enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedlikeholdsplikten for denne del av fellesarealene pålegges i slike tilfelle seksjonseieren alene.

For øvrig henvises til eierseksjonslovens bestemmelser".

Styrets innstilling: Styret anbefaler årsmøtet å vedta forslaget til ny § 1-3, 3. ledd i vedtektene. En slik bestemmelse i vedtektene vil gjøre det klart hvordan saker av denne karakter bør løses. Antallet saker begrenser seg naturlig selv. Av denne grunn bør det overlates til styret å behandle slike saker. Årsmøtet kan når som helst gripe inn i saken dersom styret går utover sine fullmakter.

Forslag til vedtektene vedr ovennevnte:

En eller flere seksjonseiere som disponerer seksjon på bakkeplan, kan i samsvar med eierseksjonsloven § 25, 5. ledd etter søknad vederlagsfritt gis enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedlikeholdsplikten for denne del av fellesarealene pålegges i slike tilfelle seksjonseieren alene.

For øvrig henvises til eierseksjonslovens bestemmelser.

5.3 Forlag til vedtektsendringer fremmes av valgkomiteen ved Skøyen Terrasse Boligsameie

Basert på valgkomiteens erfaringer gjennom flere år, foreslås det å øke antall faste styremedlemmer og samtidig redusere antall varamedlemmer. Dette gjøres blant

annet for å fordele arbeidsbelastning på samtlige styremedlemmer i større grad enn i dag. Valgkomiteen legger til grunn at det vil virke motiverende for aktuelle kandidater å få reell innflytelse og ansvar når de stiller til verv i sameiet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet støtter som beskrevet i vedlegg.

Styrets innstilling: Styret har vurdert forslaget til endring av styrets sammensetning på styremøte 22.3.2022. Slik vi vurderer det vil ikke en utvidelse av antall fastemedlemmer i styret gi et økt engasjement og vi mener dagens sammensetning er mer fleksibel og tilpasningsdyktig til de skiftene behov som dukker opp. Praksis i dag er at samtlige styremedlemmer, både faste- og varamedlemmer blir innkalt til styremøtene. Det er opp til varamedlemmene å delta utfra de saker som er satt på dagsorden.

Styret støtter ikke forslaget til vedtektsendring om sammensetning av styret.

5.4 Søknad montering av mini-ventilasjon.

Her er en PDF fil med søknaden.

1. Grunnen til at vi søker
2. Skisse innvendig og utvendig
3. Skisse av selve utstyret
 1. Svært mange «gamle» borettslag/sameier har forresten installert slike i både Bergen, Trondheim og Oslo.
4. Firmaet som leverer er fra Bergen (Foris), men de har partnere i Oslo som kan installere/montere
 1. Vi har fått tilbud fra begge parter og vi vet ca. kostnad.

Hilsen Magne Johnsen, Skøyen Terrasse 30.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner søknad om montering av miniventilasjon som beskrevet i søknad og tegninger. Forutsatt at overkant vindu og overkant ventil flukter. Seksjonseier står selv ansvarlig for kostnader knyttet til montering og vedlikehold.

Styrets innstilling: Styret er positiv til søknad om miniventilasjon som beskrevet av seksjonseier og anbefaler årsmøtet å godkjenne prosjektet.

5.5 Søknad om endring av vindu mot terrasse, Mette Lise og Geir Lindblad

Vi søker herved årsmøtet om å få endre størrelse på vindu mot terrasse.

Dagens vindu har et karmmåål på 120 x 120 cm. Vi ønsker å bytte dette til et vindu med karmmåål 200 x 160 cm. og sette inn et nytt vindu på venstre side av terrassedør med 40 x 160 cm. Dette vil gi oss mer dagslys i stuen vår. Alle kostnader og melding til Oslo kommune vil vi selv ta ansvar for. Nytt vindu vil få lik utførelse og farge som øvrige vinduer og vil ikke påvirke fasaden negativt med tanke på estetikk og symmetri.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner søknad fra Mette Lise og Geir Lindblad om å bytte ut og sette inn et nytt vindu på venstre side av terrassedør. Eier av leilighet dekker alle kostnader og forholder seg til sameiets farge på vinduets utside.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner søknaden fra Mette og Geir Lindblad vedrørende bytting av et vindu og innsetning av

et nytt vindu for å få mer dagslys inn i leiligheten. Forutsetning er at sameiet ikke bære noen form for kostnader eller annen ulempe.

5.6 Søknad om utvidelse av markterrasse Berit Børresen

Jeg søker herved om lov til å utvide, min "markbalkong" i første etasje i Skøyen Terrasse 35.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner søknaden fra Berit Børresen om utvidelse av markterrassen som beskrevet i søknaden. Alle kostnader vedrørende prosjektet dekkes av Berit Børresen.

Styrets innstilling: Styre anbefaler årsmøtet å godkjenne søknaden fra Berit Børresen om utvidelse av markterrassen som beskrevet i søknaden. Alle kostnader knyttet til prosjektet dekkes av Berit Børresen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Geir Lindblad
Styremedlem, Johan William Sverdrup
Styremedlem, Richard Thorbjørnsen
Varamedlem, Anita Rekdal
Varamedlem, Anine Ragnif
Varamedlem, Ingrid Tenfjord

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett nytt medlem til styret.

På valg er:

Richard Thorbjørnsen

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det tre varamedlemmer til styret.

På valg er:
Anita Rekdal
Anine Ragnif
Ingrid Tenfjord

6.3 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	3 013 243	2 446 815
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	4 130 308	1 471 193
Tilbakeføring av avskrivning	53 125	56 992
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 292 268	-1 130 995
Endring i andre langsiktige poster	255 229	169 238
B. Endring arbeidskapital	3 146 394	566 428
C. Arbeidskapital	6 159 637	3 013 243
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	7 550 298	3 979 097
Kortsiktig gjeld	-1 390 661	-965 853
C. Arbeidskapital	6 159 637	3 013 243

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

Resultatregnskap 2021 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 727 527	8 352 348	8 561 000	8 561 000
Sum leieinntekt		11 727 527	8 352 348	8 561 000	8 561 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	1 119 124	0	0	6 982 000
Sum annen inntekt		1 119 124	0	0	6 982 000
Sum inntekt		12 846 650	8 352 348	8 561 000	15 543 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	842 153	827 989	844 000	93 000
Styrehonorar	4	195 000	176 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	53 125	56 992	53 000	53 000
Driftskostnad					
Energikostnad	6	1 862 799	922 274	1 000 000	1 500 000
Kostnad eiendom/lokaler	7	331 794	195 311	195 000	410 000
Kommunale avgifter/renovasjon	8	1 170 325	1 170 485	1 288 000	1 329 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	9	34 722	32 578	35 000	29 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	73 325	25 604	16 000	54 000
Reparasjon og vedlikehold	11	1 770 797	1 160 769	8 010 000	7 363 001
Revisjonshonorar		9 181	8 969	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		158 063	154 361	157 000	163 000
Andre honorar	12	102 056	88 191	73 000	34 000
Kontorkostnad		14 245	10 127	18 000	15 000
TV/bredbånd		621 064	550 309	578 000	628 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		77 925	10 036	10 000	10 000
Kontingenter og gaver		6 927	400	0	0
Forsikringer		528 711	503 569	556 000	557 000
Andre kostnader	13	13 036	4 011	2 000	7 000
Sum kostnad		7 865 247	5 897 974	13 044 000	12 454 001
Driftsresultat		4 981 403	2 454 374	-4 483 000	3 088 999
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		6 519	13 002	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2, 14	0	7	0	0
Rentekostnad		857 615	996 190	862 000	879 731
Netto finansposter		851 096	983 181	862 000	879 731
Årsresultat		4 130 308	1 471 193	-5 345 000	2 209 268
Overført sameiekapital		4 130 308	1 471 193	0	0
SUM OVERFØRINGER		4 130 308	1 471 193	0	0

Balanse 2021 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2, 14	117 383	372 612
Andre driftsmidler	5	340 885	394 010
Sum anleggsmidler		458 268	766 622
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		46 651	30 710
Kundefordringer		227 794	0
Andre kortsiktige fordringer	15	103 984	55 492
Forskuddsbetalte kostnader		869 353	692 345
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 302 517	3 200 550
Sum omløpsmidler		7 550 298	3 979 097
SUM EIENDELER		8 008 566	4 745 719

Balanse 2021 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-24 844 760	-28 975 068
Sum opptjent egenkapital		-24 844 760	-28 975 068
Sum egenkapital	16	-24 844 760	-28 975 068
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	17	31 345 283	32 382 322
Andel langsiktig gjeld i sameie	2	117 383	372 612
Sum langsiktig gjeld		31 462 666	32 754 934
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		88 976	26 136
Leverandørgjeld		849 041	664 552
Skyldig off. myndigheter		60 023	54 273
Påløpne renter		4 895	4 778
Annen kortsiktig gjeld	18	387 726	216 115
Sum kortsiktig gjeld		1 390 661	965 853
Sum gjeld		32 853 327	33 720 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 008 566	4 745 719

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

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 560 860	8 352 348
3610 Sameieinnbetalinger	3 166 667	0
Sum	11 727 527	8 352 348

Konto 3610 gjelder kapitalinnkalling til finansiering av nye heiser.

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 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3990 Andre driftsinntekter	1 119 124	0
Sum	1 119 124	0

Beløpet gjelder fakturering av fliser på terrasser og balkonger.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	604 118	586 799
5102 Overtid fra lønssystemet	6 284	8 412
5120 Timelønn fra lønssystemet	1 368	0
5129 Annen lønn fra lønssystemet	11 000	18 000
5150 Påløpne feriepenger	84 245	83 780
5280 Andre fordeler fra lønn	4 026	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 026	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	116 544	108 302
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	11 878	11 813
5424 AFP pensjon	2 851	1 064
5635 Yrkesskadeforsikring	1 958	2 060
5752 Trekk egenandel pensjonskostnad fra lønssystemet	-4 617	-4 718
5753 Tjenestepensjon OTP	13 614	12 477
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	-6 435	0
5801 Aga grl sykkelønn (db) - fra lønssystemet	-7 091	0
5802 Aga grl sykkelønn	7 091	0
5830 Refusjon feriepenger fra lønssystemet	-656	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	195 000	176 000
Sum	1 037 153	1 003 989

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

Note 5 - 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	190 364
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	340 886
Årets avskrivninger :	0	53 125
Anskaffelsesår :	2010	2018
Antatt levetid i år :	10	10

Sameiet består av 114 boligseksjoner.
Eiendommer er oppført på gnr. 3, bnr. 476 i Oslo kommune. Eiertomt på 14 095 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polise nr. SP586974.

Note 6 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	411 569	254 526
6260 Fjernvarme	1 451 230	667 748
Sum	1 862 799	922 274

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm- og fjernvarmekostnadene økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desemberfaktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2021	2020
6300 Leiekostnader lokaler	0	5 600
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	22 311	0
6340 Heisalarm	6 900	6 781
6362 Skadedyrtryddelse	3 194	0
6364 Matteleie	79 087	73 145
6391 Snømåking/strøing/feiing	35 668	8 125
6392 Containerleie/tømming	70 886	88 489
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	113 748	13 171
Sum	331 794	195 311

Note 8 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6320 Sjøppelsug	380 876	391 081
6329 Kommunale avgifter	789 450	779 404
Sum	1 170 325	1 170 485

Note 9 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	34 722	32 578
Sum	34 722	32 578

Konto 6420 gjelder lisensavgift intranett for Boligselskaper.

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	3 278	5 078
6540 Inventar	2 948	1 703
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	8 416	6 352
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	24 565	463
6552 Driftsmateriell	30 474	12 008
6570 Arbeidstøy	3 645	0
Sum	73 325	25 604

Note 11 - Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	0	54 000
6602 Vedlikehold VVS	875 680	298 193
6603 Vedlikehold elektro	39 037	30 039
6611 Vedlikehold heiser	270 826	266 917
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	120 989	409 684
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	96 870	21 429
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 250	3 250
6630 Egenandel forsikring	10 000	30 000
6641 Malerarbeider	193 477	0
6642 Snekkerarbeid	89 479	6 375
6643 Glassarbeid/Vindu	37 912	0
6648 Vedlikehold dører og porter	33 278	32 245
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	8 637
Sum	1 770 797	1 160 769

Konto 6602 omfatter utskifting av pumper og utbedring av varmeanlegget.

Note 12 - Andre honorarer

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	28 055	16 129
6720 Juridisk honorar	12 344	0
6730 Teknisk honorar	34 157	42 063
6750 Vakthold	27 500	30 000
Sum	102 056	88 191

Konto 6714 inkluderer fakturering av lønnsavtale, forhåndsvarsling og utsendelse av innkallinger til årsmøte.

Konto 6720 gjelder bistand i forbindelse med vedlikehold

Konto 6730 omfatter vernerunder/HMS.

Note 13 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	1 524	1 639
7719 Møter, div. styret	7 400	0
7770 Betalingskostnader	1 261	1 192
7772 Omkostninger inkasso	166	0
7773 Omkostninger innkreving	2 687	1 179
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	-3	0
Sum	13 036	4 011

Note 14 - 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 15 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	65 437	26 951
1565 Avregning Skøyen Vest Sjøppelsug	35 243	25 046
1570 Andre kortsiktige fordringer	3 304	3 495
Sum	103 984	55 492

Konto 1570 gjelder renter fra Klare Finans 2021.

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-28 975 068	4 130 308	-24 844 760
Sum opptjent egenkapital	-28 975 068	4 130 308	-24 844 760
Sum egenkapital	-28 975 068	4 130 308	-24 844 760

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.

Note 17 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207707937
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	2.85 %
Beregnet innfridd:	30.11.2043
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	34 000 000
Lånesaldo 01.01:	32 382 322
Avdrag i perioden:	1 037 039
Lånesaldo 31.12:	31 345 283
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	25 933 773

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207707937	1	372 814	372 814
	2	367 556	735 112
	2	364 928	729 856
	1	362 763	362 763
	3	362 299	1 086 897
	7	357 042	2 499 294
	1	354 413	354 413
	7	349 001	2 443 007
	2	343 743	687 486
	1	338 486	338 486
	2	335 857	671 714
	8	333 229	2 665 832
	7	325 342	2 277 394
	8	312 044	2 496 352
	3	306 787	920 361
	8	304 158	2 433 264
	6	282 974	1 697 844
	3	280 190	840 570
	6	261 789	1 570 734
	4	248 491	993 964
	3	203 648	610 944
	8	182 464	1 459 712
	8	158 651	1 269 208
	5	145 507	727 535
	8	137 466	1 099 728

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

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	362 620	132 335
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	25 105	83 780
2979 Andre forskudd	1	0
Sum	387 726	216 115

Resultat og balanse med noter for Skøyen Terrasse Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skøyen Terrasse Boligsameie

Styreleder	Geir Lindblad (sign.)	15.03.2022
Styremedlem	Johan William Sverdrup (sign.)	11.03.2022
Styremedlem	Richard Thorbjørnsen (sign.)	15.03.2022



Til årsmøtet i Skøyen Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Skøyen Terrasse Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 modifierer vår konklusjon. 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 gir uttrykk for 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.

Oslo, 17. mars 2022
KPMG



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2021 - Skøyen Terrasse Boligsameie

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

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Geir Lindblad
Styremedlem, Johan William Sverdrup
Styremedlem, Richard Thorbjørnsen
Varamedlem, Anita Rekdal
Varamedlem, Anine Ragnif
Varamedlem, Ingrid Tenfjord

Styret i Skøyen Terrasse Boligsameie består av 3 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, eierne. 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.

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 (korriger alternativene hvis selskapet har et system)

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Alt 2 Skøyen Terrasse Boligsameie har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2021:

- Byttet brannslukningsapparater i alle leiligheter
- Byttet røykvarslere i leiligheter som ønsket det
- Systematisk vernerunde i sameiet ca. 6 ganger i året, gjort av eksternt firma

Styrets arbeid 2021

Styresammensetning

Styret har årsmøte 2020 bestått av følgende representanter:

Styreleder Geir Lindblad

Styremedlem Richard Thorbjørnsen

Styremedlem Johan William Sverdrup

Varamedlem Anine Ragnif

Varamedlem Anita Rekdal

Varamedlem Ingrid B. Tenfjord

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.

Styrets arbeid

Styret i Skøyen Terrasse Boligsameie har gjennomført 9 styremøter i 2021.

Av større saker som styret har jobbet med er det verdt å nevne:

1. Utskifting av heiser i Skøyen Terrasse Boligsameie. Årsmøtet i 2018 vedtok utskifting av heiser i sameiet, imidlertid manglet det finansiering for prosjektet. Styret jobbet frem til årsmøtet 2021 med å finne alternative finansieringsordninger. Det ble vurdert både låneopptak og kapitalinnkreving for å finansiere prosjektet. Styret valgte å la årsmøtet avgjøre hvordan heisprosjektet skulle finansieres. Med knappst mulig flertall vedtok årsmøtet kapitalinnkreving. I ettertid ble det stilt spørsmål rundt gyldigheten av vedtaket. Styret valgte derfor å få en juridisk vurdering av vedtaket. Den juridiske vurderingen konkluderte med at vedtaket var lovlig fattet. Styret valgte derfor å fortsette prosessen med å få gjennomført heisprosjektet, det ble skrevet kontrakt med Selvaag Prosjekt til å lede og følge opp arbeidet og gjennomføre nødvendig dokumentasjon ovenfor kommunen. Planlagt oppstart ble satt til uke 3/2022 og med en slutt dato i uke 24/2022.
2. Sameiets internkontroll. Styret i STB ble tidlig i 2021 gjort oppmerksom på at det manglet godkjenning og kontroll av slukkemidler og røykvarslere i leilighetene. Styret engasjerte IF skade til å kontrollere håndslukkere og bytte ut røykvarslere i leilighetene. Det gjennomføres rutinemessige vernerunder med eksternt firma. Avvik som går igjen er at beboere bruker fellesareal til oppbevaring av løsøre, feil ladeutstyr til el-biler/hybridbiler, lamper i fellesarealer som ikke er forsvarlig festet. Avvikene skal følges opp og lukkes av vaktmester eller godkjent el-installerør.

3. Det har i 2021 vært store problemer med varmeanlegget i STB, anlegget er gammelt og har til tider ikke fungert optimalt. Våren 2021 ble pumpene i varmesentralen byttet, vi har nå fått moderne pumper. Det har i ettertid likevel vist seg at enkelte beboere har opplevd at det ikke blir tilfredsstillende varme i leilighetene. Rørlegger Haugerud har gjentatte ganger fulgt opp enkelte beboere og sameiet for å finne feil og årsak til at ikke alle får den varmen som trengs. Styret sammen med Rørlegger Haugerud vurderer å sette på trykkforsterkere til de husene som ligger lengst bort. Dette vil tidligst la seg gjennomføre etter vintersesongen 2022.
4. Manglende varmt tappevann i leiligheter. Det er i løpet av 2021 gjort utbedringer slik at både trykk og temperatur på tappevannet er forsvarlig. Det har i flere år vært utfordrende med både trykk og temperatur i enkelte leiligheter. Årsak til manglende varmt tappevann har blant annet vært at enkelte leiligheter har gamle og utslitte blandebatterier.
5. Styret jobber fortsatt med en utomhusplan for området til Skøyen Terrasse Boligsameie. Vi håper å kunne presentere en plan for seksjonseiere på seksjonseiermøtet til høsten.
6. Utskifting av stigerør i Skøyen Terrasse Boligsameie. Rørene i sameiet er gamle og har ikke en tilfredsstillende kvalitet og kan utgjøre en trussel med tanke på vannlekkasje. I forbindelse med at seksjonseiere pusser opp eller bytter kjøkken/bad gjennomfører vi en kontroll av stigerørene tilhørende leiligheter som er knyttet sammen til samme stigerør. I 2021 ble det byttet fire stigerør i sameiet. Dette er en stor kostnad som er vanskelig å forutse da styret har liten eller ingen oversikt over når den enkelte seksjonseier ønsker å gjennomføre oppussing av egen leilighet. Det er allikevel svært viktig at kontroll og utskifting gjennomføres.
7. I 2021 fikk Skøyen Terrasse Boligsameie nytt parkeringssystem for gjesteparkeringen. All parkering skal nå registreres via telefon. Styret opplever at dette fungerer godt og at det har vært få utfordringer knyttet til det nye systemet.
8. Styret valgte å gå til oppsigelse av vaktmester og renholder i 2021. For å sikre en forsvarlig håndtering av sameiets ansatte gjennomførte styreleder drøftingsmøte etter AML. § 15-1 "*Drøfting før beslutning om oppsigelse*". Vaktmester hadde sin siste arbeidsdag hos oss 30.11.2021, renholder 31.12.2021. Styret vurderte det slik hen at ansvaret som hviler på styret med å ha faste ansatte er for stort. Styret har inngått avtale med Bolig Assist for gjennomføring av vaktmester tjenester og K2 Facility til renhold av fellesarealer. Styret inviterte vaktmester og renholder på en avslutningsmiddag for å takke for innsatsen de hadde gjort for sameiet gjennom mange år.
9. El-billadeanlegget i Skøyen Terrasse Boligsameie får stadig flere brukere. Styret mener at leverandør av infrastrukturen til el-billadeanlegget ikke har levert i henhold til avtalen. Det er gjennomført befarings på anlegget med DEFA som er leverandør av ladeboksene, de har påpekt feil og mangler ved vårt anlegg. Leverandør av anlegget har ikke svart ut vår henvendelse på påpekte feil mangler. Styret vil fortsette å jobbe for at leverandør av anlegget ferdigstiller anlegget slik som forutsatt.
10. Våren 2021 gjennomførte Selvaag Prosjekt og styreleder befarings etter vedlikeholdsprosjektet. Det ble påpekt flere feil og mangler etter prosjektet. Befaringsplan ble gjort utvendig og fra bakkeplan pga situasjonen med Covid-19. Seksjonseiere leverte inn skjema som beskrev feil/mangler, dette er i ettertid rettet opp av Selvaag eller de underleverandører som er brukt. Maling av rekkverk på ballkonger ble utsatt da det var en usikkerhet rundt om dette var betalt eller ei. ca. 70 % av malerjobben på rekkverkene er gjennomført, resterende blir gjort så snart været og fuktigheten i treverket tillater det. Dessverre var ikke malerjobben betalt noe som medførte at vi fikk en uforutsett utgift. Tilbudet ble vesentlig lavere enn forespeilet etter en diskusjon med underleverandør.
11. Styret gjennomførte seksjonseiermøte i Skøyen Kirke 12. oktober.
12. Styreleder Geir Lindblad er sameiets representant i Skøyen Vest Søppelsug (SVS). På grunn av konflikten med Nedre Silkestrå Borettslag (NSB) har det vært mange møter for å finne en løsning på konflikten. NSB valgte å melde seg ut av samarbeidet i SVS, dette bestridte de øvrige sameierne seg. Det er jobbet mye og intensivt for å få til en løsning, da dette ikke lot seg gjøre gikk øvrige sameiere til rettslig sak mot NSB for å få dekket kostnader knyttet til driften og at de skulle betale for utestående felleskostnader. Det ble inngått forlik med SVS i februar 2022. Etter omstendighetene er SVS fornøyd med resultatet av forliket. Styret i SVS har startet en sondering for å se på hvordan vi i fellesskap skal håndtere søppel etter 2026 da sameie avtalen om SVS opphører. Regnskap for 2021 foreligger ikke pr. dags dato for

SVS.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Forlag til vedtektsendringer fremmes av valgkomiteen ved Skøyen Terrasse Boligsameie

Basert på valgkomiteens erfaringer gjennom flere år, foreslås det å øke antall faste styremedlemmer og samtidig redusere antall varamedlemmer. Dette gjøres blant annet for å fordele arbeidsbelastning på samtlige styremedlemmer i større grad enn i dag. Valgkomiteen legger til grunn at det vil virke motiverende for aktuelle kandidater å få reell innflytelse og ansvar når de stiller til verv i sameiet.

Valgkomiteen foreslår også å forenkle dagens §2-10 noe. Endringene fremkommer ved spor endringer nedenfor:

§ 2-10 Årsmøtet velger i ulike årstall først styrets leder, så ~~ett to~~ medlemmer og ett varamedlem. I like årstall velges ~~ett to~~ styremedlemmer og ~~ett to~~ varamedlemmer.

~~Varamedlemmenes rekkefølge avgjøres ved loddtrekning på første styremøte etter årsmøtet.~~

Dersom styrets leder eller et styremedlem fratrer før tjenestetidens utløp, velger styret selv en erstatter blant de øvrige styremedlemmer og varamedlemmer frem til neste ordinære årsmøte.

Bli et eksisterende styremedlem/varamedlem valgt til styrets leder på et årsmøte, velger årsmøtet et nytt medlem/varamedlem som erstatter den etterlatte posten frem til denne er på valg igjen ved neste årsmøte.

~~Dersom et styremedlem eller varamedlem nr. 1 eller 2 fratrer før tjenestetidens utløp, velger styret selv hvilket trer etterfølgende varamedlem som trer inn i medlemmets plass for den resterende del av fratredene medlems tjenestetiden.~~

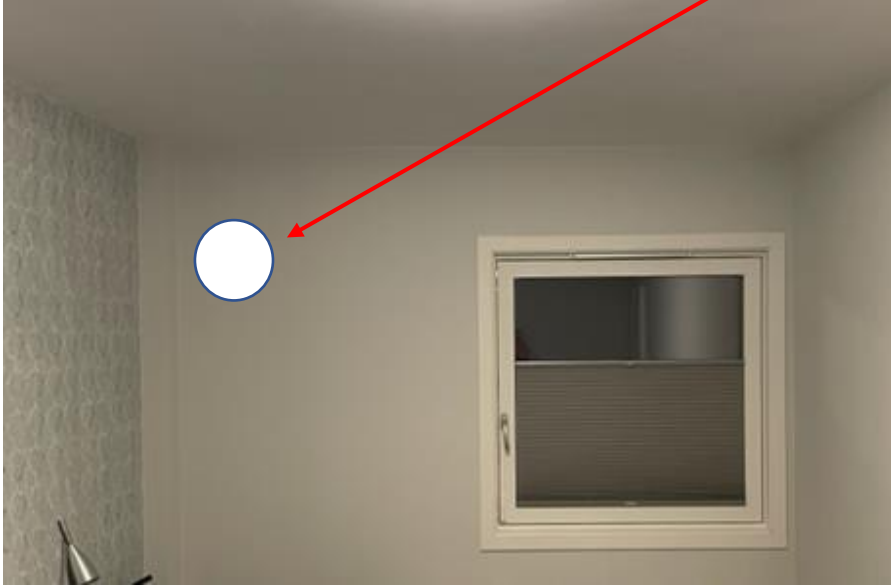
~~Dersom varamedlem nr. 3 fratrer før det har gått ett år, velger ordinært årsmøte et nytt varamedlem for det andre tjenesteåret.~~

Formatert: Linjeavstand: Nøyaktig 16,2 pkt.

Søknad om mini-ventilasjon

- Vi ønsker oppgradert og til mer effektiv ventilasjon
- Uteventilene kan lakkere i annen farge

Innerste soverom innvendig og utvendig ventil skissert



Arbeidsrom



Kjøkken/spisestue/stue



Skisse ute



Twinfresh Expert RW1-50 (V2.0)

for **i**s.no



(1/8)

Ventil ute



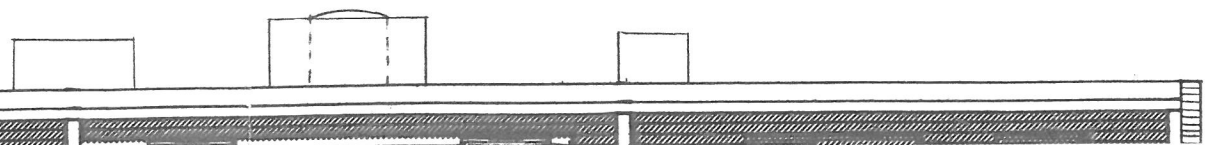


FASADE VEST

LEILIGHET TIL METTE OG GEIR LINDBLAD
MARKERT MED RØD RAMME
TEGNING VISER MED NYT VINDU
SKØYEN TERRASSE 31



FASADE VEST





Oslo, 10.3.2022

SØKNAD

Jeg søker herved om lov til å utvide min «markbalkong» i første etasje i Skøyen Terrasse 35. Grunnen til at jeg ikke har søkt om dette for mange år siden var at jeg alltid tidligere var bortreist hele sommeren – 8 uker – og hadde ikke det behovet jeg har nå for å kunne sitte ute og nyte solen inn på balkongen. Min andre terrasse er ganske mørk da den ligger nordvestvendt – og derfor føler jeg stort behov for å kunne bruke balkongen langt mere.

Jeg ønsker om mulig å utvide den til samme størrelse som min nabo i nr 36 – se foto.

Jeg håper på en positiv tilbakemelding fra Sameiet.

Vennlig hilsen

Berit Børresen

Berit Børresen

Skøyen Terrasse 35, 0276 Oslo

Tlf. 900 27 238

Mail: beritusken@gmail.com