

Informasjonshefte til sameiere i Søndre Skøyen Boligstiftelse (SSB)



Innhold

Om SSB	3
Omfang	3
Styret	6
Forretningsfører	6
Ansvarsområder	6
Økonomi	7
Lån	7
Parkering	7
Fibernet	8
Vaktmestertjenester	9
Vedlikeholdsplan	9
Overordnet årsplan	10
Tilgjengelige avtaler og dokumenter	10

Om SSB

SSB er en stiftelse som står for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av de enkelte styrer og sameiermøter.

Stiftelsen ble i sin tid etablert av Erling M. Torkildsen og stod for utbyggingen av området med blant annet murmester Brudevold på vegne av grunneierne og forvaltet området i en årrekke. SSB er det første området i Norge som ble regulert og bygget som sameie med selveierleiligheter etter inspirasjon fra Sverige.

Fra vedtektene:

Den er opprettet av Entreprenørfirmaet Jon Bech og Advokatfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling AS 21. mai 1964 ved at stifterne ytet et beløp på kr 10.000,- som utgjorde SSBs grunnkapital og ikke kan kreves tilbakebetalt.

Formålet var opprinnelig utbygging og drift av eiendommen Søndre Skøyen, gnr 144 bnr 2 i Oslo, eller deler av denne. SSB skal være redskap for disse oppgaver uten eget økonomisk formål.

Stiftelsens karakter er endret som følge av at utbyggingen er fullført og ved ikrafttredelse av Lov om Eierseksjoner av 4. mars 1983. Som følge av denne lov kan SSB kun være et nødvendig redskap for samtlige boligeiers og garasjeanleggs fellesanliggender. SSB skal ikke kunne drive næring, men skal forestå utleie av barneinstitusjonen.

SSB ledes av et styre valgt blant representanter fra sameiene på årsmøtet som avholdes i mai hvert år. Det avholdes normalt årlig et ekstraordinært årsmøte i oktober for å beslutte neste års budsjett. Styret har tre representanter, hvorav én er vara, fra det sydlige feltet og tre representanter fra det nordlige feltet, hvorav én er vara, i tillegg til styreleder.

SSB administrerer vaktmestertjenesten, vedlikehold av fellesarealer som grøntanlegg, parkeringsplassene, lekeplassene, adkomstveier til disse og barnehagen i Dalbakkveien 75. SSB har gjennom vaktmestertjenesten ansvar for plenklipping, beskjæring av ikke blokknære bed, brøyting / strøing på vinteren og feiing på våren.

Det foreligger en forvaltningsavtale mellom SSB og de ulike sameiene.

Omfang

Boligstiftelsen framfester følgende parseller av gnr 144 bnr 2 i Oslo:

Adresse/betegnelse	Husnummer	Gårdsnummer	Bruksnummer
Håkon Tveters vei	7	144	1283
Håkon Tveters vei	9	144	1304
Håkon Tveters vei	10	144	1362
Håkon Tveters vei	11	144	1305
Håkon Tveters vei	12	144	1345
Håkon Tveters vei	13	144	1278
Håkon Tveters vei	15	144	1282, 1284
Skrabben	1	144	1281
Låveveien	46	144	1366

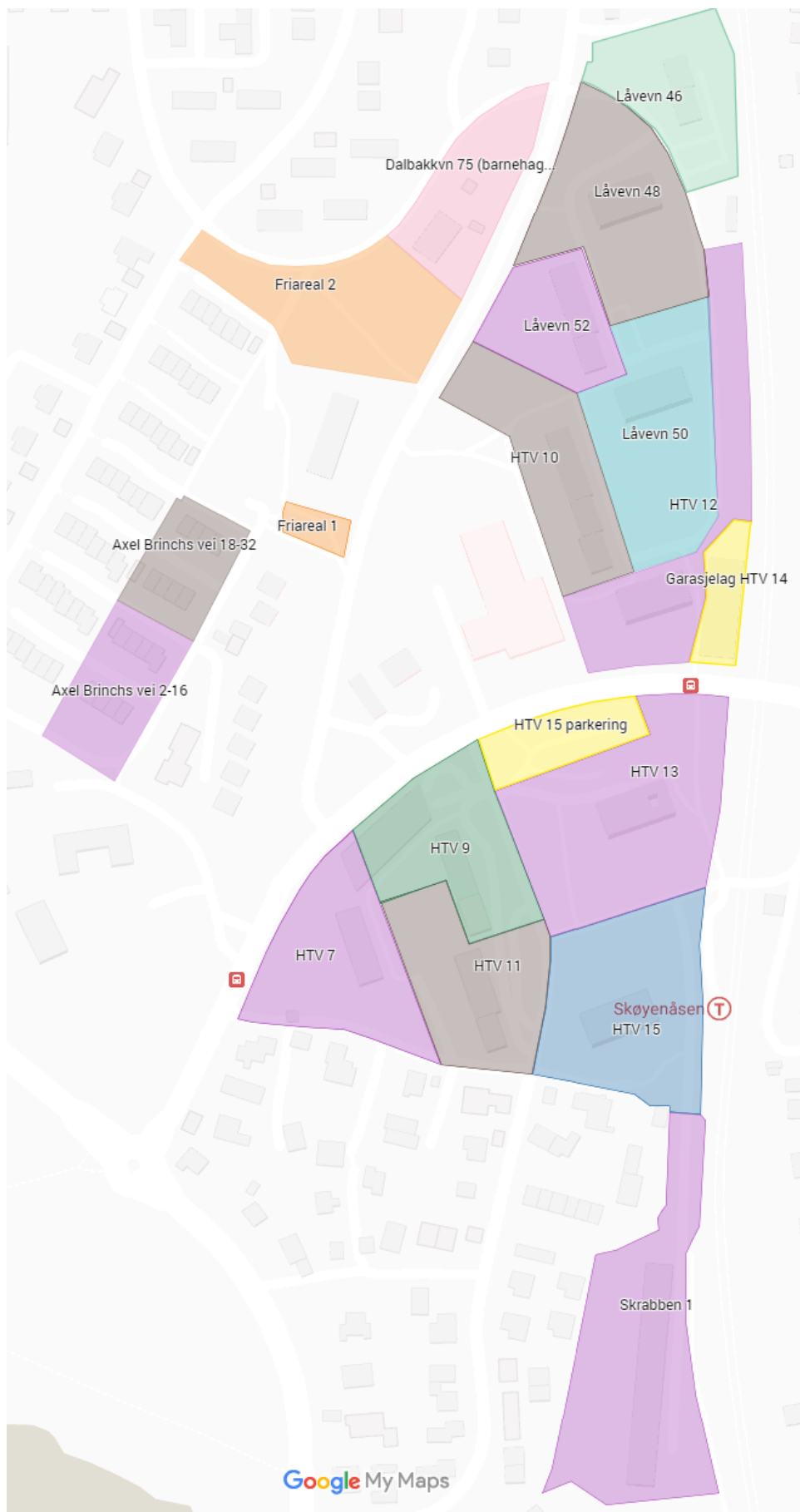
Adresse/betegnelse	Husnummer	Gårdsnummer	Bruksnummer
Låveveien	48	144	1365
Låveveien	50	144	1363
Låveveien	52	144	1364
Dessuten			
Garasje Håkon Tvetters vei	7, 9	144	1283, 1304
Garasje Håkon Tvetters vei	14	144	1361
Barnehageinstitusjon Dalbakkveien	75	144	1472
Friareal	–	144	1367, 1407
Rekkehus 8 stk, Axel Brinchs vei (partall)	2-16	144	1338
Rekkehus 8 stk, Axel Brinchs vei (partall)	18-32	144	1339

Tabell 1 - Oversikt over fremfeste

For å se disse eiendommene på kartet kan www.seeiendom.no benyttes ved hjelp av å sette Oslo og individuelt gårds- og bruksnummer f.eks. «Oslo-144/1283» i søkefeltet.

Eventuelt følge lenken

<https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1hVw1WbMs8TyozUSHfLsHVhUu7eX3909E&usp=sharing> for å vise kartet gjengitt nedenfor.



Figur 1 - Areal fremfestet av SSB

Styret

Styret består per mai 2022 av følgende personer:

Funksjon	Navn
Styreleder	Olav Kristensen
Styremedlem nordre felt	Pål Olufsen
Styremedlem nordre felt	Turid Herwig Carlsen
Styremedlem søndre felt	Ragnar Brestrup
Styremedlem søndre felt	Håvard Hasli
Varamedlem nordre felt	Anne Skinnarland
Varamedlem søndre felt	Terje Frøshaug

Tabell 2 - Styreoversikt

Kontaktinfo til leder SSB

Olav Kristensen

Haakon Tveters vei 10 B

0682 Oslo

Tlf: 900 66 127

styreleder@ssbo.no

SSBs organisasjonsnummer er 971436158

Forretningsfører

Forretningsfører er Hammersborg Eiendomsforvaltning AS.

Fakturaadresse er: Søndre Skøyen Boligstiftelse c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 Oslo. Det kan også benyttes e-post til faktura@hbef.no.

Ansvarsområder

Foruten tabellen nedenfor vises det til sameienes vedlikeholdsansvar gitt som vedlegg til forvaltningsavtale mellom SSB og sameiene.

Beboer Sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Vedlikehold av egen leilighet (ventilasjon, tømme sluk, markiser etc). At boder holdes ryddige og låst. Fellesarealer - tomt, rent og avlåst. Skilting av dør og postkasse.	SSB Fellesarealer utenfor bygningen. Plenklipping. Snøfresing, strøing. Vaktmestertjenester. Flagging på offisielle flaggdager.
Sameiet Fellesområder innenfor bygningen. Blomsterbed. Tørkestativ. Vedlikehold av bygningsmassen (iht. eierseksjonsloven).	Alle Melde fra om synlige skader, defekte pærer og brannfarlige forhold.

Tabell 3 - Ansvarsfordeling

Økonomi

SSB skal styre mot et nullbudsjett.

SSB forvalter regnskapsteknisk garasjelag Haakon Tveters vei 7-9.

Fellesutgiftene som er omhandlet i vedtektenes paragraf 11 fordeles mellom de 12 boligsameier, garasjesameiet Haakon Tveters vei 14 og garasjelaget Haakon Tveters vei 7/9 etter følgende fordelingsnøkkel:

Navn	Adresse	Andel
HTV	7	5.75 %
"	9	5.25 %
"	10	6.90 %
"	11	5.25 %
"	12	11.25 %
"	13	11.75 %
"	15	11.75 %
Skrabben	1	9.25 %
Låveveien	46	2.95 %
"	48	11.25 %
"	50	11.25 %
"	52	5.40 %
Garasje HTV	14	1.00 %
"	7/9	1.00 %

Tabell 4 - Fordelingsnøkkel for fellesutgifter

Historikken til fordelingsnøkkelen er ikke kjent, men det antas at den er basert på antall leiligheter og hvor mange kvadratmeter disse utgjør for hvert sameie. Det vil si uavhengig av tomtestørrelsen oppgitt på kommunens kart.

Lån

Per 2021 har SSB to lån på samlet ca. 2,7 mill. Summen fordeler seg på:

- Lån til etablering av ladeplasser for el-motorvogner nedbetalt ca. 2029. Dekkes over leieinntekter for plassene.
- Lån til vedlikehold nedbetalt 2022, dekkes over innbetalinger fra sameiene.

Parkering

Det finnes flere parkeringsplasser på området som betjenes av SSB. Parkeringsplassene reguleres av et regelverk gjengitt delvis nedenfor.

Det er IKKE anledning til å parkere biler foran hus, i rundkjøringen og på andre steder på området utenfor blokkene av mange grunner;

- Det skal til enhver tid være fri tilgang for brannvesen, politi, lege, drosje, brøyting og andre tjenester. Dette gjelder både dag og natt, sommer som vinter.
- Barn kan leke på området.
- Fremkommelighet og sikkerhet både for gående, syklende og funksjonshemmede.

- Ønske om et bilfritt bomiljø.
- Unngå irritasjoner og ufred naboer imellom.

All motorisert ferdsel på området skal kun være nødvendig tilbringertransport i henhold til gjeldende skilting. Utover denne parkeringen henvises det til kommunale parkeringsbestemmelser langs veiene i området.

Lading av el-motorvogn må skje på egne/andre parkeringsplasser fra SSB spesielt tilpasset dette formålet.

Forespørsel om leie av parkeringsplass tas med SSB sin forretningsfører Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Det ble i 2021 åpnet for at beboere utenfor SSB kan leie parkeringsplass, da det hadde vært flere ledige parkeringsplasser over tid.

Fibernet

SSB har avtale med Altibox om levering av tv- og bredbåndstjenester. Avtalen løper i 3 år fra 1. juli 2020 og omfatter 15 faste tv-kanaler + 5 poeng til valgfrihet (som blant annet kan benyttes til å velge de svenske tv-kanalene). Det er også 50 timer opptak, mulighet for å se programmer fra start, spol og pause, søk og anbefalinger. Ved hjelp av Altibox appen som kan man se tv og opptak i hele Europa.

Hastigheten på bredbåndet er 50 Mbit per sekund og kan oppgraderes individuelt om ønskelig.

Prisen er 299 kr per måned for standardpakken.

Med Altibox 50 kan beboer oppgradere til:

Altibox 300 - Bredbånd 300 Mbps - Tv-pakke med 30 poeng - Start forfra - Programarkiv - Altibox-appen 199,- pr. md.	Altibox 500 - Bredbånd 500 Mbps - Tv-pakke med 50 poeng - Start forfra - Programarkiv 500 timer opptak - Altibox-appen 299,- pr. md.	Altibox 1000 - Bredbånd 1000 Mbps - Tv-pakke med 100 poeng - Start forfra - Programarkiv 1000 timer opptak - Altibox-appen 499,- pr. md.
--	--	--

Det svarer seg å bestille pakketilbud, men det er også mulig å kun oppgradere til:

Altibox Fiberbredbånd 500/500 Mbps – kr 100,- pr. md. Altibox Fiberbredbånd 1000/1000 Mbps – kr 200,- pr. md. TV Start – kr 298,- pr. md.	Google Wifi – kr 1188,- Opptak og programarkiv – kr 149,- pr. md. 50 ekstra poeng – kr 139,- pr. md. Fasttelefon – kr 64,- pr. md.
--	--

Er du usikker på om du har registrert riktig informasjon på ditt kundeforhold, ta kontakt med kundesenteret til Altibox.

Fra 1. juli 2020 kan man logge seg på «Mine sider» og velge inn ønskede kanaler. Link til «Mine sider» finner du her: <https://www.altibox.no/mine-sider/>.

Vaktmestertjenester

SSB har avtale med ISS om levering av vaktmestertjenester, avtalen løper fra 1. januar 2018 til 1. januar 2021, med opsjon om forlengelse.

Det er egen avtale om snøbrøyting med Komplett drift AS. Avtalen er på åremål og løper til oppsigelse. Avvik meldes til styreleder SSB. Oppstart snøbrøyting er 15. oktober og avslutning er 15. april. Området feies og spyles i månedsskiftet april-mai.

Det er avtale med Pelias AS om skadedyrforebygging og bekjempelse.

Vedlikeholdsplan

SSB har utarbeidet og gjennomført en femårsplan for forvaltning av området. Planen er gjenstand for gjennomgang årlig ifm budsjettmøtet i oktober.

Overordnet årsplan

Måned	Hendelse	Måned	Hendelse
Januar	Juletre ned	Juli	Styremøte
Februar	Styremøte	August	Styremøte
Mars	Styremøte	September	Styremøte
April	Vårfeiing og spyling. Snøbrøyting slutt 15.	Oktober	Budsjettmøte. Snøbrøyting fra den 15.
Mai	Årsmøte	November	Styremøte
Juni	-	Desember	Juletre opp

Tabell 5 - Overordnet årsplan

Tilgjengelige avtaler og dokumenter

- a) Vedtekter for Søndre Skøyen Boligstiftelse
- b) Avtale om forvaltning mellom Brækhus og SSB
- c) Mal forvaltningsavtale mellom sameiene og SSB
- d) Avtale om parkering (plass: uten strøm, motorvarmer, el-motorvognlader)
- e) Parkeringsregler for SSB
- f) Avtale om vaktmestertjenester ISS
- g) Avtale om snøbrøyting Komplette drift AS
- h) Avtale om fibernet Viken fiber/Altibox
- i) Avtale med Pelias AS om skadedyrforebygging

Avtalene kan gjøres tilgjengelig på forespørsel til styreleder eller forvalter Hammersborg Eiendomsforvaltning AS.