

Informasjonshefte til sameiere i Søndre Skøyen Boligstiftelse (SSB)



Innhold

Om SSB	3
Omfang	3
Forretningsfører	6
Ansvarsområder	6
Økonomi	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 Entreprenørfirmaet Jon Bech og Advokatfirmaet Torkildsen og Torkildsens eiendomsavdeling AS. 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 garasjeleggs 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
Låveveien	48	144	1365

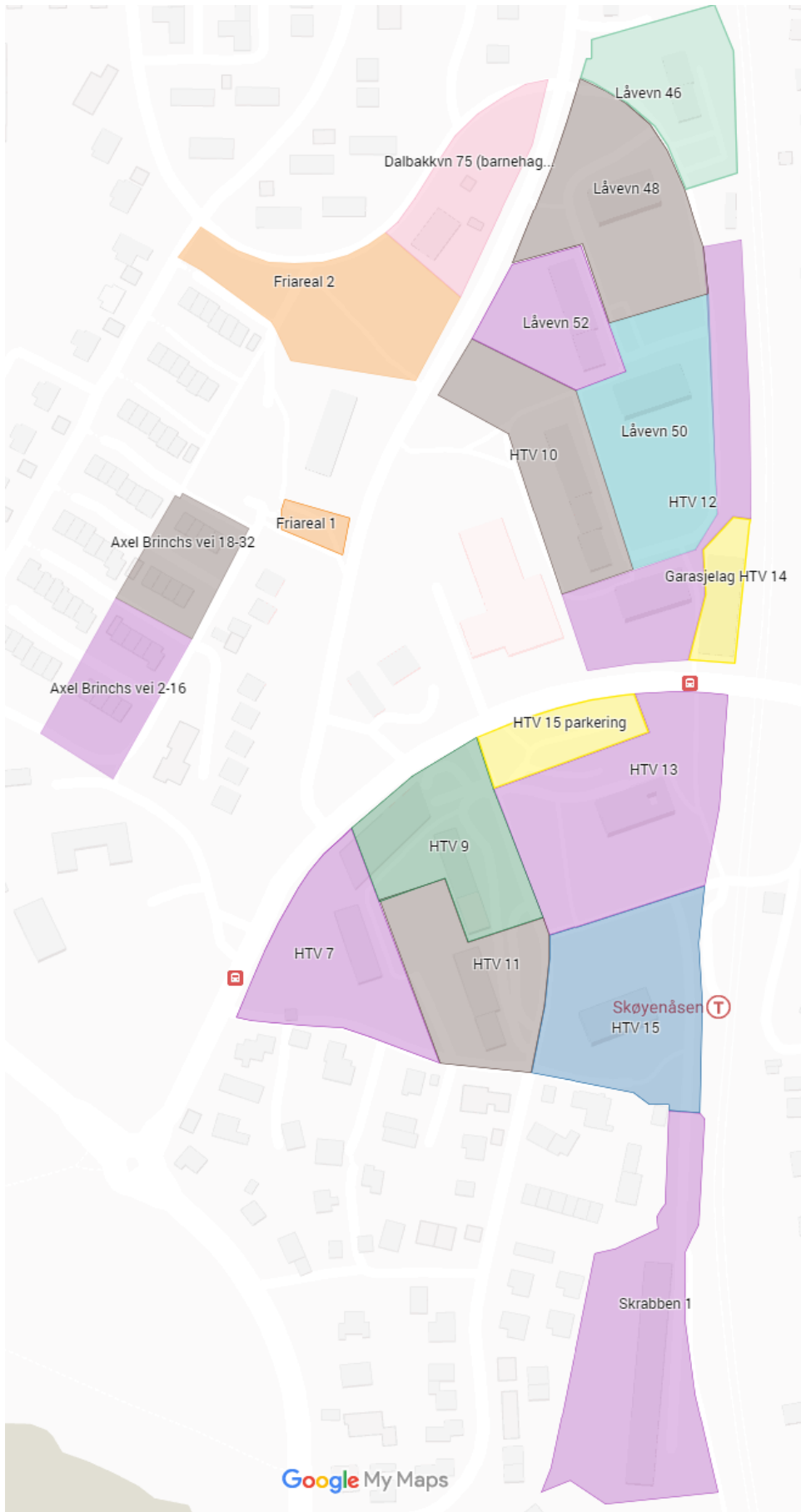
Adresse/betegnelse	Husnummer	Gårdsnummer	Bruksnummer
Låveveien	50	144	1363
Låveveien	52	144	1364
Dessuten			
Garasje Håkon Tveters vei	7, 9	144	1283, 1304
Garasje Håkon Tveters vei	14	144	1361
Barnehageinstitusjon Dalbakkveien	75	144	1472
Friareal	–	144	1367, 1407
Rekkehus 8 stk, Axel Brinchs vei (partall)	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 2023 av følgende personer:

Funksjon	Navn
Styreleder	Pål S. Olufsen
Styremedlem nordre felt	Kristian Karlsen
Styremedlem nordre felt	Turid Herwig Carlsen
Styremedlem søndre felt	Ragnar Brestrup
Styremedlem søndre felt	Dag Kristiansen
Varamedlem nordre felt	Anne Skinnarland
Varamedlem søndre felt	Terje Frøshaug

Tabell 2 - Styreoversikt

Kontaktinfo til leder SSB

Pål S. Olufsen
Låveveien 48
0682 Oslo
Tlf: 994 83 300
styreleder@ssbo.no

SSBs organisasjonsnummer er [971436158](https://www.ssb.no/971436158)

Forretningsfører

Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS.

Fakturaadresse er: S.6024 Søndre Skøyen Boligstiftelse v/ Obos Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 Oslo. Det kan også benyttes e-post til fakturamottak@obos.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.

Parkering

Det finnes flere parkeringsplasser på området som forvaltes av SSB. Parkeringsplassene reguleres av et regelverk gjengitt delvis nedenfor. SSB er per 2023 i ferd med å etablere oppmerking for parkeringsplasser foran høyblokkene LV48, LV50, HTV12. Det vil bli skiltet parkering og hvor lenge.

Det er IKKE anledning til å parkere biler foran inngangspartier, 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 Obos Eiendomsforvaltning AS. Det ble i 2021 åpnet for at beboere utenfor SSB kan leie en parkeringsplass, som følge av flere ledige parkeringsplasser over tid.

Fibernet

SSB har avtale med GlobalConnect om levering av tv- og bredbåndstjenester. Avtalen løper i 5 år fra 1. juli 2023. Hastigheten på bredbåndet er 2500 Mbit per sekund og kan oppgraderes individuelt om ønskelig.

GlobalConnect benytter RiksTV som leverandør av TV-kanaler. Med abonnementet følger RiksTV favoritter 3 som inneholder NRK1, NRK2, NRK3, TV2 Nyhetskanalen, BBC World News + 3 valgbare kanaler.

Prisen er 298 kr per måned for standardpakken.

Standardutstyr og tjenester

Nytt fibermodem med Wifi 6 trådløs router, som erstatter Wifi 5 boksen til Viken fiber.

RiksTV strømmeboks med enkel fjernkontroll, som erstatter TV-boksen fra Altibox. Her er det også mulig å bytte til fjernkontroll med tall-taster om ønskelig.

Ukesarkiv og pausefunksjon på TV-sendinger.

Oppgradering av TV-pakke og utstyr (merk at priser kan endre seg)

Oppgradering til RiksTV «Basis» koster kr 200 per måned og gir tilgang til å velge ca. 40 kanaler.

Oppgradering til RiksTV «RiksTV-pakke» koster kr 250 per måned og gir tilgang til å velge ca. 65 kanaler. I tillegg medfølger HBOMax og Showtime strømmetjenester.

TV-boks med optak kan bestilles for 790 kr.

Ved oppgradering til RiksTV «RiksTV-pakke» er det mulig å ha 4 aktive TV-apparat uten å betale ekstra avgift, utover ev. ekstra dekoder(e).

Endring av fasttelefon

Ved overgang til GlobalConnect endres leverandør av fasttelefon for de som har dette. GlobalConnect har en samarbeidspartner for oppkobling av fasttelefon. Dagens nummer kan beholdes.

Er du usikker på om du har registrert riktig informasjon på ditt kundeforhold, ta kontakt med kundesenteret til GlobalConnect for fiber og RiksTV for TV.

Kundesenter

GlobalConnect – telefon 38 99 01 00, som er betjent mandag - fredag 08:00 - 21:00 eller via kontaktsiden www.globalconnect.no/privat/kundeservice

RiksTV - 21 01 02 10, som er betjent mandag - fredag 08:00 - 20:00, lørdag 10:00 - 18:00, eller via kontaktsiden www.rikstv.no/kontakt/

Fra 1. juli 2023 kan man logge seg på «Mine sider». Link til «Mine sider» finner du her:

<https://minside.globalconnect.no/login>

<https://minside.rikstv.no>

Vaktmestertjenester

Oppsal Vaktmestersentral har overtatt vaktmestertjenesten for Søndre Skøyen Boligstiftelse fra 1. mai 2023.

Vaktmester er tilgjengelig alle virkedager fra mandag til fredag. Kontakt med vaktmesteren kan formidles gjennom Oppsal Vaktmestersentral sin telefon 22 76 28 80, e-post kontor@ovs.no eller ved å besøke kontoret i Løypeveien 2 på Oppsal. Kontoret er åpent for besøkende mandag – fredag 07:00 – 15:00.

Hovedoppgavene til vaktmesteren vil være:

- håndtering av avfallscontainere for søppel og papir
- tømme søppelkassene på området og fjerne fremmedlegemer som ligger på plener og veier.
- plenklipping i sommerhalvåret
- brøyting og strøing i vinterhalvåret
- fjerning av løv på området om høsten
- fjerning av strøgrus om våren fra plenene og feiing av veier / parkeringsplasser
- stell av bassengene i sommerhalvåret

Oppsal Vaktmestersentral kan ta på seg enkelte typiske vaktmester- oppgaver som ikke inngår i avtalen med SSB. Dette må avtales direkte med Oppsal Vaktmestersentral og vil bli fakturert sameiene direkte. Ta kontakt med Oppsal vaktmestersentral sitt kontor. Ønsker du mer informasjon om hvilke tjenester Oppsal Vaktmestersentral kan utfør så ta en titt på hjemmesiden

<https://oppsalvaktmestersentral.no/vare-tjenester>

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	Vårfeiring 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 Obos og SSB
- c) Mal forvaltningsavtale mellom sameiene og SSB
- d) Avtale om parkering (plass: uten strøm, motorvarmer eller el-motorvognlader)
- e) Parkeringsregler for SSB
- f) Avtale om vaktmestertjenester Oppsal vaktmestersentral
- g) Avtale om fibernett GlobalConnect
- h) Avtale med Pelias AS om skadedyrforebygging

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