



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 879 054
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Madelen Lensberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 990 456	3 503 174
Sum inntekter		3 990 456	3 503 174
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		3 670 457	3 947 512
Sum kostnader		3 898 657	4 175 712
Driftsresultat		91 799	-672 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 686	1 848
Sum finansinntekter		2 686	1 848
Annen finanskostnad			430
Sum finanskostnader		0	430
Netto finans		2 686	1 418
Ordinært resultat før skattekostnad		94 485	-671 119
Ordinært resultat etter skattekostnad		94 485	-671 119
Årsresultat		94 485	-671 119
Totalresultat		94 485	-671 119
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 485	-671 119
Sum overføringer og disponeringer		94 485	-671 119



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			243
Andre fordringer		251 700	410 312
Sum fordringer		251 700	410 555
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		998 601	567 819
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		998 601	567 819
Sum omløpsmidler		1 250 301	978 374
SUM EIENDELER		1 250 301	978 374

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		606 265	511 779
Sum opptjent egenkapital		606 265	511 779
Sum egenkapital		606 265	511 779
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		514 452	67 602
Annen kortsiktig gjeld		129 585	398 993
Sum kortsiktig gjeld		644 037	466 595
Sum gjeld		644 037	466 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 250 301	978 374



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499162

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 879 054
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Madelen Lensberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 912 879 054
LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 990 456	3 503 174
Sum inntekter		3 990 456	3 503 174
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		3 670 457	3 947 512
Sum kostnader		3 898 657	4 175 712
Driftsresultat		91 799	-672 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 686	1 848
Sum finansinntekter		2 686	1 848
Annen finanskostnad			430
Sum finanskostnader		0	430
Netto finans		2 686	1 418
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		94 485	-671 119
Årsresultat		94 485	-671 119
Totalresultat		94 485	-671 119
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 485	-671 119
Sum overføringer og disponeringer		94 485	-671 119



Organisasjonsnr: 912 879 054
LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			243
Andre fordringer		251 700	410 312
Sum fordringer		251 700	410 555
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		998 601	567 819
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		998 601	567 819
Sum omløpsmidler		1 250 301	978 374
SUM EIENDELER		1 250 301	978 374
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		606 265	511 779
Sum opptjent egenkapital		606 265	511 779



Sum egenkapital	606 265	511 779
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	514 452	67 602
Annen kortsiktig gjeld	129 585	398 993
Sum kortsiktig gjeld	644 037	466 595
Sum gjeld	644 037	466 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 250 301	978 374



Organisasjonsnr: 912 879 054
LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

7358 Lillohagen Øvre Sameie





Til seksjonseierne i Lillohagen Øvre Sameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 30. mai 2023 kl. 18:30 i Oppsal Menighetshus, Solbergliveien 85.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lillohagen Øvre Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Lillohagen Øvre Sameie
avholdes tirsdag 30. mai 2023 kl. 18:30 i Oppsal Menighetshus, Solbergliveien 85.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fasadevask
- B) Signalforsterker for mobilnett i garasje
- C) Midlertidig erverv

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 05.04.2023

Styret i Lillohagen Øvre Sameie

Kristian Hyrum Elvestad

Vilde Caspersen Jonas Andre Horvei Karlsen Asbjørn Kjekshus
Cathrine Kvernmo

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Hyrum Elvestad	Syrenveien 2
Styremedlem	Vilde Caspersen	Sandakerveien 101 E
Styremedlem	Jonas Andre Horvei Karlsen	Sandakerveien 101 C
Styremedlem	Asbjørn Kjekshus	Sandakerveien 101 D
Styremedlem	Cathrine Kvernmo	Sandakerveien 101 C

Generelle opplysninger om Lillohagen Øvre Sameie

Sameiet består av 121 seksjoner.

Lillohagen Øvre Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912879054, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 409

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Lillohagen Øvre Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



Styrets arbeid

Driften av sameiet Lillohagen Øvre har gått jevnt og trutt det siste året. Styret har holdt jevnlig møter for å diskutere og drøfte saker. Styret har behandlet 188 henvendelser på Lettstyrt, av ulik grad, fra seksjonseiere og leietakere.

Årene 2021 og 2022 var preget av høye utgifter og økende inflasjon. Det har gjort at styret har arbeidet med å skape en plan for økonomisk soliditet for å unngå å plassere sameiet i en usikker situasjon i fremtiden.

Fra vår forretningsfører i Obos fikk vi denne meldingen.;

«Det holder ikke kun å øke felleskostnadene med tanke på å få bygget opp arbeidskapitalen så fort som mulig. Det må derfor innhentes kapital på en raskere måte, og da har man valget mellom kapitalinnkreving eller et låneopptak. Det anbefales at det kreves inn kapital fra eierne på *minimum 1 million.*»

Dette resulterte med, i samråd med OBOS, en betydelig økning av fellesutgifter for å unngå å måtte ta opp lån for å betjene den daglige driften.

Vedlikehold og drift

Det har vært vanlig vedlikehold av mindre grad som har blitt tatt tak i. Styret har også igangsatt vask av søppelrommet inklusiv dunker etter henvendelse fra beboer.

Lysstoffør fases ut i løpet av 2023 på grunn av et EU-direktiv fra 2011. Styret har godkjent at vaktmester bytter ut våre armaturer som har lysstoffør gradvis. Arbeidet med utskifting av lysstoffør startet i 2021. Når det gjelder lysarmaturen i bodene til seksjonseiere ønsker styret at vi blir kontaktet når lysstofførerne går, så skal det bestilles skifte av armatur.

Brannsikkerhet: Styret har besluttet å engasjere selskapet Firesafe til å gjøre periodisk kontroll-, ettersyns- og vedlikeholdsrutiner. Dette har blitt utført for å samle branntekniske kontroller hos en leverandør for å sikre at sameiet har gode rutiner iht. brannforskrifter.

Vi har byttet vaktmester til ISS da styret ønsket en bedre oppfølging av våre bygninger.

Det har i løpet av året blitt gjennomført bytte av malere og tilgang til app som viser forbruk av varmtvann og fyring i leilighetene.

Styremedlemmer

Styret bestod i 2022 av følgende medlemmer:

Kristian Elvestad

Vilde Caspersen

Cathrine Tøndel

Jonas Karlsen

Asbjørn Kjekshus



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 606 264,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 650 000 til normal drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lillohagen Øvre Sameie.

Lån

Lillohagen Øvre Sameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023 (sist økt 20% fra 01.09.22).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

AVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Lillohagen Øvre Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillohagen Øvre Sameie som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pennso Dokumentnøkkel: 01TJK-0PXS-E-7KS44-LHEQC-86GFN-A6ZWM



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 89.162.xxx.xxx

2023-04-28 10:34:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C1TJK-0PXSE-7KS44-LHEQC-86GFN-A6ZWM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE
ORG.NR. 912 879 054, KUNDENR. 7358

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 976 834	3 493 574	3 749 000	4 474 000
Ladeinntekter EL-bil		3 200	9 600	0	0
Andre inntekter	3	10 422	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 990 456	3 503 174	3 749 000	4 474 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-30 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 959	-9 006	-7 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-189 205	-183 870	-185 000	-195 000
Konsulenthonorar	7	-660	-385	-30 000	-30 000
Kontingenter		0	-33 565	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-737 241	-964 425	-650 000	-650 000
Forsikringer		-232 665	-119 606	-258 666	-280 000
Kommunale avgifter	9	-1 021 080	-978 516	-1 000 000	-1 170 000
Energi/fyring		-316 443	-300 395	-240 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-618 905	-570 450	-600 000	-650 000
Andre driftskostnader	10	-545 299	-787 294	-631 000	-646 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 898 657	-4 175 712	-3 872 166	-4 248 200
DRIFTSRESULTAT		91 799	-672 538	-123 166	225 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 686	1 848	0	0
Finanskostnader		0	-430	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 686	1 418	0	0
ÅRSRESULTAT		94 485	-671 119	-123 166	225 800
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-671 119		
Til opptjent egenkapital		94 485	0		



LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE
ORG.NR. 912 879 054, KUNDENR. 7358

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 604	2 089
Kundefordringer		0	243
Forskuddsbetalte kostnader		139 547	58 270
Energiavregning	12	95 549	349 953
Driftskonto OBOS-banken		988 462	58 049
Sparekonto OBOS-banken		10 139	509 770
SUM OMLØPSMIDLER		1 250 301	978 374
SUM EIENDELER		1 250 301	978 374
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		606 265	511 779
SUM EGENKAPITAL		606 265	511 779
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 743	62 826
Leverandørgjeld		514 452	67 602
Påløpte kostnader		63 765	0
Annen kortsiktig gjeld	13	77	336 167
SUM KORTSIKTIG GJELD		644 037	466 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 250 301	978 374
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 05.04.2023			
Styret i Lillohagen Øvre Sameie			
Kristian Hyrum Elvestad /s/	Vilde Caspersen /s/	Jonas A. Horvei Karlsen /s/	
Asbjørn Kjekshus /s/	Cathrine Kvernmo /s/		

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost. likt	1 876 952
Felleskost. brøk	1 843 282
Garasje	156 600
Strøm elbil	103 300
Felleskostnader	-3 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 976 834

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Husleie korreksjon	77
Salg nøkler	745
Ellading	9 600
SUM ANDRE INNETEKTER	10 422

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 959.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
SUM KONSULENTHONORAR	-660

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 409
Drift/vedlikehold VVS	-72 562
Drift/vedlikehold elektro	-69 754
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 014
Drift/vedlikehold heisanlegg	-180 805
Drift/vedlikehold brannsikring	-94 239
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-223 773
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 569
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 117
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-737 241

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-637 336
Renovasjonsavgift	-383 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 021 080

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 434
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 739
Lyspærer og sikringer	-21 498
Vaktmestertjenester	-189 117



Renhold ved firmaer	-188 579
Snørydding	-82 267
Lettstyrt årsabb., Obos, Systemavgift	-37 483
Andre kontorkostnader	-1 961
Porto	-476
Bank- og kortgebyr	-4 643
Konstaterte tap	-103
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-545 299

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 080
Renter av sparekonto i OBOS-banken	369
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 237
SUM FINANSINTEKTER	2 686

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 360 112
SUM INTEKTER	-1 360 112

KOSTNADER

Techem	105 392
Strøm	1 350 270
SUM KOSTNADER	1 455 661

SUM ENERGIAVREGNING	95 549
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-147
Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-77



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Fasadevask

Forslagsstiller: Svein-Magnus Sørensen
Flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Det er for bygninger generelt anbefalt å gjennomføre fasadevask årlig eller minst annethvert år. Dette har siden byggeåret ikke vært utført i Lillohagen Øvre, så det er nå trolig på høy tid. Estimert kostnad på dette for sameiet vil være ca. kr 168 000 eks.mva.

Legger på dette grunnlaget fram følgende forslag:

1. Styret skal i 2023 besørge gjennomføring av felles fasadevask for sameiet.
2. Når fasadevasken utføres skal denne også inkludere utvendig vask av alle balkongglass da grundig utvendig vask av disse ellers er krevende.

Styrets innstilling:

Styret har undersøkt prisen på fasadevask som er på NOK 200.000 inkl.mva Grunnet et større ønske om å bygge økonomisk stabilitet og at styret mener at fasaden ikke har behov enda for en vask, stiller styret seg imot forslaget.

B) Signalforsterker for mobilnett i garasje

Forslagsstiller: Veidar Viermyr
Flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Foreslår installasjon av signalforsterker for mobilnett i garasjen av sikkerhetsmessige og praktiske årsaker. Slik det er idag er det umulig å varsle om eventuelle uhell fra garasjen. Oppstår det en situasjon der man ikke kan komme seg ut av garasjen (feks. fastklemt) for å varsle/tilkalle hjelp er man avhengig av at noen skal komme inn i garasjen og oppdage det. I tillegg er det en rekke andre praktiske fordeler med nettverk i garasjen. Pris estimert til ca 220.000 eks.mva

Styrets innstilling:

Styret mener dette er et godt forslag og har undersøkt hva en slik oppgradering vil koste. Prisen er NOK 275,000 inkl.mva. Per dags dato ønsker ikke Styret å allokere midler til dette, gitt at sameiet har behov for en bedre økonomisk stabilitet først. Styret stiller seg imot forslaget.

C) Midlertidig erverv

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Kvalifisert flertall (67%)

Beskrivelse:

Bystyret i Oslo kommune vedtok 24.11.2021 reguleringsplanen S-5132 for oppgradering av Sandakerveien/Nycoveien til bygate. I Sandakerveien planlegges det gate med tosidig fortau, tosidig opphøyd sykkelfelt, tofelts kjørebane, samt vegetasjonsfelt med trær og åpne overvannshåndteringstiltak. I den forbindelse vil kommunen benytte deler av bnr/gnr. 77/409 (Sandakerveien 101) til oppbevaring av maskiner og utstyr. Se vedlagte grunnervvskart og dokumenter til saken. Aksepteres ikke avtalen vil grunnen erverves ved ekspropriasjon.

Styrets innstilling:

Styret har hatt dialog med kommunen og sagt klart ifra at innganger og garasje ikke må blokkeres, noe som gjenspeiles av avtalen. Styret stemmer for å godkjenne saken.

Forslag til vedtak:

Årsmøte godkjenner avtalen og gir styret fullmakt til å signere på vegne av Lillohagen Øvre Sameie.



5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

Som styreleder for 2 år foreslås Kristian Hyrum Elvestad

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Som styremedlem for 2 år foreslås Jan Erik Ruud Olsen

Som styremedlem for 2 år foreslås Marit Skarbø



Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Oslo

Lillohagen Borettslag
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6668
St.Olavs plass
0129 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.:
22/28642

Saksbehandler:
Ådne Volden Steffensen

Dato: 20.10.2022

Sandakerveien, gnr./bnr. 77/409 - Lillohagen Øvre Sameie - Tilbud om avtale om midlertidig bruk av grunn - Grunnerverv for oppgradering til bygate

Eiendoms- og byfornyelsesetaten viser til tidligere dialog vedrørende erverv av deler av gnr./bnr. 77/409 for oppgradering til bygate.

Vedlagt er vårt forslag til tilbud om avtale om midlertidig erverv av 320 m²

1. Bakgrunn for vederlaget

Midlertidig bruk av dette arealet påfører ikke eiendommen økonomisk tap. Bruken er derfor vederlagsfri.

2. Særskilte kontraktsvilkår

- Sikker adkomst til eiendommen skal sikres gjennom hele anleggsperioden.
- Adkomst til nødvendige inngangspartier skal sikres gjennom anleggsperioden

3. Vi ønsker deres aksept for avståelsen og erstatningen

Tilbudet avgis med forbehold om kompetent myndighets samtykke, som i dette tilfelle er avdelingsdirektør. Signaturpersoner på dette brevet innehar ikke fullmakt til å binde kommunen.

Ved å signere avtalen om midlertidig erverv av grunn aksepterer dere avståelsen og erstatningen. Aksepterer dere ikke avståelsen, og således ikke signerer avtalen, vil grunnen erverves ved ekspropriasjon og erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn.

Vi ber om at grunneier tar stilling til avtalen innen **07.11.2022**. Dersom avtalen aksepteres, ber vi om at vedlagte avtaleeksemplarer organisasjonsnummer og signerer av signaturberettigete i henhold til grunnboka eller fullmakter. Det bes om at det påføres initialer på samtlige av kontraktens sider med vedlegg. Ved retur av signert kontrakt, vil dere deretter få tilbake et kontrasignert avtaleeksemplar til oppbevaring. Vi ber dere signere avtalen i **to** eksemplarer og returnere disse til adressen under.

Signert kontrakt returneres til:
Eiendoms - og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede på telefon 473 30 355 eller postmottak@eby.oslo.kommune.no, att: Ådne Volden Steffensen.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no



AVTALE OM MIDLERTIDIG BRUK AV GRUNN

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Besøksadr.: Christian Krohgs gate 16
0186 Oslo
Postadr.: Postboks 491 Sentrum
0105 Oslo

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet som Rettighetshaver

og

Navn: Lillohagen Øvre Sameie
Postadr.: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Org.nr.: 912 879 054

heretter betegnet under ett som Grunneier.

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Rettighetshaver skal oppgradere til bygate lang Sandakerveien/Nycoveien i Oslo kommune.

Bystyret i Oslo kommune vedtok 24.11.2021 reguleringsplanen S-5132 for oppgradering av Sandakerveien/Nycoveien til bygate. I Sandakerveien planlegges det gate med tosidig fortau. Tosidig opphøyd sykkefelt, tofelts kjørebane, samt vegetasjonsfelt med trær og åpne overvannshåndteringstiltak.

2. AREALET

Rettighetshaver gis herved tillatelse til midlertidig å ta i bruk del av eiendom gnr./bnr. 77/409 i Oslo kommune til anlegg- og riggområde langs Sandakerveien, som vist på vedlagte kartskisse med tegningsnummer W139. Arealet utgjør cirka 310 m².

3. VEDERLAG

Det betales ikke vederlag for rettigheter etter denne avtalen.

4. TILTREDELSE

Rettighetshaver gis rett til å ta arealet i bruk samme dag som denne avtalen er signert av begge parter.



5. VARIGHET

Rettighetshaver har rett til å bruke arealet så lenge det er nødvendig for å gjennomføre anleggsarbeidene. Dersom anleggsperioden varer lenger enn 24 måneder, skal dette varsles særskilt og senest innen 23 måneder.

Varsling om oppstart av anleggsarbeidene gjøres etter de ordinære reglene om byggesaksbehandling og er ikke en del av denne avtalen.

6. TINGLYSNING

Hele eller deler av avtalen kan tinglyses som en heftelse på eiendommen som avgir arealet.

7. GRUNNEIERS OPPLYSNINGSPLIKT/RETTIGHETSHAVERS UNDERSØKELSESPLIKT

Grunneier har gitt Rettighetshaver alle opplysninger om arealet som er kjent for ham, og som har betydning for tiltaket og eiendommen forøvrig.

Rettighetshaver er kjent med arealets reguleringsforhold, har besiktiget arealet, og overtar dette i den stand det var ved besiktigelsen dersom ikke annet er avtalt i denne avtalen.

8. ANSVAR FOR SKADER PÅ GRUNNEIERS RESTEIENDOM

Særlige skader som måtte oppstå på Grunneiers resteiendom som følge av anleggsarbeidene, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av avtalen.

9. ISTANDSETTELSE

Rettighetshaver forplikter seg til å besørge og bekoste istandsettelse av arealet innen 12 måneder etter at anleggsarbeidene er gjennomført/tiltaket er gjennomført. Arealet skal føres tilbake til tidligere tilstand.

Tapt beplantning og tapte tomeobjekter reetableres av Rettighetshaver, så fremt disse er lovlig etablert.

Istandsettingen kan blant annet omfatte opprydding, påføring av masser, planering, grusing/asfaltering, påføring av vekstjord, tilsåing av gress og lignende.

10. SÆRSKILTE AVTALEVILKÅR

- Biladkomst til eiendommen skal sikres gjennom hele anleggsperioden
- Det skal sikres adgang til nødvendige inngangspartier på forsiden av bygget som er vendt mot Sandakerveien gjennom anleggsperioden.

11. VEDTAK AV KOMPETENT ORGAN

Gyldigheten av avtalen er betinget av godkjenning fra kompetent organ i Oslo kommune.

12. VEDLEGG

1. Grunnervervskart W139 av 08.03.2021



Takst nr 19	Gnr./Bnr 77/409	Hjemmelshaver LILLOHAGEN ØVRE SAMFIE V OBOS SE EGEN LISTE	Adresse PR 6668 ST. OLAVS PÅSS	Postadresse 0129 OSLO	Midlertidig areal (m ²) 310	Permanent areal (m ²) 0	Permanent skadet areal (m ²) 0
----------------	--------------------	---	-----------------------------------	--------------------------	--	--	---

TEGNFORKLARING

Takst nr	Antegnelse
12345	Ny endområde
Permanent areal	Endområde (igjenvendt)
Midlertidig beslag	Nye og tidligere byg
Permanent skadet	Endområde 1999

Skriv på bygnings- eller taktegning mens endområdene er i god innlåsning

Geodetisk informasjon
HØRDMOTT. ELMET. SVANEN I SINNE TUN
Vernett. IN2500

Byggherrens opplysninger
Byggherrens navn: Stor-Ollilo - Kommunal Infrastruktur
Byggherrens adresse: Sandakerveien/Nyveveien
Byggherrens telefon: 0124790

Byggherrens opplysninger
Byggherrens navn: Norconsult
Byggherrens adresse: H-W-0139
Byggherrens telefon: C01



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8180911. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



7358 Lillohagen Øvre Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.