



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 441 451
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØVLIA BOLIGSAMEIE
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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 02.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 079 150	2 310 284
Sum inntekter		2 079 150	2 310 284
Kostnader			
Lønnskostnad		194 238	198 294
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		109 081	109 081
Annen driftskostnad		1 083 581	2 593 134
Sum kostnader		1 386 900	2 900 509
Driftsresultat		692 249	-590 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 475	35 780
Sum finansinntekter		35 475	35 780
Annen finanskostnad		36 712	31 192
Sum finanskostnader		36 712	31 192
Netto finans		-1 237	4 588
Ordinært resultat før skattekostnad		691 012	-585 636
Ordinært resultat etter skattekostnad		691 012	-585 636
Årsresultat		691 012	-585 636
Totalresultat		691 012	-585 636
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		691 012	-585 636
Sum overføringer og disponeringer		691 012	-585 636



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			654 487
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		545 406	
Sum varige driftsmidler		545 406	654 487
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		545 406	654 487
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 524	10 210
Andre fordringer		18 697	19 051
Sum fordringer		25 221	29 261
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 067 476	631 389
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 067 476	631 389
Sum omløpsmidler		1 092 697	660 650
SUM EIENDELER		1 638 103	1 315 138



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		803 844	112 832
Sum opptjent egenkapital		803 844	112 832
Sum egenkapital		803 844	112 832
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		737 842	828 190
Sum annen langsiktig gjeld		737 842	828 190
Sum langsiktig gjeld		737 842	828 190
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		240	168
Leverandørgjeld		55 334	328 975
Skyldige offentlige avgifter		24 249	33 405
Annen kortsiktig gjeld		16 595	11 568
Sum kortsiktig gjeld		96 417	374 116
Sum gjeld		834 259	1 202 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 638 103	1 315 138



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467670

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 441 451
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØVLIA BOLIGSAMEIE
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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 981 441 451
LØVLIA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 079 150	2 310 284
Sum inntekter		2 079 150	2 310 284
Kostnader			
Lønnskostnad		194 238	198 294
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		109 081	109 081
Annen driftskostnad		1 083 581	2 593 134
Sum kostnader		1 386 900	2 900 509
Driftsresultat		692 249	-590 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 475	35 780
Sum finansinntekter		35 475	35 780
Annen finanskostnad		36 712	31 192
Sum finanskostnader		36 712	31 192
Netto finans		-1 237	4 588
Ordinært resultat før skattekostnad		691 012	-585 636
Ordinært resultat etter skattekostnad		691 012	-585 636
Årsresultat		691 012	-585 636
Totalresultat		691 012	-585 636
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		691 012	-585 636
Sum overføringer og disponeringer		691 012	-585 636



Organisasjonsnr: 981 441 451
LØVLIA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			654 487
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		545 406	
Sum varige driftsmidler		545 406	654 487
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		545 406	654 487
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 524	10 210
Andre fordringer		18 697	19 051
Sum fordringer		25 221	29 261
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 067 476	631 389
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 067 476	631 389
Sum omløpsmidler		1 092 697	660 650
SUM EIENDELER		1 638 103	1 315 138

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	803 844	112 832
Sum opptjent egenkapital	803 844	112 832
Sum egenkapital	803 844	112 832
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	737 842	828 190
Sum annen langsiktig gjeld	737 842	828 190
Sum langsiktig gjeld	737 842	828 190
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	240	168
Leverandørgjeld	55 334	328 975
Skyldige offentlige avgifter	24 249	33 405
Annen kortsiktig gjeld	16 595	11 568
Sum kortsiktig gjeld	96 417	374 116
Sum gjeld	834 259	1 202 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 638 103	1 315 138



Organisasjonsnr: 981 441 451
LØVLIA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

Løvli Boligsameie

3. mai 2023

Selskapsnummer: 7547





Velkommen til årsmøte i Løvlia Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. mai 2023 kl. 18:00, Smestad Skole Grendehus i Smestadbråtan 1, 2008 Fjerdingby .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedlikehold av Carport
5. Valg av styre

Med vennlig hilsen,

Styret i Løvlia Boligsameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7547 Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000

Sak 4

Vedlikehold av Carport

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har tidligere år påpekt manglende vedlikehold av boliger i vårt sameie. Etter varslings og oppfølging over flere år har dette gitt gode resultater. Samtidig har vi sett at garasjene og carportene i sameiet fremstår med svært ulik standard. Det er også en blanding av gamle og ny(ere) garasjer/carporter.

Se vedlegg for beskrivelse av hele saken. Vedlegget legger seg bakerst i innkallingen.

Forslag til vedtektsendring

I stedet for at styret skal begynne å pålegge en seksjonseier å foreta utbedringer og komme i en diskusjon om vedlikeholdet er nødvendig eller ikke foreslår vi at årsmøtet stemmer over følgende forslag til vedtak;

«Den enkelte seksjonseier/seksjonseiere av carporter/garasjer/garasjerekker plikter på oppfordring fra styret å fremlegge skriftlig tilstandsvurdering som viser tilstand, eventuelt vedlikeholdsbehov og levetid Den skal også angi om det er noen risiko knyttet til tilstanden slik den nå er. Rapporten skal også fremgå konkrete forslag til tiltak. Tilstandsvurderingen skal utføres av en takstmann/tømremester med ansvarsrett for denne type bygg.

For sammenhengende carporter/garasjer skal det fremlegges felles tilstandsvurdering hvor alle seksjonseiere er samlet ansvarlig for eventuelle tiltak.

Styret fastsetter frister for levering av tilstandsrapport og frist for eventuell utbedring. Overholdes ikke fristen kan styret selv bestille tilstandsrapport og utføre utbedringer på eiers regning og risiko.»

Styrets innstilling

Styret håper alle ser nødvendigheten av å gjennomføre dette vedtaket slik at styret har mulighet til å sørge for at sameiets HMS blir ivaretatt.

Dersom styrets forslag om endring av vedtekter godkjennes må den enkelte eier av carport/garasje selv få dokumentert forskriftsmessig stand. Det vil være til alles beste og i alles interesse at bygningene er i god stand.



Styret har fått utarbeidet en rapport som blir distribuert og viser situasjonen for den enkelte seksjon.

Forslag til vedtak

Vedtektssendring godkjennes.

Vedlegg

2. Sak til årsmøte carport.pdf

Sak 5

Valg av styre

Valgkomiteens innstilling til årsmøte 03.05.2023

Styret

Leder: Erling Moberg Ekebergveien 1a (på valg)

Styremedlem: Vegard Gulbrandsen Jakobsbråtan 38 (ikke på valg)

Styremedlem: Hege Bjerke Tollefsen Jakobsbråtan 23a (ikke på valg)

Styremedlem: Tanja Neefjes Jakobsbråtan 35 (på valg for 2 år)

Varamedlem: Lina Aak-Trondsen Jakobsbråtan 30 (på valg for 2 år)

Varamedlem: Unni Hjalmarsen Jakobsbråtan 64a (på valg for 1 år)

Valgkomite: Hege Bjerke Tollefsen Jakobsbråtan 23a (på valg for 1 år)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem 2 år Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erling Moberg	Ekebergveien 1 A
Styremedlem	Vegard Gulbrandsen	Jakobsbråtan 38
Styremedlem	Trude Kristoffersen Olsen	Jakobsbråtan 26
Styremedlem	Hege Bjerke Tollefsen	Jakobsbråtan 23 A
Varamedlem	Lina Aak-Trondsen	Jakobsbråtan 30
Varamedlem	Tanja Neefjes	Jakobsbråtan 35

Valgkomiteen

Hege Bjerke Tollefsen Jakobsbråtan 23 A

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Løvlia Boligsameie

Sameiet består av 52 seksjoner.

Løvlia Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981441451, og ligger i RÆLINGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

96 12

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

Løvlia Boligsameie 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid

Nåværende styre ble valgt den 9 april 2022. Styreleder ble valgt separat og ble innleid for ett år. Styret har arbeidet med løpende drift, ferdigstilling av nytt avfallsanlegg og asfaltering av fellesarealer, utbedring av trapper og svalgang samt håndtering av henvendelser fra beboere. Felles dugnad ble avholdt 12 mai 2022. Juletrettening ble avholdt 24 november 2022.

Det har vært et godt arbeidsmiljø i styret. Det er avholdt i alt åtte styremøter hvor styremedlemmer har møtt. Varamedlem har møtt ved behov.

Beboernes egen vedlikeholdsplikt

Styret gikk fra 2018 og senere runder i sameiet for å følge opp vedlikeholdet bedre. Utviklingen har vært positiv og vi takker sameiere for innsatsen også i 2022. Likevel er vedlikehold en varig oppgave så vi oppfordrer alle til å følge med også videre.

Arbeider på egen bolig

Mange seksjonseiere gjør eget arbeid på boligen, både innvendig og utvendig. Vi gjør oppmerksom på at selv om man har fått styrets godkjenning til å gjennomføre eventuelle tiltak, er man selv fullt og helt ansvarlig dersom gjennomførte tiltak på et senere tidspunkt medfører skader på den opprinnelige bygningsstrukturen. Husk også å varsle naboer dersom du gjør tiltak som medfører støy eller vedrører felles infrastruktur.

Det presiseres at man selv alltid er ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige godkjenninger, avhengig av hvilke tiltak man gjør i forbindelse med moderniseringer, endringer og fornyelse av boligen. Det forutsettes at det brukes godkjente håndverkere til alt arbeid som har med tekniske fag som elektro, vann, avløp, bad, kjøkken, ventilasjon etc.

Vedlikeholdsplan

Årsmøtet besluttet våren 2018 vedlikeholdsplan for perioden 2019-2023. Styret har kommet langt med prioritering av oppgaver og planlegging av finansiering. Planen hadde en kostnadsramme på inntil 18 MNOK i den fem-årsperioden vi nå nærmer oss slutten av.

Det mest kostnadskrevende tiltaket som er foreslått i 5-års perioden var utskiftning av tak. Tiltaket er ikke besluttet gjennomført enda da takene fortsatt er tette.

Det er bare mindre tiltak som er planlagt i regi av sameiet i løpet av 2023. Imidlertid vil eiere av carporter/garasjer få tilbakemelding på vedlikeholdsbehov og krav om dokumentasjon og utbedringer der det er nødvendig.

I tillegg vil styret innhente en vurdering av vedlikeholdsbehov på dører og vinduer i sameiet som vi oversender når den foreligger.

Kostnaden for sameiet for 2022 ble relativt lav da vi hadde minimalt med vedlikeholdsprosjekter.

Det som var planlagt i 2022 var som følger;

-Kontroll garasjer er gjennomført og eventuelle pålegg om vedlikehold vil bli gitt nå i 2023.



2023		
Post	Tiltak	Beløp
	Serviceavtale - røykvarsler og	
2.1.2 A	slukkerutstyr	18 000
3.3.4 A	Utskift. Vinduer og balkongdører	18 000
3.6.3 A	Periodisk utbedring av takrenner	18 000
3.9.1 A	Risikovurdering legionellasmitte	1 800
3.10.6 A	Merking utv. Stoppekraner	20 000
3.12.2 A	Pristilbud - stikk/komfyrvakt	1 800
3.18.2 A	Kontr./vedl. Lekeplass	18 000
Totalt for 2023		95 600
2024 eller senere		
3.6.2 A	Omtrekking av tak	8 600 000
3.16.1 A	Inst. Brannvarslingsanlegg	
Sum 2024 og senere		8 600 000

I den opprinnelige planen (over) var det stipulert kr 8.6 millioner til omtrekking av tak. Siden den gang har prisene steget mye. Styret har fått Oslo Entreprenør til å ta en visuell gjennomgang av takene våre. Anbefalingen fra de er utskiftning av takene i løpet av 0-3 år.

Levetiden er strengt tatt utløpt slik at vi når som helst må forvente behov for omlegging av takene. Vi har imidlertid ingen innmeldte lekkasjesaker pr idag. Styret vurderer situasjonen slik at så lenge vi ikke har lekkasjer igangsettes heller ikke takomlegging nå. Men situasjonen følges nøye og vi vil fortsette med stikkprøvekontroller på takene samt ta forefallende vedlikehold. Da får vi samtidig overvåket takene slik at vi er så godt forberedt som mulig på fremtidig omlegging.

Å planlegge en takrenovasjon tar tid. Og det kommer opp en rekke problemstillinger man må ta stilling til ved utførelse. Styret setter derfor i gang arbeidet med å planlegge og lage en mulig fremdriftsplan og en finansieringsplan.

Vi har også fått prisindikasjon på omlegging på kr 27 mill, se vedlegg bak inkludert hva som da inngår. Styret vil selvsagt gjennomføre en kravspesifikasjon og anbudsrunde før vi sitter med et forslag til senere årsmøte for beslutning og forhåpentligvis med en pris som er langt lavere enn ovennevnte.

Siden det er så stort sprik mellom vedlikeholdsplan og indikasjon fra Oslo Entreprenør blir det vanskelig å sette et eksakt beløp for takomlegging men det vil ligge i intervallet mellom de to beløpene.

Lademulighet for el-biler i sameiet

Ny eierseksjonslov pålegger sameiet å tilrettelegge for el-billading. Som en del av vedlikeholdsplanen etablerte styret i 2020 infrastruktur for lademulighet til samtlige carporter/garasjer i sameiet og fordelingsskapene er skiftet ut til dagens standard og moderne jordfeilbrytere for å ivareta elsikkerheten i carportene/garasjene.

Det er aktivert betalingstjeneste på ladeanlegget via Charge365 som gir en rettferdig fordeling av ladekostnader, 24/7 support og er enkelt og trygt i bruk.



Laderne har innebygget 4G, og dette er kostnadsfritt så lenge tjenesten til Charge365 er aktiv. Se <https://www.charge365.no/start-lading/> for informasjon vedr. betalingstjenesten deres.

Det er kun Zaptec Pro lader som kan benyttes i anleggene. Det tillates ikke bruk av andre ladere.

For de som ønsker å kjøpe lader sender man melding til elbil@ens.no og får bestillingsskjema der. Avtalt pris er p.t. kr 21.750,- inkl.mva og inkluderer montering.

Nettsider

Sameiet har ikke egne nettsider og all kommunikasjon skjer derfor via vibbo.no/lovli som er levert fra OBOS.

Tidligere gjennomførte vedlikeholdsprosjekter

2021 Etablerte søppelbrønner

2021 Betongrehabilitering av svalganger og trapper

2021 Asfaltering av parkeringsplasser

Innleid styreledelse

Under følger en oversikt over timeforbruket til innleid styreleder. Alle timer er i henhold til godkjente timelister attestert av styret. Dette gjelder for arbeid utført for perioden januar-desember 2022.

Styreledelse - tidsbruk og arbeidsoppgaver for styreleder						
Beskrivelse	2022	2021	2020	2019	2018	2017
	jan-des	jan-des	jan-des	jan-des	jan-des	mai-des
Forberedelser+styre-/sameiemøte	24,5	25	17	50,5	38	22
Faktura+leverandør+drift	29,5	17	41	21	15,5	8
Beboerkontakt	9,5	5,5	9	8,5	20	10
Styrekontakt	4,5	8	5	16,5	21,5	7,5
Budsjett	2,5	5,5	2	1	2,5	1
Totalt	70,5	61	74	97,5	97,5	48,5

Plenklipping og snøbrøyting

Sameiet har ingen vaktmester eller vaktmesteravtale. Det er inngått avtale om klipping av plen på fellesområder om sommeren med en sommervikar. Avtale om snøbrøyting er samlet i en avtale.

Styrets håndheving av beboers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier har et selvstendig ansvar for en rekke av vedlikehold på sin eiendom (rekkehus/leilighet). Les gjennom vedtektene og gjør deg godt kjent med vedlikeholdsplikten. Vi håper dette bidrar til at den enkelte seksjonseier tar godt vare på boligen.

Carport/garasje

Den enkelte seksjonseier har selv all vedlikeholdsplikt for sin carport/garasje. Den plikten ivaretas ulikt og det er enkelte carporter/garasjer som er i svært dårlig stand. Styret har tatt en gjennomgang av carportene og flere vil få pålegg om utbedring. Alle vil bli bedt om selv

å få dokumentert tilstand, eventuelle nødvendige tiltak og levetid. Se egen innmeldt sak fra styret til årsmøtet knyttet til carporter/garasjer.

Bruk av gjesteparkeringen

Gjesteparkeringen blir fortsatt brukt av seksjonseiere som har tilgang til egen carport/garasje. Styret må gjentatte ganger påtale forholdet og det bedrer seg kun over kort tid. Styret vurderer om det må iverksettes tiltak som gjesteparkeringskort og da bøteleggelse om forholdet ikke bedrer seg. Vi har ikke så mange gjesteplasser og vi ønsker at disse faktisk skal være tilgjengelig for de som er gjester hos oss.

Forsikringskader

Det har tidligere vært en del lekkasjer fra varmtvannsbereder. Plutselige lekkasjer dekkes normalt av forsikringen, men man bør sjekke bereder jevnlig. Har seksjonseier bereder fra byggeår (i kjøkkenbenk) så anbefaler styret utskiftning. Installering av elektronisk fuktfølger er smart tiltak. Og husk at hver gang sameiet benytter forsikringen så vil premien øke.

Ventilasjon

Det ble gjennomført sjekk av ventilasjon i alle bygg i 2022. Det stod ganske bra til men en del fikk pålegg om utbedringer. Styret følger opp at seksjonseier får kvittert ut disse avvikene. Husk å sette deg inn i hvordan ventilasjonen i din bolig fungerer. Husk at viften på kjøkkenet også trekker ut luft/damp fra badet. Dersom du har byttet ut ventilasjonen er det viktig at den oppfyller de samme funksjonene som tidligere.

Informasjonsplikt ved omsetning av leiligheter

Styret minner om at det er svært viktig at selger følger plikten til å informere potensielle budgivere om feil og mangler man vet om når man selger leiligheten.

Beboermøte

Styret planlegger å gjennomføre et beboermøte etter sommeren. Har du forslag til saker du ønsker at styret bør ta tak i sender du beskjed om dette til styrets e-post, styret@lovli.no

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.

Driftsinntektene i 2022 var til sammen på kr. 2 079 150.

Driftskostnadene i 2022 var til sammen på kr. 1 386 900.

Finanskostnader i 2022 var til sammen på kr. 36 712.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr. 691 012 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 996 280.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 77 000 til normalt vedlikehold.

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.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Løvli Boligsameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Løvlia Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Løvlia Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UUVKE-1TF3E-W0PEF-GOMDE-B7ECS-W1SQI



LØVLIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 441 451, KUNDENR. 7547

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 033 832	2 033 832	2 034 000	2 033 820
Andre inntekter	3	45 318	276 452	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 079 150	2 310 284	2 034 000	2 033 820
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 738	-45 129	-41 530	-43 070
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-50 000	-60 000
Avskrivninger	13	-109 081	-109 081	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 596	-9 265	-10 000	-9 500
Andre honorarer		-94 500	-93 165	-110 000	-110 000
Forretningsførerhonorar		-99 035	-96 243	-101 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-11 717	-304 691	-105 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-184 320	-1 519 312	-301 000	-77 000
Forsikringer		-335 528	-287 141	-273 000	-370 000
Energi/fyring	9	-114 267	-67 492	-50 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 452	-177 933	-183 000	-208 000
Andre driftskostnader	10	-130 667	-131 058	-102 790	-102 980
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 386 900	-2 900 509	-1 327 320	-1 190 550
DRIFTSRESULTAT		692 249	-590 225	706 680	843 270
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 475	35 780	0	0
Finanskostnader	12	-36 712	-31 192	-28 000	-19 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 237	4 588	-28 000	-19 000
ÅRSRESULTAT		691 012	-585 636	678 680	824 270
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-585 636		
Til opptjent egenkapital		691 012	0		

LØVLIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 441 451, KUNDENR. 7547



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	545 406	654 487
SUM ANLEGGSMIDLER		545 406	654 487
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		6 524	13 525
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		18 697	15 701
Driftskonto OBOS-banken		1 051 479	225 394
Skattetrekkkonto OBOS-banken		15 947	22 248
Sparekonto OBOS-banken		50	383 747
SUM OMLØPSMIDLER		1 092 697	660 650
SUM EIENDELER		1 638 103	1 315 138
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		803 844	112 832
SUM EGENKAPITAL		803 844	112 832
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	737 842	828 190
SUM LANGSIKTIG GJELD		737 842	828 190
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 595	3 350
Leverandørgjeld		55 334	328 975
Skyldige offentlige avgifter	15	24 249	33 405
Påløpte renter		240	168
Annen kortsiktig gjeld		0	8 218
SUM KORTSIKTIG GJELD		96 417	374 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 638 103	1 315 138
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 07.03.2023
Styret i Løvliå Boligsameie



Erling Moberg/s/

Hege Bjerke Tollefsen/s/

Trude Kristoffersen Olsen/s/

Vegard Gulbrandsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 783 980
Forsikring	230 112
Strøm carport	19 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 033 832

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Charge - El-bil	45 318
-----------------	--------



SUM ANDRE INNTEKTER **45 318**

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 000
Påløpte feriepenger	-1 428
Arbeidsgiveravgift	-23 960
Yrkesskadeforsikring	-350

SUM PERSONALKOSTNADER **-39 738**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 596.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
Andre konsulenthonorarer	-11 057

SUM KONSULENTHONORAR **-11 717**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-53 188
Drift/vedlikehold elektro	-21 503
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 340
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-75 813
Kostnader dugnader	-2 478

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-184 320**

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-114 267
------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING **-114 267**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 210
Håndverktøy	-941



Annet driftsmateriale	-12 255
Snørydding	-81 500
Andre fremmede tjenester	-2 407
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 200
Andre kontorkostnader	-959
Vedlikehold biler/maskiner	-632
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 970
Velferdskostnader	-10 942
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-130 667

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 365
Renter av sparekonto i OBOS-banken	50
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	605
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 454
SUM FINANSINTEKTER	35 475

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-36 712
SUM FINANSKOSTNADER	-36 712

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Tilgang 2021	763 568
Avskrevet tidligere	-109 081
Avskrevet i år	-109 081
	545 406
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	545 406

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-109 081****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-4 500 000
Nedbetalt tidligere	3 671 810
Nedbetalt i år	90 348
	-737 842
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-737 842



15

Løvliå Boligsameie

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-15 947
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 302
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-24 249



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91819241. 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.

**Befaring og stikkprøvekontroll av tak:**

Takene ser forholdsvis bra ut på avstand, men bærer preg av aldring, de er ca 30-32 år gamle. Det er oss bekjent ingen lekkasjer pr dags dato, men vi har observert tilstander som kan føre til lekkasjer innen kort tid.

Tiltenkt levetid på tak av betongtakstein er 30 år. Levetid på tak kommer veldig an på kvalitet på stein, hvordan den er lagt og vedlikehold. Andre faktorer som spiller inn er også lokasjon med tanke på sol, sjø, og trær i nærheten av byggingsmassen.

Det er på noen av byggene hvor det er etablert varme loft laget luftespalte i tak konstruksjonen, andre er det isolert helt tett opp til det forenkla undertaket. Der det er laget luftespalte har vi kommet frem til ca 18cm isolasjon, noe som ikke er tilfredsstillende iht dagens krav. Der det ikke er luftespalte er det ca 25 cm isolasjon (dagens krav 30-35cm), men fortsatt dampstett forenklet undertak. Undertaket burde og skulle vært diffusjonsåpent. Vi har observert kondens/fuktighet i skjøtene på undertaket. Noe av det vi har observert er:

Mosegrodd – som videre har ført til frostspreng av stein, altså skalet av steinen, det er og observert mose i bunn av takvinduene som kan komme av varme/damplekkasje.

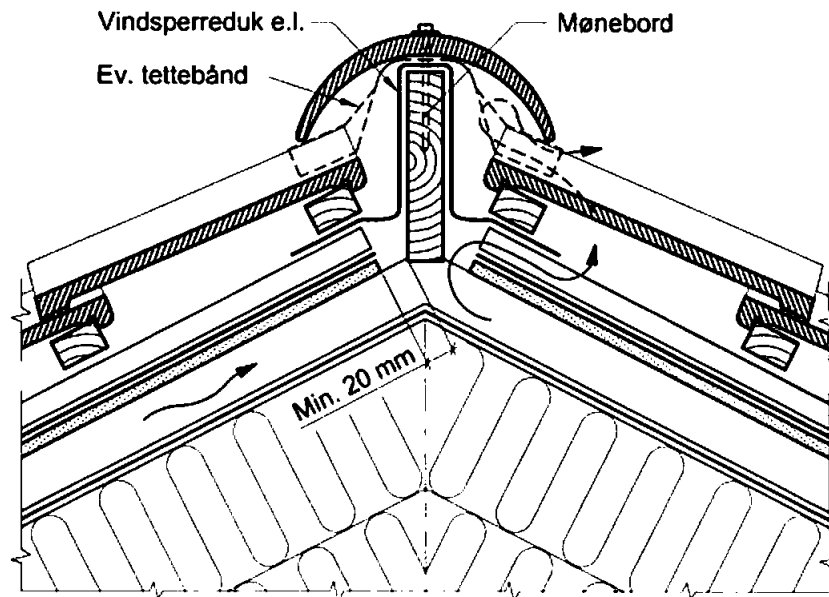
Mangelfull tetting rundt gjennomføringer, spesielt piper. Har observert at undertaket stopper før pipa, og noen steder er det lagt noe plast løst rundt. Det er og observert muselort rundt ene pipa.

Mangelfull sikring for snøras, stedvis montert snøfangere, men med dagens klima burde det sikres bedre. Det er også krav til at snøfangere skal benyttes alle steder hvor folk ferdes. Dette vil si hele taket.

Litt spesiell løsning på luftehatter, som gjør taket ekstra utsatt dersom det er brekkasje i stein/mønestein.

Samtlige mønestein og takstein sitter løst på taket, mønestein kan blåse av. Det er mer vind nå enn tidligere, så dette kan være utfordrende.

Flere bygg mangler mønebånd/tettebånd på mønet. Undertaket stopper for langt ned på taket og uten mønebånd vil dette utgjøre risiko for lekkasje, så her er det åpent inn i isolasjonen. (se bilde fra Sintef)



Konklusjon/ beste anbefaling.

Oslo Entreprenørbedrift AS har vurdert takenes tilstand samt tiltenkt levetid og anbefaler utskiftning av alle tak innen 0-3 år. Det er sannsynlighet for lekkasjer pr. dags dato.

Vår vurdering er at en nøye gjennomgang av carporter bør utføres umiddelbart men det er sannsynlig at flere av dem bør skiftes ut innen kort tid.

Vår samlede vurdering er at en bør planlegge for et større prosjekt hvor en tar carporter og tak i en kontrakt med tanke på stordriftsfordeler samt at en har en entreprenør å forholde seg til.

Ved en rehabilitering av tak bør en vurdere en annen oppbygging en dagens tak for å få en bedre teknisk løsning. Dette vil si at en river seg ned til sperrer og bygger opp taket på nytt med følgende oppbygging:

- Lekte opp tak og legge inn 98 mm isolasjon
- Montere diff. åpent forenklet undertak
- Lekte opp 5 cm for lufting
- Montere taktro
- Montere diff. tett undertak
- Montere sløyfer og lekter
- Montere Arodekk takpanne (ala Decra, grunnet vekt)
- Nye takrenner og beslag til piper

Vi har utarbeidet er grovt estimat på en slik utbedring til kr. 21.500.000,- eks mva.



1 Carporter

Bakgrunn:

Styret har tidligere år påpekt manglende vedlikehold av boliger i vårt sameie. Etter varsling og oppfølging over flere år har dette gitt gode resultater. Samtidig har vi sett at garasjene og carportene i sameiet fremstår med svært ulik standard. Det er også en blanding av gamle og ny(ere) garasjer/carporter.

I forbindelse med at styret i flere runder har invitert både rådgivere og entreprenører har vi fått utarbeidet en vurdering av tilstanden på den enkelte garasje/garasjerekke. I tillegg har vi fått følgende tilbakemelding fra Oslo Entreprenør i forbindelse med kontroll av takene på boligene:



Oslo Entreprenørbedrift AS er innhentet for å utarbeide rapport vedrørende tilstand på tak i boligselskapet. Vi som profesjonell part plikter å melde fra om det er kritiske feil/mangler som observeres når vi er på plassen selv om dette er utenfor det mandatet som er gitt. Under befaring er det avdekket urovekkende tilstand på carporter i boligselskapet. Vi velger derfor å løfte dette frem tidlig i vår rapport.

Det første som slår oss når vi går en runde er at carporter/garasjer er i veldig dårlig forfatning. De har lent seg mot siden, i en slik grad at vinduene har sprukket. Om man «rister» litt i stender ved inngangen gynger hele bygget sideveis, uten å påføre nevneverdig kraft. Ved snølast + eventuell vind kan en kritisk situasjon oppstå hvor det er mye vekt på tak og dårlig bæring av konstruksjon som igjen gjør at konstruksjonen gir etter. Med tanke på at styret står ansvarlig for HMS i boligselskapet ville vi anbefalt på det sterkeste å stenge/sikre carportene. Som et absolutt minimum ikke benytte disse gjennom vinteren.

Anbefalt strakstiltak:

Grundig gjennomgang av hver enkelt carport for å vurdere tilstand og eventuelle tiltak som eksempelvis avsperring eller om mulig midlertidig avstivning. Dette bør gjennomføres i god tid før vinteren kommer.

Prisestimat for grundig gjennomgang med rapport for tiltak for alle enheter kr. 25.000,- eks mva.

(i denne prisen tar vi for oss carporter og garasjer)

Langtidsanbefaling:

Det er trolig flere av carportene som er i en slik forfatning at de bør byttes ut. Da bør styret vurdere om carportene skal nullstilles. Vi legger ved estimat på en enkel carport uten grunnarbeider slik at styret kan enkel se kostnader forbundet med en utskiftning. Her kan styret også vurdere om det skal bygges carporter med bod i bakkant eller om dere ønsker å oppgradere til garasjer med porter.

Uforpliktende prisestimat: 160.000,- eks mva pr bilplass, grunnarbeider ikke medtatt

Styret er ansvarlig for sameiets helse, miljø og sikkerhet (HMS) og vi ønsker ikke at det skal oppstå ulykker. Vi vil derfor pålegge de som eier garasjer/carporter om å sikre og sette istand sine respektive eiendommer der det er påvist behov for det.

Carportene/garasjene utgjør store verdier og er de man møter først når man kommer til sameiet vårt. Husk derfor på at godt vedlikehold gjør at sameiet vår fremstår på en fin og attraktiv måte.

Nåværende vedtekter gir styret for lite mulighet til å håndheve vedlikeholdet av garasjer/carporter som er den enkelte seksjonseiers ansvar. Styret vil derfor fremme forslag om å etablere gode spilleregler i vedtektene våre for oppfølging av vedlikeholdsansvaret for garasjene.



Forslag til vedtektsendring

I stedet for at styret skal begynne å pålegge en seksjonseier å foreta utbedringer og komme i en diskusjon om vedlikeholdet er nødvendig eller ikke foreslår vi at årsmøtet stemmer over følgende forslag til vedtak;

«Den enkelte seksjonseier/seksjonseiere av carporter/garasjer/garasjerekker plikter på oppfordring fra styret å fremlegge skriftlig tilstandsvurdering som viser tilstand, eventuelt vedlikeholdsbehov og levetid Den skal også angi om det er noen risiko knyttet til tilstanden slik den nå er. Rapporten skal også fremgå konkrete forslag til tiltak. Tilstandsvurderingen skal utføres av en takstmann/tømrermester med ansvarsrett for denne type bygg.

For sammenhengende carporter/garasjer skal det fremlegges felles tilstandsvurdering hvor alle seksjonseiere er samlet ansvarlig for eventuelle tiltak.

Styret fastsetter frister for levering av tilstandsrapport og frist for eventuell utbedring. Overholdes ikke fristen kan styret selv bestille tilstandsrapport og utføre utbedringer på eiers regning og risiko.»

Sluttkommentar:

Styret håper alle ser nødvendigheten av å gjennomføre dette vedtaket slik at styret har mulighet til å sørge for at sameiets HMS blir ivaretatt.

Dersom styrets forslag om endring av vedtekter godkjennes må den enkelte eier av carport/garasje selv få dokumentert forskriftsmessig stand. Det vil være til alles beste og i alles interesse at bygningene er i god stand.

Styret har fått utarbeidet en rapport som blir distribuert og viser situasjonen for den enkelte seksjon.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 3.05.23

Selskapsnummer: 7547 **Selskapsnavn:** Løvlia Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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