



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 166 953
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 15.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 340 263	7 661 543
Sum inntekter		10 340 263	7 661 543
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		4 886
Annen driftskostnad		10 025 065	6 649 896
Sum kostnader		10 241 855	6 871 572
Driftsresultat		98 409	789 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 047	2 520
Sum finansinntekter		11 047	2 520
Annen finanskostnad			33
Sum finanskostnader		0	33
Netto finans		11 047	2 487
Resultat før skattekostnad		109 456	792 458
Årsresultat		109 456	792 458
Totalresultat		109 456	792 458
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		109 456	792 458
Sum overføringer og disponeringer		109 456	792 458



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			83 064
Sum varige driftsmidler		0	83 064
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	83 064
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		60	13 584
Andre fordringer		436 175	326 843
Sum fordringer		436 235	340 427
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 118 979	768 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 118 979	768 381
Sum omløpsmidler		1 555 213	1 108 808
SUM EIENDELER		1 555 213	1 191 872

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		562 233	452 777
Sum opptjent egenkapital		562 233	452 777
Sum egenkapital		562 233	452 777
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		849 543	550 032
Annen kortsiktig gjeld		143 438	189 063
Sum kortsiktig gjeld		992 981	739 095
Sum gjeld		992 981	739 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 555 213	1 191 872



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498773

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 166 953
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 928 166 953
LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 340 263	7 661 543
Sum inntekter		10 340 263	7 661 543
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		4 886
Annen driftskostnad		10 025 065	6 649 896
Sum kostnader		10 241 855	6 871 572
Driftsresultat		98 409	789 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 047	2 520
Sum finansinntekter		11 047	2 520
Annen finanskostnad			33
Sum finanskostnader		0	33
Netto finans		11 047	2 487
Resultat før skattekostnad		109 456	792 458
Årsresultat		109 456	792 458
Totalresultat		109 456	792 458
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		109 456	792 458
Sum overføringer og disponeringer		109 456	792 458



Organisasjonsnr: 928 166 953
LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		0	83 064
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		0	83 064
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		60	13 584
Andre fordringer			
		436 175	326 843
Sum fordringer		436 235	340 427
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 118 979	768 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 118 979	768 381
Sum omløpsmidler		1 555 213	1 108 808
SUM EIENDELER		1 555 213	1 191 872
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	562 233	452 777
Sum opptjent egenkapital	562 233	452 777
Sum egenkapital	562 233	452 777
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	849 543	550 032
Annen kortsiktig gjeld	143 438	189 063
Sum kortsiktig gjeld	992 981	739 095
Sum gjeld	992 981	739 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 555 213	1 191 872



Organisasjonsnr: 928 166 953
LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2340

Landås Pluss Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Landås Pluss 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:

9. april 2024 kl. 18:00, Teatersalen, Asker kulturhus.

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.

Orientering fra Selvaag Pluss Service ved Anders Haavik

Etter årsmøte vil det bli informasjon fra Selvaag Pluss

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Tellekorps
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tiltak for å forbedre akustikken i Plusshuset
8. Kompensasjon fra utbygger pga uaktsomhet i byggeprosessen
9. Varmekabler i gangvei opp til Hønsveien
10. Aksept av utbedringsforslag på garasjelegget
11. Isbelagt Strøksgate bærer preg av dårlig drenering
12. Inngangspartiene - grønne planter + bilder
13. Endring i Husordensreglene § 3 Orden i fellesområdene
14. Valgkomitén velges av Årsmøtet
15. Endring av Vedtekter for Landås Pluss Boligsameie - valgkomite
16. Hobbyrom
17. Utbedring av garasjen
18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

2 av 32



Styret i Landås Pluss Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Ida Evjen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Velges på møte

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av tellekorps



Forslag til vedtak

Det velges 2 seksjonseiere til å telle opp stemmene sammen med møteleder

Sak 5

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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport-2340 Landås Pluss Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 280 000 kr

Sak 7

Tiltak for å forbedre akustikken i Plusshuset

Forslag fremmet av:

Inger S. Berg, seksjonsnummer 61

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Akustikken i Plusshuset er ikke bra. Mange hører ikke hva som blir sagt, og det blir mye støy i lokalene ved større sammenkomster. Kjenner også til at det er mange som ikke orker å komme til Plusshuset på grunn av dette. Det påvirker dessuten arbeidsmiljøet til de som jobber der.

Krever forslaget endringer av vedtekter eller husordensregler?

Nei

Vil forslaget påføre sameiet økonomiske utlegg/forpliktelser?

Ja

Vi har fått kostnadsoverslag fra Zilento a/s på befaring på kr. 5.000, (sannsynligvis eks MVA). De foreslår plater som kan limes fast i taket, koster kr 800 pr kvm. Platene vil ikke dekke hele taket, men firmaet vil etter befaring komme med forslag og kostnadsoversikt.

Støyforeningen kan også komme på befaring. De skriver også en rapport. Det vil komme på kr. 10.500 eks. MVA. Rapporten inneholder vurdering av etterklang ut fra hørselsinntrykk, støymålinger og vurdering av overflater og møblering. Inneholder også forslag til tiltak for å dempe etterklang.

Se for øvrig papirer som er levert styreleder. Tiltak bør omfatte begge etasjer.

Styret kan evt. undersøke om det er andre som kan tilby dette til en rimeligere pris.

Styrets innstilling

Det er allerede montert støydempende himling i begge etasjer og tekstiler som bidrar til å redusere støy. Styret foreslår at forslaget avvises da vi er av den oppfatning at forslag til tiltak ikke vil ha den ønskede effekt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret gis mandat til å jobbe videre med dette, og innhenter tilbud etter befaring fra Zilento a/s eller Støyforeningen.

Sak 8

Kompensasjon fra utbygger pga uaktsomhet i byggeprosessen

Forslag fremmet av:

Trine Lise Sandersen, seksjonsnr 187

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rapporten fra Dr. Tecn. Olav Olsen AS dat.14.12.23 avdekker grove feil i flere faser av prosjektering og bygging av garasjeanlegget. Inkludert uaktsomhet av underentreprenør Steinar Trygstad og ikke minst alle kontrollfunksjonene som ikke er gjennomført.

Det er ønskelig med en juridisk vurdering av hvorvidt disse feilene skyldes uaktsomhet.

Uaktsomhet er en juridisk mulighet for eierne til å kompenseres for tap av garasjeplass.

Når den juridiske vurderingen foreligger, vil denne bli presentert Årsmøtet og videre aksjon blir avgjort av Årsmøtet.



Tap av garasje plass gir beboerne store ulemper, ekstra arbeid, utgifter (elbil) og uforskyldt bil-bulking med tilhørende kostnader på glattisen på p- plassene.

Bevegelseshemmede har i særdeleshet store utfordringer med å ta seg til p-plassene på isbelagt og bratt terreng, med isolasjon i leilighetene som konsekvens.

For de fleste betyr tap av garasje plass en reduksjon av livskvalitet og mobilitet.

Krever forslaget endringer av vedtekter eller husordens regler?

· Nei

Vil forslaget påføre sameiet økonomiske utlegg/forpliktelser?

· Spørsmålet avhenger av hvilken avtale sameiet har gjort med adv. Bugge.

Styrets innstilling

Det som dokumenteres i rapporten fra Olav Olsen gjelder forhold som underleverandører av Betonmast er ansvarlig for.

Sameiets krav har hittil, og vil formentlig fortsatt, rette seg mot Selvaag. Det kan også være aktuelt å fremme et såkalt direktekrav mot Betonmast (sameiet har med et slikt mulig krav for øye, reklamert selvstendig overfor Betonmast). Derimot er det lite praktisk å gå på underentreprenører til Betonmast med selvstendige krav. Til det har vi for liten oversikt over årsaker og ansvarsforhold ute i kontraktskjeden.

Styret er av den oppfatning at det å bruke andre jurister til å vurdere dette nå vil være nødvendig bruk av sameiets midler.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret innhente en juridisk vurdering av om funnene i rapporten er å betrakte som uaktsomhet fra utbygger.

Sak 9

Varmekabler i gangvei opp til Hønsveien

Forslag fremmet av:

Trine Lise Sandersen, seksjonsnr 187

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært mangelfull måking og strøing både vinteren 22/23 og 23/24.

Dette er forbundet med stor risiko for den enkelte. Derfor bør vintervedlikehold bli vesentlig bedre.

Krever forslaget endringer av vedtekter eller Husordensregler?

· Nei

Vil forslaget påføre sameiet økonomiske utlegg/forpliktelser?

· Nei, ikke før et tilbud eventuelt aksepteres av Årsmøtet og gjennomføres.



Styrets innstilling

Pristilbud er innhentet sommeren 2023 i forbindelse med omlegging av asfalt i gangveien.

Investeringskostnaden og senere driftskostnader ble da vurdert til å være så høye at det var uaktuelt å gå videre med saken. Det som nå kommer i tillegg er at vi nå må bryte opp og reasfaltere etter at varmekablene blir lagt, dette vil medføre at det vil bli ennå høyere kostnader enn det som ble vurdert sist.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på legging av varmekabler opp til Hønsveien. Tilbudet må eventuelt godkjennes av årsmøtet/sameierne.

Sak 10

Aksept av utbedringsforslag på garasjeanlegget

Forslag fremmet av:

Trine Lise Sandersen, seksjonsnr. 187

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Når forslag til utbedring av garasjeanlegget, anbefalt av styret, Dr. Teckn. Olav Olsen AS og SINTEF foreligger, må denne fremlegges Årsmøtet.

Styrets innstilling

Hvilken utbedringsløsning som velges beror på anvendelse av reglene i bustadoppføringsloven §32 og § 33.

Det er Betonmast som tar avgjørelsen om utbedringsmetode.

Styrets innstilling er at saken avvises.

Forslag til vedtak

Aksept av forslag til utbedring av garasjeanlegget skal godkjennes av Årsmøtet med simpelt flertall før arbeidet settes i gang. (Eierseksjonsloven §50)

Sak 11

Isbelagt Strøksgate bærer preg av dårlig drenering

Forslag fremmet av:

Trine Lise Sandersen, seksjonsnr. 187

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinteren 22/23 og 23/24 ble/blir Strøksgaten forvandlet til basseng/ skøytebane ved mildvær. Det synes som om vannet ikke renner bort/har tilstrekkelig utløp.



Vil forslaget påføre sameiet økonomiske utlegg/forpliktelser?

Spørsmålet vil avhenge av hvem som eventuelt måtte foreta undersøkelser.

Styrets innstilling

Strøksgaten er lagt opp med fall og med renner som fører vannet bort. Det er ikke observert vanddammer på sommeren, noe som indikerer at dreneringen fungerer.

Styret vil sørge for at vaktmester ivaretar vintervedlikeholdet på en bedre måte. Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Styret innhenter fagpersoners, evt SINTEFs vurdering av om dreneringen i Strøksgaten er tilstrekkelig.

Sak 12

Inngangspartiene - grønne planter + bilder

Forslag fremmet av:

Grethe Nummedal, seksjonsnr. 174

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er flere i FG14 som ønsker å «myke» opp inngangspartiet som er veldig stort. Det er usikkert om forslaget vil medføre endringer av vedtekter/husordensregler. Undertegnede har kontaktet Asker Brannvesen, og de har ingen innvendinger om hva som befinner seg i fellesområdet, så lenge det ikke stenger for rømningsveier. Slik jeg tolker Brannvesenet, er det opptil styret/årsmøtet å avgjøre dette.

Hva kan myke opp inngangspartiet?

- En eller to grønne planter i kroken ved vinduet.
- Bilde(r) i sort/hvitt fra Gamle Asker. Digitale bilder fås gratis fra Asker Bibliotek eller Nasjonalbiblioteket.

Kostnader:

- Planter - priser fra Ikea: Fra NOK 400 - NOK 800
- Potteskjuler: Fra NOK 200 - NOK 600
- Aluminiumsbrett m/hjul: NOK 80

Bilder i akryl m/aluminiumsbakside finnes i mange forskjellige størrelser:

Noen eksempler:

50 x 70 cm NOK 2148

50 x 100 cm NOK 2479

60 x 80 cm NOK 2818



Det anbefales oppheng av aluminiumsskinner + skruesystem, pris pr stk NOK 259

Da vi ikke vet om forslaget blir godkjent, er det vanskelig å si om fellesskapet skal betale eller om det skal være en spleis i hver blokk.

Styrets innstilling

Styret foreslår, forutsatt enighet blant alle beboerne i den enkelte blokk, at det tillates å utsmykke inngangspartiene i blokkene med inntil to bilder. Bildene skal ha motiv fra gamle Asker.

Bildene må henges opp på en så skånsom måte som mulig for å forhindre skader på veggene.

Beboerne i den enkelte blokk må selv bekoste bildene i form av spleis. Vi viser for øvrig til avstemming på Vibbo i august 2023, der 122 stemte imot (10 stemte for) at sameiet skal bruke av fellesskapets midler til utsmykking i gangene.

Det tillates ikke potteplanter i inngangspartiene.

Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag vedtas

Forslag til vedtak 2

Styrets innstilling vedtas

Sak 13

Endring i Husordensreglene § 3 Orden i fellesområdene

Forslag fremmet av:

Berit Bull-Gjertsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag ny tekst i § 3

Rømningsveier skal være frie. Rømming ved brann må ikke hindres.

Innendørs fellesarealer skal være fri for private eiendeler som sko, sportsutstyr, barnevogner og liknende.

Forutsatt enighet mellom beboere som disponerer samme forgang kan denne utsmykkes. Bilder på veggene må henges opp på en så skånsom måte som mulig for å forhindre skader på veggene.

Reparasjoner av biler, utover dekkskift skal ikke utføres i garasjen eller andre fellesareal.

(Resten av teksten strykes. Husordensregler er ikke og skal ikke være en detaljert instruks. Har ikke ingen praktisk betydning)

Styrets innstilling

Styret mener at forslaget ikke er godt nok gjennomarbeidet og viser til behandlingen av utsmykking på forrige årsmøte og senere avstemming på Vibbo.



Styret foreslår derfor å beholde § 3 med følgende endring (i kursiv):

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer eller på parkeringsplassen i garasjen. Det er avsatt egen fellesbod i de fleste blokkene til barnevogner.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Reparasjon av biler, utover dekkskift, skal ikke utføres i garasjen eller andre fellesareal.

Mating av fugler skal ikke forekomme fordi det tiltrekker seg skadedyr.

Forslag til vedtak 1

Ny tekst i § 3 vedtas.

Beboerne blir enige om hvordan felles forgang skal utsmykkes.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til revidert § 3 i Husordensreglene vedtas.

Sak 14

Valgkomitén velges av Årsmøtet

Forslag fremmet av:

Berit Bull-Gjertsen, seksjonsnr 186

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

A.Årsmøtet velger valgkomitè.

Valgkomitèn består av to seksjonseiere som velges for ett år.

Valgkomitèns oppgave er å bistå Årsmøtet med å velge et godt sammensatt styre.

Valgkomitèn arbeider uavhengig av styret.

Valgkomitèn presenterer sin innstilling på Årsmøtet.

B.Mandat for valgkomitèn

Valgkomitèns oppgave: Å finne kandidater med riktig erfaring, evne og kapasitet til styret.

Krav til styrekandidater: Styremedlemmer og kandidater til styret må uhildet kunne ivareta seksjonseierens interesser i saker der det kan oppstå konflikter mellom seksjonseiere og eksterne firmaer og organisasjoner, for eksempel utbygger

Styrets innstilling

Punkt A - Ordning av valg av valgkomite vedtas under sak 15.



Punkt B - Hovedregelen er at hvem som helst kan velges til styremedlem. Det kan være personer som ikke har noen tilknytning til sameiet. Eierseksjonsloven sier at bare fysiske personer kan velges, i henhold til §55. Det er ikke tillatt til å legge inn ytterligere begrensninger på hvem som kan velges. I henhold til §5 er loven ufravikelig.

Å vedta et mandat for en valgkomite er derfor lovstridig ifølge eierseksjonsloven § 55.

Forslag til vedtak 1

Forslaget om valg av valgkomite er fremmet av flere forslagstillere og behandles samlet under sak 15. Punkt B er lovstridig. Styret innstiller til at punkt B forkastes.

Forslag til vedtak 2

A.Årsmøtet i Landås Pluss Boligsameie velger to seksjonseiere som utgjør valgkomité for sameiet. B. Årsmøtet vedtar forslaget til mandat for valgkomitén

Sak 15

Endring av Vedtekter for Landås Pluss Boligsameie - valgkomite

Forslag fremmet av:

Marit Hauger Bergum, seksjon 64.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslaget:

For at valgkomitéen skal kunne ha oppgaven in mente gjennom året og ikke bare noen hektiske uker før årsmøtet.

Krever forslaget endringer i vedtekter eller husordensregler?

Forslaget vil medføre tillegg til vedtektenes par. 8.

Vil forslaget påføre sameiet økonomiske utlegg/forpliktelser?

Nei

Forslag til vedtak:

Valgkomité på 2 medlemmer velges for 1 år.

Styrets innstilling

Styret foreslår å vedtektsfeste at årsmøtet velger valgkomité.

Vedtektenes § 8-1 får et nytt punkt (4):

(4) Årsmøtet skal også velge en valgkomité med 2 - 3 medlemmer. Valgkomitéen velges for 1 år, medlemmene kan gjenvelges. Styret foreslår kandidater.

Ny § 8-1 får da følgende ordlyd:



- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styret og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal også velge en valgkomité med 2 – 3 medlemmer. Valgkomiteen velges for 1 år, medlemmene kan gjenvelges. Styret foreslår kandidater.
- (5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner styrets innstilling til ny §8-1.

Sak 16

Hobbyrom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er avsatt et rom under Folağrenda 11 til hobbyrom.

Det er opprettet en gruppe som ser på hvordan hobbyrommet kan innredes for at flest mulig beboere skal ha glede av rommet.

Det rommet som i utgangspunktet var avsatt til hobbyrom ville trenge en nødutgang til for tilfredstille krav til rømningsveier i tilfelle brann.

Da gruppen kom igang på nyåret 2024 ble det klart at det ville medføre problemer å få installert en ekstra branddør i dette rommet. Veggene døren eventuelt skulle gå gjennom er en bærende vegg som ville bli svekket ved å åpne for en branddør.

Styret har funnet to mindre rom som i dag brukes til sykkelparkering. Syklene her kan flyttes til det oprinnelige hobbyrommet. Disse rommene er alle under Folağrenda 11.

Det må lages en branddør i hver av de to mulige rommene. Veggene branddørene skal gjennom er av Leca og ikke bærende. Styret foreslår at det avsettes inntil kr. 100.000,-- for innkjøp og montering av to branddører og til nødvendig utstyr.

Hobbygruppen er foreløpig i tenkeboksen. Foreløpig er det tenkt et slags snekkerverksted samt mulig med spill som billjard, darts ol. Gruppen har etter påske sendt ut et spørreskjema til beboerne om hva de mener et hobbyrom kan brukes til.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at hobbygruppen får de foreslåtte midler til å komme igang med å innrede rommene.



Forslag til vedtak

Hobbygruppen bevilges inntil kr. 100 000,-- til inredning av hobbyrommet (ene).

Sak 17

Utbedring av garasjen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er Betonmast som avgjør hvilken løsning de velger for å utbedre garasjen, og det er også de som bærer risikoen for valgt metode. Deres valg er stål-karbonfiber montert fra undersiden.

Når det gjelder de juridiske vurderingene, så er disse i korthet som følger:

- Entreprenøren har etter i bustadoppføringsloven § 32, 2. ledd krav på å få rette mangelen.
- Sameiet kan etter § 32, 1. ledd kreve at entreprenøren retter en mangel «om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår.»
- Ved delvis retting (det vil si at det forblir et avvik fra kontraktmessig stand), vil sameiet kreve prisavslag jf bustadoppføringsloven § 33.
- Hvis sameiet avviser rettingstilbud uten god nok grunn, vil som utgangspunkt sameiets krav tapes.

Den foreslåtte løsningen er vurdert som den beste og ut fra en totalvurdering, den eneste praktisk gjennomførbare. Styret ser derfor ikke at det foreligger et holdbart grunnlag for å motsette seg denne løsningen.

Dersom forslaget ikke oppnår alminnelig flertall i årsmøtet, ser styret seg nødt til å fratruke.

Prisavslag/erstatning

Styret vil komme tilbake til spørsmålet om økonomisk oppgjør. Dette vil omfatte prisavslag/erstatning for eventuelle økte vedlikeholdskostnader mv. sammenliknet med kontraktmessig stand.

Selvaag Bolig har bedt Betonmast fremlegge en analyse av livssyklus-kostnader (LCA- analyse). Slik analyse vil når den foreligger, bli vurdert av sameiets rådgiver hos SINTEF.

Vurderingene forventes å gi grunnlag for å beregne eventuelt krav om prisavslag/erstatning fra sameiet mot Selvaag Bolig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet er enig med styret i at sameiet ikke motsetter seg rettingsløsningen som er skissert av Betonmast.

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges en ny styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem. Styreleder og styremedlemmene velges for to år og varamedlemmet for ett år.



Innstilling

Styret har fremlagt valgkomiteens innstilling. Valgkomiteen har bestått av Bjørg Jacobsen og Nina Granlund Sæther

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Aasland

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Guri Fuglesang
- Jan N. Langfeldt

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristin Doherty



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Nicolay Langfeldt	Folagrenda 4
Styremedlem	Kristin Doherty	Folagrenda 9
Styremedlem	Torstein Solberg	Folagrenda 12
Styremedlem	Anne Marie Storli	Folagrenda 14
Styremedlem	Bård Henrik Sydow	Folagrenda 10
Varamedlem	Brit Ingeborg Kvanum	Folagrenda 9

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Landås Pluss Boligsameie

Sameiet består av 188 seksjoner.

Landås Pluss Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928166953, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

2 551

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

Landås Pluss Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2023

Det har vært avholdt 18 ordinære styremøter fra årsmøtet den 2. mai 2023 til årsmøtet den 9. april 2024. I tillegg har styret hatt 19 møter med garasjesaken som tema og 9 dialogmøter med Selvaag og Betonmast. Vi har hatt 7 beboermøter i perioden.

Aktiviteter siste år

Den første tiden var det noe oppfølging av overbelastede pappkteinere og elektroniske nøkler for hjemmetjenesten.

Styret skisserte et forslag til oppheng av standardiserte bilder. Det ble ved en spørreundersøkelse flertall for at det ikke skulle henges opp bilder. Vedtaket fra årsmøtet 2022 ble derfor stående.

Hagegruppen har i samarbeid med Styret og PlussHuset laget en dyrkningsplass på nedsiden av PlussHuset for dyrking av tomater til middagene i PlussHuset. Det er anskaffet flere ladebokser til batterier til el-sykler. Det er for tiden ledige plasser her. Det er to rom under FG 11 som eventuelt kan brukes til hobbyrom. Arbeid med dette har gått sakte forover, men etter årsskiftet 2023/2024 har aktiviteten tatt seg noe opp igjen. Planene er litt justert som følge av at opprinnelig plassering av hobbyrom var utfordrende mht. etablering av rømningsvei.

Gang- og sykkelvei

Det har vært mye spørsmål fra beboerne om gang- og sykkelvei til Asker gjennom Asker terrasse. Styret har vært i kontakt med kommunepolitiker med ansvar for plan og utbygging uten at det har hatt noen effekt. Selvaag Bolig og kommunen har vært i dialog om saken.

Ved behandlingen av detaljplan for Landås felt L3 – L6 har vi fått en positiv utvikling ved at politikerne signaliserer at de vil gå for en ekspropriasjon, dersom ikke saken snart blir avklart.

Ettårsbefaring og vedlikeholdsplan

Det ble i oktober 2023 gjennomført ettårsbefaring av fellesområdene for BT1 sammen med Selvaag Bolig og Betonmast. Det gjenstår fremdeles noen arbeider før alle punkter er lukket. Ettårsbefaringen for fellesarealene i BT2 og BT3 er foreløpig utsatt i påvente av at Betonmast utbedrer manglene som er meldt tidligere.

Styret har startet arbeidet med en vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS. Dette arbeidet er blitt litt nedprioritert på grunn av garasjetaket. Videre har OBOS hatt kapasitetsproblemer. Arbeidet med denne planen vil nå bli prioritert.

Utomhusanlegg

Håndløpere ved trapp opp til Hønsveien og trapp ned til gang-/sykkelvei ble montert i høst. Det ble også gjort noen justeringer av tverrfallet på gangveiene. I vannspeilet ble det montert et renseanlegg for å redusere algevekst.

Radonmålinger gjennomført

I november ble det igangsatt måling av radongass i alle leiligheter på bakkeplan og i etasjen over. Målerne ble utlevert i PlussHuset og de fleste er per februar 2024 innlevert og skal registreres før de sendes til Radonor for avlesing av eventuelle radonverdier. Dette ble utført for å sjekke at radonbeskyttelsen som er lagt ned under alle blokkene virker slik at eventuell feil kunne oppdages før garantitiden er utløpt. Resultatet vil foreligge senere i vår.

Klappstoler i inngangene

Det har kommet ønsker om sittemuligheter i inngangspartiene for å kunne skifte skotøy eller sette på brodder. Styret har vurdert at dette er godt tiltak for å unngå at beboere går i trappegangene med piggsko og skader belegget.

I Folagrenda nr 2 og 14 er det satt ut benker i inngangspartiene. I de øvrige blokkene blir det veggmonterte klappstoler.

Utvendig gjesteparkering

Styret fikk i årsmøtet i mai 2023 fullmakt til å søke om etablering av gjesteparkering og parkering for den kommunale hjemmetjenesten. Det er utarbeidet tegninger og kostnadsoverslag. Søknad ble sendt kommunen høsten 2023. 15. januar 2024, fikk styret beskjed om at søknaden var avslått.

HMS

HMS-arbeidet går fremover, og styret har gode rutiner for å logge ettersyn gjort av leverandørene.

I oktober 2023 sendte styret en oppfordring om at alle beboerne må rydde opp i fellesarealene før 15. november. Resultatet var oppløftende. Det var bare et par beboere som ikke hadde fått ryddet vekk alt.

Beboerne har også fått beskjed om å etterfølge kavene til lagring i sportsboder slik at vann fra sprinkleranlegget klarer å dekke alle bodarealene. Dette vil hindre brann fra å spre seg. Her gjenstår det fortsatt noe arbeid/rydding i noen boder.

Gartner

Sommeren 2023 startet veldig tørr og varm. Dette resulterte i brune plener med dårlig vekst. Mulige forbedringer ble diskutert med Asker og Bærum Grøntmiljø ved flere anledninger. Vi videreformidlet også utfordringer knyttet til steinsprut og skader på vinduer og fasade. Slike skader skal utbedres av gartneren. Det ble også påpekt at det var svært lite som blomstret i kassene som er plassert ut ved byggetrinn 3. Styret vedtok derfor at gartneren skulle skifte ut strå med blomsterplanter i noen av kassene, og dette ble utført i høst.

Økte felleskostnader

Ved gjennomgang av budsjettet for 2024 fant styret det nødvendig å øke fellesutgiftene med 12%. Dette fordi kommunale avgifter til vann, kloakk og renovasjon går opp 30% i 2024, samtidig som det generelle prisstigningen er på vel 5 %.

Garasjesaken – krav om kompensasjon

Det er arbeidet med å få på plass økonomiske krav mot Selvaag Bolig. I første omgang gjaldt det personlige utgifter pga. den oppståtte situasjonen. Selvaag Bolig har vist seg å være lite raus med hensyn til en slik erstatning. For å hjelpe oss med erstatningskrav og andre juridiske problemstillinger som kan dukke opp, har styret engasjert advokat Christian Bugge fra Dalan advokatfirma DA.

Styret har fremmet krav om kompensasjon for:

- dekning av økte utgifter til snørydding og strøing. Det er akseptert av Selvaag Bolig



- dekning av utgiftene for å holde garasjen i funksjon. Dette er akseptert av Selvaag Bolig. De dekker alle utgiftene som den enkelte garasjeeier hadde på kr 150 per plass samt utgifter til portåpning og internett i garasjen mens garasjen er stengt.
- for bortfall av egne innendørs parkeringsplasser. Dette er ikke akseptert av Selvaag Bolig.
- Det er søkt Selvaag Bolig om dekning av utgifter til advokat og teknisk konsulent. Dette er ikke akseptert av Selvaag Bolig.

Styret vil følge opp dette sammen med advokat Bugge når vi har bedre oversikt over løsningen og konsekvensene.

Samlet har sameiet hatt en utgift på ca kr 490 000,- pr 1.03.2024 til advokat og teknisk konsulent. Inntil kr. 400 000,- blir dekket av sameiets rettshjelpsforsikring.

Garasjetaket

Garasjen var den store saken i 2023, og den vil følge oss også i 2024.

Styret har forsøkt å informere sameiet med relevant informasjon. Vi har forståelse for at informasjonsbehovet har vært større enn styret har klart å følge opp. Noe av årsaken til dette er at det i lange perioder kom lite eller ingen informasjon fra Selvaag Bolig og Betonmast.

Ved årsskiftet 2023/2024 ble det etablert ukentlige informasjonsmøter med deltagere fra styret, Selvaag Bolig og Betonmast med konsulenter. Her deltar også advokat Bugge og innleid teknisk konsulent fra SINTEF, Giovanni Scilipoti. Dette har resultert i en bedre dialog mellom partene.

Det er opprettet et eget tema på Vibbo hvor informasjonen blir lagt ut.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er 331 263 kr høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter el-bil og tilbakebetaling fra Selvaag for ikke mottatte inntekter for garasje.

Driftskostnadene er 29 855 kr høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på 109 456 kr vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. **Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 562 232.**

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Landås Pluss Boligsameie.

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 2024.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning Til årsmøtet i LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapsfinansielle stilling per 31. desember 2023, 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 selskapsfinansielle 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 selskapsfinansielle 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. For mer informasjon, se side 1 av 2.

Side 1 av 2



LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE ORG.NR. 928 166 953, KUNDENR. 2340

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 055 200	7 505 886	10 009 000	11 020 000
Ladeinntekter EL-bil		184 198	134 799	0	220 000
Andre inntekter	3	100 865	20 858	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 340 263	7 661 543	10 009 000	11 240 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-28 000	-39 500
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-280 000
Avskrivninger		0	-4 886	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 363	-34 430	-22 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-232 180	-112 988	-185 000	-246 000
Konsulenthonorar	7	-218 963	-121 999	-50 000	-270 000
Drift og vedlikehold	8	-2 075 536	-820 050	-1 776 000	-2 011 000
Forsikringer		-549 705	-351 569	-600 000	-590 000
Kommunale avgifter	9	-1 831 813	-1 093 292	-1 800 000	-2 270 000
Ladekostnader EL-bil		-195 986	0	0	-220 000
Energi/fyring	10	-256 674	-910 141	-1 400 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-858 507	-670 909	-890 000	-860 000
Andre driftskostnader	11	-3 785 338	-2 534 519	-3 271 000	-3 613 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 241 855	-6 871 572	-10 212 000	-11 221 500
DRIFTSRESULTAT		98 409	789 971	-203 000	18 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 047	2 520	0	0
Finanskostnader		0	-33	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 047	2 487	0	0
ÅRSRESULTAT		109 456	792 458	-203 000	18 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		109 456	452 777		
Reduksjon udekket tap		0	339 681		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	83 064
SUM ANLEGGSMIDLER		0	83 064
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 254	6 509
Kundefordringer		60	13 584
Forskuddsbetalte kostnader		291 871	282 662
Andre kortsiktige fordringer	14	125 050	37 673
Driftskonto OBOS-banken		1 118 979	768 381
SUM OMLØPSMIDLER		1 555 213	1 108 808
SUM EIENDELER		1 555 213	1 191 872
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		562 233	452 777
SUM EGENKAPITAL		562 233	452 777
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		143 375	189 063
Leverandørgjeld		849 543	550 032
Annen kortsiktig gjeld	15	63	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		992 981	739 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 555 213	1 191 872
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 26.02.2024

Styret i Landås Pluss Boligsameie

Jan Nicolay Langfeldt/s/

Kristin Doherty/s/

Torstein Solberg/s/

Anne Marie Storli/s/

Bård Henrik Sydow/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 512 256
Selvaag Pluss	2 359 192
Internett	505 380
TV	318 648
Garasje	287 100
Startkapital Sameie	47 424
Startkapital Selvaag Pluss	15 000
Skiltgjenkjenning	10 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 055 200

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm lading rullestol	100
Selvaag, dekning av utgifter ved garasjen fra 18.okt. til og med 31.des.	74 900
Skiltgjenkjenning april-juni	4 740
Tryk Forsikring, advokatutgifter i anledning rettshjelpsak	21 125
SUM ANDRE INNETEKTER	100 865

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

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 190 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 363.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-150 306
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 336
Multiconsult, honorar	-4 800
Dyrvik Arkitekter AS	-30 521
SUM KONSULENTHONORAR	-218 963

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-239 070
Drift/vedlikehold VVS	-102 465
Drift/vedlikehold elektro	-145 419
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-706 532
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-35 478
Drift/vedlikehold heisanlegg	-269 900
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-62 327
Drift/vedlikehold brannsikring	-137 654
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-279 873
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-96 818
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 075 536

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 138 035
Renovasjonsavgift	-690 778
Kommunale avgifter, utrykning for å fjerne blokkering i avfallssug	-3 000
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 831 813

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-684 351
Fjernvarme (til gode)	427 677
SUM ENERGI / FYRING	-256 674

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-15 680
Container	-4 608
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 514
Verktøy og redskaper	-5 791
Driftsmateriell	-30 526
Lyspærer og sikringer	-1 671
Vaktmestertjenester	-446 670
Vakthold	-104 869
Renhold ved firmaer	-374 604
Snørydding	-374 998
Andre fremmede tjenester	-13 727
Serviceavtale og livsstilkonsept	-2 369 664
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	165
Drivstoff biler, maskiner osv.	-963
Bank- og kortgebyr	-5 905
Velferdskostnader	-12 212
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 785 338

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 484
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 563
SUM FINANSINTEKTER	11 047

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladeskap for elsykkelbatteri	
Tilgang 2022	87 950
Avskrevet tidligere	-4 886
Tilbakeført i år (viderefakturert)	-83 064
	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0

SUM ÅRETS TILBAKEFØRING	-83 064
--------------------------------	----------------

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning lading desember 2023	12 650
Viderefakturering Selvaag, vintertjenester fra Asker & Bærum VMK	37 500
Viderefakturering Selvaag, dekning av utgifter ved garasjen	74 900
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	125 050

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-98
Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-63



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7981319. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 2340 Selskapsnavn: Landås Pluss Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.