



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 880 281 682
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: espen.kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 276 000	3 147 342
Sum inntekter		3 276 000	3 147 342
Kostnader			
Lønnskostnad		52 486	51 450
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 922	
Annen driftskostnad		3 376 956	2 929 854
Sum kostnader		3 472 364	2 981 304
Driftsresultat		-196 364	166 038
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 057	4 965
Sum finansinntekter		3 057	4 965
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 057	4 965
Ordinært resultat før skattekostnad		-193 307	171 003
Ordinært resultat etter skattekostnad		-193 307	171 003
Årsresultat		-193 307	171 003
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-193 307	171 003
Sum overføringer og disponeringer		-193 307	171 003



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		386 297	
Sum varige driftsmidler		386 297	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		386 297	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 426	20 343
Sum fordringer		9 426	20 343
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		186 341	879 545
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		186 341	879 545
Sum omløpsmidler		195 767	899 888
SUM EIENDELER		582 064	899 888

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		304 836	498 143
Sum opptjent egenkapital		304 836	498 143
Sum egenkapital		304 836	498 143
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		11 450	
Sum annen langsiktig gjeld		11 450	0
Sum langsiktig gjeld		11 450	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		84 197	
Skyldige offentlige avgifter		27 890	
Annen kortsiktig gjeld		153 691	401 745
Sum kortsiktig gjeld		265 778	401 745
Sum gjeld		277 228	401 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		582 064	899 888



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 813351

Enheten

Organisasjonsnummer: 880 281 682
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: espen.kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 13.10.2021



Organisasjonsnr: 880 281 682
LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 276 000	3 147 342
Sum inntekter		3 276 000	3 147 342
Kostnader			
Lønnskostnad		52 486	51 450
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 922	
Annen driftskostnad		3 376 956	2 929 854
Sum kostnader		3 472 364	2 981 304
Driftsresultat		-196 364	166 038
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 057	4 965
Sum finansinntekter		3 057	4 965
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 057	4 965
Ordinært resultat før skattekostnad		-193 307	171 003
Ordinært resultat etter skattekostnad		-193 307	171 003
Årsresultat		-193 307	171 003
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-193 307	171 003
Sum overføringer og disponeringer		-193 307	171 003



Organisasjonsnr: 880 281 682
LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		386 297	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		386 297	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 426	20 343
Sum fordringer		9 426	20 343
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		186 341	879 545
Sum omløpsmidler		195 767	899 888
SUM EIENDELER		582 064	899 888
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		304 836	498 143



Sum opptjent egenkapital	304 836	498 143
Sum egenkapital	304 836	498 143
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	11 450	
Sum annen langsiktig gjeld	11 450	0
Sum langsiktig gjeld	11 450	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	84 197	
Skyldige offentlige avgifter	27 890	
Annen kortsiktig gjeld	153 691	401 745
Sum kortsiktig gjeld	265 778	401 745
Sum gjeld	277 228	401 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	582 064	899 888



Organisasjonsnr: 880 281 682
LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5



Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Ljabru Terrasse Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 8. mars - 12. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Ljabru Terrasse Boligsameie årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 8. mars kl. 15:00 og lukker 12. mars kl. 15:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrommet.no/eier/2716/arsmote/2021-2>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Styrets årsrapport for 2020
4. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2020
5. Styrets forslag til driftsbudsjett for 2021
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utvendig oppussing av sameiets bygninger
8. Renovering av frittstående tregarasjer
9. Utskifting av garasjeporter
10. Ny utvendig belysning
11. Nedgravde avfallscontainere
12. Finansiering av planene for 2021
13. Valgkomité
14. Valg av revisor
15. Forslag til endring av Vedtektenes §1 pkt.3
16. Forslag til endring av Vedtektenes §4, tid for årsmøtet
17. Forslag til endring av Ordensreglenes pkt. 2.
18. Forslag til endring av Ordensreglenes pkt.3
19. Forslag til endring av Ordensreglenes pkt. 6
20. Forslag til endring av Ordensreglenes pkt.7
21. Forslag til endring av Ordensreglenes pkt.8
22. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ljabru Terrasse Boligsameie

Torkil Michelsen

Hans Bakklund



Anne-Brit Bråten

Knut Røkås



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å godkjenne møteinnkallingen.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det skal velges to seksjonseiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Eve-Marie Schmitter Lund og Svein Foss har sagt seg villige til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eve-Marie Schmitter Lund og Svein Foss velges som protokollvitner.



Sak 3

Styrets årsrapport for 2020

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2020

Styret har i 2020 bestått av Odd M. Reitevold, styreleder frem til og med 21.04.20 da han fratrådte etter eget ønske; Torkil Michelsen, opprinnelig valgt som nestleder, overtok som styreleder fra 21.04.20; styremedlemmer er Knut Røkås, Anne-Brit Bråten og Hans Bakkland.

I vedtektene er det fastsatt at styret skal ha 5 medlemmer. På grunn av restriksjonene som følge av Covid19 var det ikke umiddelbart mulig å arrangere et ekstraordinært årsmøte for å velge et nytt styremedlem etter Odd M. Reitevolds uttreden. Etter sommeren ble det i en periode lettelse i restriksjonene, men styret fant det da lite hensiktsmessig å arrangere et ekstraordinært årsmøte i september. Det ble derfor bestemt å utsette valget av styreleder og et femte styremedlem til det ordinære årsmøtet i 2021. Ifølge loven skal et styre i et sameie ha minimum tre medlemmer og lovens krav var således oppfylt. En valgt styreleder signerer for sameiet alene og konsekvensen av at sameiet ikke har hatt en valgt styreleder er derfor at alle avtaler er signert av minst to styremedlemmer i perioden etter 22.april 2020. Avtalen med OBOS Eiendomsforvaltning AS er signert av alle fire styremedlemmer.

Petter Herø var sameiets forretningsfører frem til 30.09.20, etter at han valgte å si opp avtalen som forretningsfører i slutten av april. Han hadde da vært forretningsfører for sameiet i 10 år. Styret takker Petter Herø for det arbeidet han har gjort for sameiet i disse årene.

Fra 01.oktober 2020 har OBOS Eiendomsforvaltning AS vært sameiets forretningsfører. Styret vurderte flere løsninger og valgte etter en totalvurdering å inngå en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Overgangen til ny forretningsfører har vært uproblematisk for sameiet, men den har dog medført en del ekstra arbeid for styret. OBOS Eiendomsforvaltning AS benytter et system der all bilagsbehandling skjer på nettet og alle dokumenter lagres elektronisk. Dette gir styret en meget god oversikt og enkel tilgang til nødvendig dokumentasjon. Deling av informasjon mellom styrets medlemmer er også blitt enklere og det samme gjelder utsending av informasjon til eiere og beboere.

Det er i 2020 avholdt 14 styremøter. På grunn av smittevernstiltak i forbindelse med spredningen av Coronavirus ble det ikke gjennomført hverken vår- eller høstdugnad. I oktober ble det satt ut containere slik at beboerne kunne kvitte seg med diverse avfall.

Det har i 2020 skjedd 4 eierskifter i sameiet.

REHABILITERING, VEDLIKEHOLD OG DRIFT AV SAMEIET I 2020



Arbeidet med rehabilitering av terrasser i sameiet har fortsatt også i 2020. Det er nå lagt ny membran og ny armert papp på alle terrassene i 296. Det er også lagt opp nye avløpsrør med varmekabler for overflatevannet fra terrassene. Med dette er samtlige terrasser i sameiet rehabilitert i løpet av fire somre. Dette har vært mulig fordi vi har hatt verdifull bistand fra styremedlem Knut Røkås som har påtatt seg å planlegge, koordinere og følge opp arbeidet med terrassene. Det har gitt betydelige besparelser for sameiet.

Gartnerarbeidet og håndmåking av snø i trapper og gangveier ble også i 2020 utført av Hage & Grøntanlegg AS. Det er gjennomført en nødvendig opprydding i skråningen mellom 290 og Ekebergveien.

Maskinell snørydding og strøing utføres av Steinar Gjersrud & Co AS. Styret er tilfreds med det arbeidet de ovennevnte firma har gjort og har derfor valgt å videreføre begge avtalene for 2021. Vaktholdet på sameiets område har vært utført av Sikkerhetsgruppen AS med patrulje med hund på kveld og natt. Oppdraget er utført i henhold til avtalen, som videreføres.

I juni ble det utført rehabilitering av avløpsrørene fra 292 til hovedledning etter pålegg fra Vann- og Avløpsetaten.

I oktober ble det felt totalt 14 trær på sameiets eiendom. De fleste langs Ekebergveien, der flere grantrær viste seg å være angrepet av barkebiller. Det var nødvendig å felle og fjerne trærne for å unngå skade på flere av de friske trærne. Det ble også beskåret et tre på sydsiden av 296. Dette treet var i dårlig forfatning og beskjæringen var nødvendig for å unngå skade på personer eller eiendom.

Barnehagen som leide lokaler i 296 sa opp leiekontrakten i 2019 og flyttet ut 31.01.20. I et samarbeid mellom styret og tidligere beboer Jørgen Brekke ble lokalene tilbakeført til en boenhet. Denne enheten er utleid frem til medio 2022.

I august 2020 mottok sameiet brev om at bygningene er oppført på "Gul liste" av Byantikvaren. Det betyr at bygningene er regnet som viktige for sin tids arkitektur og derfor underlagt en noe strengere kontroll når det gjelder endringer av fasader o.l.

PLANER FOR 2021

Styret har i 2020 inngått en avtale med OBOS Prosjekt AS om hjelp til planlegging, forberedelse og eventuell gjennomføring av en oppussing og rehabilitering av fasadene på bygningene. Arbeidet består av en grundig rengjøring av fasaden, reparasjon og maling av betong, samt utskifting av ødelagt panel og maling av trevegger. For å kunne gjennomføre oppussingsarbeidene på en sikkerhetsmessig god måte, skal alle lysarmaturer fjernes før arbeidene starter. Det vil bli satt opp ny belysning når oppussingen er ferdig.

Postkassene må også fjernes når bygningene skal pusses opp. Det vil bli ordnet en midlertidig plassering inntil oppussingen er ferdig. Det vil bli ordnet med nye postkasser og nytt postkasse oppheng når oppussingen er gjennomført.

Utvendig oppussing og fargevalg må gjøres i samsvar med Byantikvarens retningslinjer. Styret har en kontakt med Byantikvaren om dette.



Planer og budsjetter for rehabilitering av fasadene i 2021 legges fram som egen sak for vedtak på det ordinære årsmøtet.

I tillegg legges det frem planer og budsjetter for nye frittstående tregarasjer som egen sak for årsmøtet. Det legges også frem en egen sak med planer og budsjetter for fjerning av søppelskurene og erstatte disse med nedgravde søppelcontainere. To av søppelskurene forslår styret å bygge om og beholde som sykkelkur, et nede og et oppe.

Etter at ovenstående prosjekter er gjennomført vil neste trinn i prosessen med oppussing og rehabilitering være trappene mellom bygningene. Særlig har trappen mellom 290 og 292 et utbedringsbehov. Planene for dette vil styret starte med etter at den utvendige oppussingen er ferdig.

I 2021 er det også planer om å plante trær som erstatning for de som er fjernet langs Ekebergveien. Styret foreslår at dette arbeidet kan gjøres som dugnad.

Styret mener å ha gjennomført sine oppgaver etter beste evne til seksjonseiernes beste og takker for godt samarbeid i 2020.

Ljabru, 29. januar 2021

Torkil Michelsen Knut Røkås Anne-Brit Bråten Hans Bakkland

Styreleder

Styrets innstilling

Årsmøtet tar styrets årsrapport for 2020 til etterretning.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets årsrapport for 2020 til etterretning.



Sak 4

Årsregnskap og revisjonsberetning for 2020

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

INNTEKTER

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 276 000.

Dette er kr 69 300 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere inntekt av sameiets utleieenhet.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie av kjellerboder.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 472 364.

Dette er kr 292 118 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke budsjetterte kostnader som kr 23' for utbedring av jordfeil i det elektriske anlegget i 296, kr 78' for felling av skadede trær, kr 63' til utbedring av avløpsrør i 292 etter pålegg av Vann- og Avløpsetaten, kr 13' i økt forsikringspremie, kr 18' i økt festeavgift og kr 9' i økte kostnader for forretningsfører. I tillegg kommer avskrivning kr 42.922 av investeringen i bygningsmessige endringer i barnehagen for å gjøre seksjonen egnet til boenhet. Totalkostnaden var kr 429 219.

RESULTAT

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 193 307 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Sameiet hadde pr. 31.12.2020 negativ arbeidskapital på kr 70 011.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2021.

Neste års budsjett er nærmere omtalt i Sak 5 under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.



Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsregnskapet godkjennes og at revisors beretning tas til etterretning. Underskuddet i 2020 dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskapet for 2020 godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital. Revisors beretning tas til etterretning.

Vedlegg

1. LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE Regnskap 2020.pdf
2. Revisors beretning 2020.pdf



LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 880 281 682, KUNDENR. 2716

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 237 359	2 970 000	3 207 600	3 442 000
Andre inntekter	3	38 641	177 342	137 700	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 276 000	3 147 342	3 345 300	3 447 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 486	0	-6 000	-14 100
Styrehonorar	5	-46 000	-51 450	-46 000	-100 000
Avskrivninger		-42 922	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 500	-9 800	0	-11 000
Forretningsførerhonorar		-91 625	-79 400	-82 200	-95 000
Drift og vedlikehold	7	-2 020 240	-1 693 903	-1 340 000	-240 000
Forsikringer		-277 513	-243 141	-264 100	-318 000
Festeavgift		-189 541	-171 246	-171 246	-207 835
Kommunale avgifter	8	-534 164	-492 319	-533 700	-553 000
Energi/fyring		-31 002	-67 168	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 300	-172 877	-177 000	-177 000
Andre driftskostnader	9	-50 072	0	-480 000	-387 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 472 364	-2 981 304	-3 180 246	-2 183 435
DRIFTSRESULTAT		-196 364	166 038	165 054	1 263 565
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 057	4 965	0	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 057	4 965	0	1 000
ÅRSRESULTAT		-193 307	171 003	165 054	1 264 565
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-193 307			



LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 880 281 682, KUNDENR. 2716
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	386 297	0
SUM ANLEGGSMIDLER		386 297	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 797	0
Forskuddsbetalte kostnader		3 629	0
Andre kortsiktige fordringer		0	20 343
Driftskonto OBOS-banken		163 983	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 404	0
Sparekonto OBOS-banken		954	0
Innestående i andre banker		0	879 545
SUM OMLØPSMIDLER		195 767	899 888
SUM EIENDELER		582 064	899 888
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		304 836	498 143
SUM EGENKAPITAL		304 836	498 143
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	12	11 450	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 450	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		141 056	286 856
Leverandørgjeld		84 197	0
Skyldige offentlige avgifter	13	27 890	0
Annen kortsiktig gjeld	14	12 635	114 889
SUM KORTSIKTIG GJELD		265 778	401 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		582 064	899 888
Pantstillelse		0	
Garantiansvar		0	

Oslo, 04.02.2021

Styret i Ljabru Terrasse Boligsameie

Torkil Michelsen

Hans Bakkland

Anne-Britt Bråten

Knut Røkås

**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 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader (tom september)	2 377 114
Felleskostnader	823 788
Leie	120 000
Bodleie	6 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 327 790

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-80 000
Felleskostnader	-10 431
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 237 359

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Bank	2
Boder	20 672
Eierskiftegebyr	6 000
Utleie fellesrom	11 967
SUM ANDRE INNTEKTER	38 641

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 486
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 486

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 46 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Diverse andre arbeider	-140 402
Isotak Bygg AS, rehabilitering av terrasse og bygning	-940 924
Rydding	-31 242
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 112 568
Drift/vedlikehold bygninger	-475 521
Drift/vedlikehold elektro	-33 426
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-363 643
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 083
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 020 240

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-566
Vann- og avløpsavgift	-350 056
Feieavgift	-111
Renovasjonsavgift	-183 431



SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-534 164
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 084
Verktøy og redskaper	-1 838
Driftsmateriell	-206
Vakthold	-18 114
Renhold ved firmaer	-5 073
Gressklipping	-7 842
Andre kontorkostnader	-2 185
Bank- og kortgebyr	-730

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-50 072
----------------------------------	----------------

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	115
Renter bank	2 942

SUM FINANSINNTEKTER	3 057
----------------------------	--------------

NOTE: 11

BYGNINGER, seksjon 50

Kostpris/bokført verdi 2020	429 219
Avskrevet i år (omgjøring av barnehagen til leilighet, avskrives over 10 år)	-42 922

SUM BYGNINGER	386 297
----------------------	----------------

NOTE: 12

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum nøkkel bodrom	-11 450
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-11 450
-----------------------------------	----------------

NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-21 404
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 486

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-27 890
---	----------------

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr ikke utbetalt Herø	-1 135
Innbetalt Elbil ladeboks	-11 500

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 635
-----------------------------------	----------------



REVISJONSSKAPET
J. BRUSERUD & CO. AS
GODKJENT REVISJONSSKAP - REV. NR. 954380262
Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Ljabru Terrasse Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ljabru Terrasse Boligsameie årsregnskap som viser et underskudd på kr 193.307.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 boligsameiets 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 oppgave 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

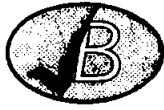
hovedkontor :
Engelbrets vei 3
0275 OSLO

Telefon .: (+47) 90 12 62 10
Telefax .: (+47) 23 13 10 90

16 av 47
www.bruserud.no
fornavn@bruserud.no

Avdelingskontor Tønsberg :
Sjøentret Vallø
Postboks 149
3166 TOLVSRØD

Telefon .: (+47) 33 41 45 33
Telefax .: (+47) 33 32 90 33



REVISJONSSSELKAPET
J. BRUSERUD & CO. AS
GODKJENT REVISJONSSSELKAP - REV. NR. 954380262
Medlem av Den norske Revisorforening

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, den 5. februar 2021

Revisjonsselskapet

J. BRUSERUD & CO. AS

Jan Bruserud
Statsautorisert revisor

Hovedkontor :
Engebrets vei 3
1275 OSLO

Telefon .: (+47) 90 12 62 10
Telefax .: (+47) 23 13 10 90

17 av 47
www.bruserud.no
fornavn@bruserud.no

Avdelingskontor Tønsberg :
Sjøenteret Valle
Postboks 149
3166 TOLVSRØD
Telefon .: (+47) 33 41 45 33
Telefax .: (+47) 33 32 90 33



Sak 5

Styrets forslag til driftsbudsjett for 2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er utarbeidet et driftsbudsjett for 2021 som vist i vedlegget og styrets kommentarer til budsjettet fremkommer nedenfor. I budsjettet er det innarbeidet de prosjekter som legges frem for årsmøtet til beslutning. Det er også satt opp estimater for 2022 og 2023.

For 2021 har styret også utarbeidet et likviditetsbudsjett for sameiet. Dette viser at sameiet vil ha en tilfredsstillende likviditet gjennom året og ha en likviditetsreserve på ca. kr 1. mill. ved slutten av 2021. Estimert likviditetsøkning i 2022 og 2023 er hhv kr 627' og 526'.

KOMMENTARER TIL DRIFTSBUDSJETT FOR 2021

Det er budsjettet med uendrede felleskostnader for 2021. Det betyr at budsjetterte inntekter vil være noe høyere enn for 2020, idet økningen som ble vedtatt for 2020 ble gjort gjeldende fra og med 2.kvartal 2020.

Honoraret til styret i sameiet har vært omtrent uendret de siste årene og honoraret ligger svært lavt sammenliknet med gjennomsnittet for landet. For 20 år siden var normalt honorar anslått til kr 1.000,- pr. år pr. seksjon. Undersøkelser gjort av 3300 sameier og borettslag i 2019 viser at gjennomsnittlig styrehonorar er kr 1.500,- pr. år pr. seksjon. Tallet gjelder for sameier med flere enn 5 seksjoner. For vårt sameie betyr dette et årlig samlet styrehonorar på kr 90.000,- i 2019. I budsjettet er styrehonoraret foreslått til kr 100.000,- for 2020, dette er begrunnet med en betydelig økning i styrets arbeidsmengde.

Det er foreslått at det velges ny revisor for sameiet for 2021, slik at sameiet benytter den revisor som OBOS Forretningsdrift AS har samarbeidsavtale med.

DRIFTSKOSTNADER

Det er i budsjettet satt av kr 100.000,- til reparasjon og vedlikehold på bygningene. Dette er arbeid som kommer utenom arbeidet med en eventuell utvendig oppussing.

Videre er det satt av kr 60.000,- til vedlikehold elektro. Denne posten inneholder vedlikehold av peisvifter samt mulige arbeider på det elektriske anlegget i garasjene, slik det ble gjort i 296 i 2020.

Forsikring, festeavgift og avtalen med RiksTV (utløper juni 2023) er omtrent som i 2020. Kommunale avgifter øker noe i 2021. Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.



Utgiftene til elektrisk energi ventes å øke noe i 2021. Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

For vakthold, gressklipping og snørydding er det budsjettet med kostnader som er i henhold til de inngåtte avtaler. For grøntanlegg er det budsjettet med kr 80.000,- ekstra til dekning av uforutsette kostnader i forbindelse med den planlagte oppussingen.

Forsikringspremien øker noe i 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ljabru Terrasse Boligsameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

RESULTAT

Med de ovennevnte forutsetninger viser budsjettet for 2021 et driftsresultat på kr 768' etter at kostnader til et eventuelt lån er dekket og det er foretatt avskrivninger av de prosjekter som legges frem for årsmøtet til avstemming.

Låneopptak er nødvendig for å kunne gjennomføre utvendig oppussing og de øvrige prosjekter som er fremlagt for årsmøtet. Estimatenes for budsjetter for 2022 og 2023 viser at felleskostnadene kan holdes uendret de neste 3 årene.

Etter styrets oppfatning bør sameiet opparbeide et fond til finansiering av fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Et slikt fond bør være i størrelsesorden kr 1,0 til 1,5 mill. Etter at fondet har oppnådd en slik størrelse kan likviditetsoverskudd benyttes til ekstraordinær nedbetaling av lånet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets forslag til driftsbudsjett for 2021.

Vedlegg

1. Budsjett 2021 Ljabru Terrasse Boligsameie.pdf



	Foreløpig Regnskap 3.1.12	Hele året Budsjett 2020	Fjoråret Regnskap 2019	Budsjett Forslag 2021	ESTIMAT 2022	ESTIMAT 2023
DRIFTSINTEKTER:						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER						
3600 Innkrevde felleskostnader	3 276 000	3 207 600	2 970 000	3 295 300	3 295 300	3 295 300
		0	2 970 000			
ANDRE INNTEKTER						
3619 Andre leieinntekter		137 700	177 342			
3636 Utleieinntekter		26 700	0	26 700	26 700	26 700
399 Andre inntekter		100 000	0	120 000	125 000	131 000
		11 000	177 342	5 000	5 000	5 000
SUM INNTEKTER	3 276 000	3 345 300	3 147 342	3 447 000	3 452 000	3 458 000
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER						
5400 Arbeidsgeberavgift	-6 486	-6 000	0	-14 100	-14 100	-14 100
STYREHONORAR						
530 Styrehonorar	-46 000	-46 000	-51 450	-100 000	-100 000	-100 000
REVISIONSHONORAR						
671 Revisorhonorar	-10 500	0	-9 800	-11 000	-12 000	-13 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR						
670 Forretningsførerhonorar	-91 625	-82 200	-79 400	-95 000	-100 000	-105 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD						
6600 Støtte vedlikeholdsarbeid	-2 020 240	-1 340 000	-1 693 903	0		
	-1 112 568	-1 200 000	-910 836			
6601 Drift/vedl.hold bygninger	-475 521	0	-479 878	-100 000	-120 000	-130 000
6603 Drift/vedl.hold elektro	-33 426	0	0	-60 000	-20 000	-30 000
6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.	-363 643	-140 000	-303 189			
FORSIKRINGER						
7501 Forsikring bygninger	-277 513	-264 100	-243 141	-318 000	-335 000	-350 000
FESTEAVGIFT						
775 Festeavgift	-189 541	-171 246	-171 246	-207 835	-207 835	-207 835
KOMMUNALE AVGIFTER						
7720 Eiendomskatt	-534 164	-533 700	-492 319	-2 500	-2 500	-2 500
7721 Vann- og avløpsavgift	-566	0	0	-355 000	-375 000	-395 000
7723 Feieavgift	-350 056	-349 900	-316 595	-500	-600	-650
7724 Renovasjonsavgift	-111	0	0	-195 000	-200 000	-215 000
	-183 431	-183 800	-175 724			



				237 949	628 332	628 332	SUM RENTER OG AVDRAG		
			FOR LÅNET ER DET REGNET MED 2,9% RENTE OG 25 ÅR LØPETID						
			FØRSTE UTBETALING I MAI 2020 OG AVDRAGSFRIHET FREM TIL PROSJEKTET ER FERDIG I OKTOBER						
			LIKVIDITETSENDRING (ØKNING) VED SLUTTEN AV ÅRET		627 133	526 583			



Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets honorar har i mange år vært stort sett uendret og har ligget på et lavt nivå sammenliknet med gjennomsnittet for sameier. Det er nok flere årsaker til at honoraret har ligget lavt. Blant annet var det tidligere en beløpsgrense der utbetalinger under grensen kunne utbetales uten trekk av skatt. Disse reglene er endret og beløpsgrensen er senket slik at honorar over kr 1.000,- skal innberettes som lønn, trekkes skatt samt at det skal beregnes arbeidsgiveravgift.

En undersøkelse gjennomført av OBOS om hva som er betalt i styrehonorar i 2019 i 3300 sameier og borettslag viser at gjennomsnittet ligger på kr 1.500,- pr. seksjon pr. år. Dette gjelder sameier med mer enn 5 seksjoner. Det må bemerkes at styrehonorarer i sameier og borettslag varierer betydelig. Det er usikkerhet i tallmaterialet, selv om det er fjernet de aller høyeste og de svært lave honorarene før utregning av gjennomsnittet.

For vårt sameie gir dette gjennomsnittet et beløp på kr 91.500,- for 2019. Det kan synes som en stor økning sammenliknet med det nivået honoraret har ligget på historisk sett i vårt sameie. Styrets arbeidsmengde har økt betydelig det siste halvåret og honoraret foreslås derfor øket for å kompensere for denne økningen.

Styret foreslår således at beløpet i 2021 rundes opp til kr 100.000,- samlet for styrets 5 medlemmer.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at styrets honorar for 2021 fastsettes til kr 100.000,- samlet for styrets 5 medlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2021 settes til kr 100.000,-.



Sak 7

Utvendig oppussing av sameiets bygninger

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Slik det ble presentert på årsmøtet i februar 2020 har styret inngått et samarbeid med OBOS Prosjekt AS om forberedelse, planlegging og eventuell gjennomføring av utvendig oppussing av sameiets bygninger. Dette arbeidet er styrets oppfølging av vedtak på sameiets årsmøte 17.februar 2017.

Som tidligere nevnt er bygningene nå ført opp på Byantikvarens "Gule liste" som gir klare føringer for oppussing og rehabilitering av listeførte bygg. Oppussingen må gjøres i samsvar med disse føringene.

Det er i løpet av siste halvår 2020 gjennomført en omfattende prosess. Det er utarbeidet en spesifikasjon for det arbeidet som ønskes utført og det er gjort befaringer med tre aktuelle entreprenører. Alle tre er leverandører som OBOS Prosjekt AS har god erfaring med og alle har levert et tilbud på arbeidet. De tre entreprenørene og de tilbudte priser er som følger:

Malercompagniet AS kr 3.443.438,-

Thorendahl AS kr 3.995.000,-

Front Entreprenør AS kr 3.702.875,-

OBOS Prosjekt AS har gjennomgått og kontrollregnet tilbudene og har konkludert med en anbefaling om at det inngås en avtale med Malercompagniet AS.

I den fremdriftsplanen som er satt opp for oppussingen skal arbeidet starte medio april og være ferdigstilt i oktober. De fire bygningene i sameiet vil bli vasket med varmtvanns høytrykkspyling, betongen blir skrapet, reparert der det er nødvendig og deretter malt. Trepanel vil bli kontrollert for råte og skader og eventuelle skadede bord vil bli skiftet ut. Alt treverk males.

Det vil bli satt opp stillas rundt bygningene mens arbeidet pågår, først mens bygningen vaskes og deretter ved maling. På terrassene vil det bli brukt rullestillas. Det vil enkelte steder være nødvendig å fjerne noen busker før stillaset kan settes opp. Et og et bygg blir vasket og stillaset flyttes etter som arbeidet går fremover. Det er nødvendig med noen ukers tørking etter at bygningene blir vasket før det kan males.

Det vil bli sendt ut informasjon til beboerne i god tid før arbeidet tar til med beskjed om hva som må forberedes. Så lenge arbeidene pågår vil det være plassert et par arbeidsbrakker på plenen foran 296.

Totalkostnaden for oppussingen inkludert prosjektledelse, med tillegg for uforutsette hendelser og sikkerhetsmargin er kr 5.106.128,-.

Styrets innstilling



Styret innstiller på at forslaget til utvendig oppussing vedtas som fremlagt. Arbeidet utføres av Malercompagniet AS.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar utvendig oppussing slik det er fremlagt. Malercompagniet AS velges som utførende entreprenør med OBOS Prosjekt AS som prosjektleder.



Sak 8

Renovering av frittstående tregarasjer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

De frittstående tregarasjene i sameiet har i flere år vært i dårlig forfatning. Eierseksjonslovens §33 fastslår at sameiet har vedlikeholdsplikt for bygninger og felles installasjoner, også for reparasjon og utskifting når det er nødvendig. Garasjene er således sameiets ansvar.

Garasjene er i utgangspunktet dårlig fundamentert, noe som over tid har gitt skjevheter og lekkasjeproblemer. Fundamentet og byggenes tilstand gjør at det ikke er mulig å reparere de eksisterende garasjene. Det må bygges nye garasjer som er fundamentert på forskriftsmessig måte med støpt gulv.

Bygging av nye garasjer forutsetter t det sendes inn byggesøknad til Plan- og Bygningsetaten. Eventuell byggestart avhenger av når en slik søknad er ferdigbehandlet.

Styret har innhentet tilbud fra følgende leverandører på garasjer:

Igland Garasjen AS kr 2.488.000 7,4 x 3 meter

Karlshus garasjene as kr 2.335.000 6,5 x 3 meter

Montér/Barentsbygg AS kr 2.498.500 7,2 x 3 meter

Styrets konklusjon er at tilbudet fra Montér/Barentsbygg er å foretrekke. Dette tilbudet har innvendig delevveg i OSB plater mellom garasjene og i vegg mot innvendig bod.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å erstatte de eksisterende frittstående tregarasjene med nye garasjer fra Montér/Barentsbygg AS. For bygging av nye garasjer må det sendes søknad til Plan- og Bygningsetaten for godkjenning av prosjektet. Inkludert en 10% sikkerhetsmargin blir beløpet kr 2.748.350,-.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å erstatte de eksisterende frittstående tregarasjene ved å rive de gamle garasjene og bygge nye garasjer levert av Montér/Barentsbygg AS.



Sak 9

Utskifting av garasjeporter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Portene i de øvrige garasjene er også modne for utskifting. Flere av portene er vanskelige å lukke og enkelte skinner/fjærer er svært slitte. Det planlegges derfor også å skifte garasjeportene i de øvrige garasjene i sameiet med nye leddporter i stål.

For utskifting av eksisterende garasjeporter har styret innhentet følgende tilbud:

Portsenteret AS	kr 552.920
Scanport AS	kr 749.610
Portspesialisten AS	kr 753.983

Alle tilbudene er inkludert demontering og bortkjøring av gamle porter, montering av nye porter samt elektrisk portåpner. Portsenteret AS, som leverer Hörmann porter, er vesentlig rimeligere enn konkurrentene og styret foreslår å velge dette selskapet som leverandør.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å velge Portsenteret AS som leverandør for nye Hörmann leddporter til garasjene. Inkludert en 10% sikkerhetsmargin blir beløpet kr 615.000,-.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å skifte ut garasjeportene i sameiet med nye leddporter levert av Portsenteret AS.

Sak 10

Ny utvendig belysning

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I forbindelse med den utvendige oppussingen er det nødvendig å fjerne alle utelamper som er montert på bygningene. De eksisterende lampene er for en stor del laget av plast og flere er i svært dårlig forfatning. Når disse lampene skal demonteres i forbindelse med den utvendige oppussingen er erfaringen at de fleste ikke vil være i god nok stand til at de kan settes opp igjen. Det foreslås også ny belysning i trappene og belysning i øvre innkjørsel med lyktestolper. All belysning er energibesparende LED-lys.

Belysningen foreslås endret i tre trinn:

1. Som første trinn vil det være behov for nye lamper på veggene samt ved hver inngangsdør. Ved å montere nye lamper ved hver inngangsdør vil det visuelle inntrykket bli helt likt for hvert bygg. Det er i dag mange forskjellige løsninger som er i bruk. For å oppnå et best mulig helhetsinntrykk av bygningene er det etter styrets mening viktig at samme type lampe brukes for alle seksjoner. Det planlegges også å montere lyktestolper i samme stil ved innkjøringen oppe i forbindelse med nedgravde avfallscontainere.

2. Andre trinn er å montere lamper i trappene, dvs. på siden av trappene og på hvert repos. dette blir en type pullertlampe i samme stil som lampene på bygningene. Dette arbeidet bør gjøres i forbindelse med reovering av trappene.

3. Tredje trinn er å montere belysning langs parkeringsområdet nede. Dette vil være lyktestolper tilsvarende de som er foreslått for øvre innkjørsel. Det vil være naturlig at dette gjøres samtidig som en eventuell utvidelse av parkeringsområdet opparbeides. Det er et behov for en bredere innkjørsel foran bygningene for å gjøre adkomsten lettere for større kjøretøy og utrykningskjøretøy.

Montering av ny belysning vil således bli gjort over noe tid. Det foreslås at første trinn gjennomføres i 2021 i forbindelse med utvendig oppussing, det vil si at det monteres nye lamper på bygningene samt belysning i øvre innkjørsel.

Valg av nye lamper må gjøres i overensstemmelse med de retningslinjer som er gitt av Byantikvaren for bygninger som er listeført på Gul liste. Styret har forsøkt å finne frem til lamper som er passende og som leveres i utførelser som passer til de behov for plassering vi har. Dette viste seg å være svært tidkrevende og vanskelig og styret fant ikke frem til gode løsninger på egen hånd. Vi hadde derfor behov for eksternt hjelp til å finne egnede lamper.

Styret har derfor arbeidet for å finne frem til leverandører som både kan gi råd og foreslå aktuelle løsninger. Det viser seg at det ikke er mange som har dette som sitt forretningsområde. Styret har funnet to firma som lager belysningsplaner; det ene arbeider med større anlegg enn det sameiet har og gir kun forslag til lamper. De kan hverken levere utstyr eller montere. Det andre firmaet er Brdr. Kolstad AS på Stabekk,



som driver lampeforretning og belysningsrådgivning. Dette er det eneste firma styret har funnet som lager både forslag til belysningsplan og kan levere og montere utstyr.

Styret har ikke funnet frem til elektroinstallatører som både kan gi råd til valg av tidsriktige lamper og forestå montering. De som er kontaktet vil kun utføre monteringsarbeidet og vil ikke gi forslag til lamper. Styret har derfor ikke greid å få frem to eller tre tilbud på denne jobben, slik vedtektene sier.

Tallene i denne saken er derfor basert på det forslaget til belysning som styret har fått fra Brdr. Kolstad AS.

I det tilbudet styret har fått er følgende utstyr inkludert i første trinn:

Lamper på bygninger, lamper ved inngangsdører, lamper over garasjeporter, lamper på garasjevegg, og lamper og stolper ved øvre innkjørsel.

Det er forutsatt at sameiet besørger demontering og bortkjøring av gamle lamper. Det vil gi en betydelig besparelse for sameiet og styret finner at dette enkelt kan gjøres av styret, forhåpentlig med hjelp av 1-3 beboere. Demonteringen må gjøres før bygningene skal vaskes og arbeidet skjer derfor trinnvis ettersom stillasene flyttes fra en bygning til den neste.

Det er forutsatt at alle lamper ved inngangsdørene blir skiftet i første trinn.

Total kostnad for ny belysning i første trinn blir etter dette:

Nye lamper	kr 264.175,-
Montering	kr 205.000,-
Sikkerhetsmargin 10%	kr 47.000,-
Total sum	kr 516.175,-

Totalt gjelder tilbudet 153 stk. lamper. Styret mener å ha forhandlet frem gode priser både på utstyr og på montering.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det er helt nødvendig å anskaffe ny utvendig belysning i sameiet. Dette vil gi et enhetlig preg på utvendig lyssetting på bygningene samt bedre belysning i trapper og på gangarealer. Ny, moderne og godt planlagt belysning vil gi et betydelig bedre visuelt inntrykk av bygningsmassen og betydelig bedre sikkerhet på gangarealer og i trapper. Styret vil fortsette arbeidet med å forsøke å få frem konkurrerende tilbud på lamper. Styret vil også forhandle videre om pris fra ovennevnte leverandør.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å anskaffe ny utvendig belysning slik det er fremlagt.

Sak 11

Nedgravde avfallscontainere

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I sameiet har vi i lang tid vært plaget med skadedyr, spesielt i områdene rundt søppelskurene. Som følge av dette har sameiet en avtale med Oslo Veggdyrkontroll AS, som legger ut åtte i totalt 17 åtestasjoner. Vårt nåværende system med søppelkasser betyr også at det i sommermånedene fort blir ubehagelig lukt. I tillegg er det enkelte som synes det er svært lettvisst å sette fra seg ting som skal kastes i søppelskuret. Det er alt fra kartonger til TV'er og annet ødelagt elektrisk utstyr.

Styret har derfor arbeidet med en ny løsning for håndtering av avfall med nedgravde avfallscontainere. Det er gjennomført en befaring med Renovasjonsetaten, som har forhåndsgodkjent to mulige plasseringer av slike containere. En plassering oppe i kanten av det lille inngjerdede grøntområdet, omtrent tvers overfor der de øverste søppelskuret står. Den andre plasseringen er ved innkjøringen nede, der det i dag står et søppelskur.

Dersom årsmøtet vedtar anskaffelse av nedgravde avfallscontainere, er styrets plan å beholde søppelskuret oppe ved 294 og oppgradere dette til et sykkelkur. Søppelskuret nede foran 290 foreslås også beholdt som sykkelkur.

Styret har innhentet følgende 3 tilbud:

Alles Miljø kr 820.500,-

Enviropac kr 583.750,-

Strømberg kr 602.892,-

Styret har vurdert tilbudene og konkludert med at tilbudet fra Strømberg er å foretrekke. Dette tilbudet synes å være rimeligere i alle eventuelle tilleggsarbeider som kan dukke opp i tillegg til at leverandøren har gjort et svært godt inntrykk og har hatt god oppfølging i prosessen. De to andre leverandørene har måttet pures opp for å få tilbud fra dem.

Det antas at det må sprenges noe fjell for å få plass til containerne. Dette vil gi et pristillegg på kr 162.500,-.

Med en sikkerhetsmargin er totalkostnaden anslått til kr.800.000,-.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at sameiet anskaffer nedgravde søppelcontainere. Et moderne system for avfallshåndtering vil gi et bedre inntrykk av sameiets nærområde, redusere luktplager og minimere plager med skadedyr.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å anskaffe nedgravde avfallscontainere som fremlagt.



Sak 12

Finansiering av planene for 2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Finansiering av oppussing av fasader, rehabilitering av frittstående garasjer, nye garasjeportar, ny utvendig belysning og etablering av ny løsning for avfallshåndtering.

De prosjektene som er lagt frem for årsmøtet er følgende:

Utvendig oppussing av bygningene	kr 5.106.128,-
Nye frittstående tregarasjer	kr 2.748.350,-
Nye garasjeportar i øvrige garasjer	kr 615.000,-
Nedgravde avfallscontainere	kr 800.000,-
Ny utvendig belysning	kr 516.175,-
Totalt	kr 9.785.653,-

Styret har parallelt med arbeidet med oppussing og rehabilitering vurdert alternative løsninger for finansiering av disse prosjektene. I et sameie er det to muligheter for finansiering av større prosjekter; den ene løsningen er at hver av seksjonseierne innbetaler et kontantbeløp som skal dekke kostnadene og den andre løsningen er at sameiet opptar et lån til dekning av de beregnede kostnader.

Ved en løsning med kontant innbetaling fra seksjonseierne vil det bli til dels betydelige beløp den enkelte skal innbetale. Det vil i tillegg bli et omfattende arbeid å følge opp innbetalt beløp mot kostnadsforbruk og beregne eventuell tilbakebetaling av overskytende beløp til seksjonseierne. Styret vil derfor anbefale at finansieringen gjøres med opptak av lån i bank.

I 2020 har sameiet etablert et samarbeid om forretningsførsel med OBOS Eiendomsforvaltning AS. Fordi sameiet nå har en ekstern forretningsfører, dvs. en forretningsfører som ikke har eierinteresser i sameiet, har sameiet nå muligheten til å oppta lån i bank. Da sameiet skiftet forretningsfører etablerte vi driftskonti i OBOS Banken AS, som fokuserer på finansierings- og bankløsninger for borettslag og sameier.

Fra OBOS Banken AS har sameiet fått et forhåndstilsagn på et lån på inntil kr 11 mill. til dekning av kostnadene ved de planlagte prosjektene. Lånetilsagnet er gitt med en løpetid på inntil 25 år og en rente på 2,9% p.a. Lånet utbetales løpende under prosjekttiden til dekning av de til enhver tid mottatte og godkjente fakturaer fra de valgte leverandører. Det er således relativt enkelt å administrere for sameiet og gir enkel regnskapsføring på de enkelte prosjekter. Lånet skal kun brukes til betaling av de prosjekter som er behandlet av årsmøtet i sak 7, 8, 9, 10 og 11.

Betaling av renter og avdrag gjøres uten at vi må øke fellesutgiftene. Sameiet har de siste årene betalt rehabiliteringen av terrassene med innbetalte fellesutgifter. Nå er alle terrasser rehabilitert og sameiet har da muligheten til å betjene lånet med eksisterende



nivå på fellesutgiftene. Dette vises i de utarbeidede estimater for budsjetter for 2022 og 2023.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet vedtar et slikt låneopptak. Sameiet vil på den måten kunne gjennomføre en nødvendig rehabilitering og oppgradering av eiendommen, dette vil heve førsteinstrykket av sameiet og gi en verdiøkning for den enkelte seksjon.

Styrets innstilling

De prosjekter som er fremlagt til avstemming for årsmøtet er summert til ca. kr 10 mill. Sameiet har fått et forhåndstilsagn på et lån inntil kr 11 mill. fra OBOS Banken AS. Styrets innstilling er at årsmøtet godkjenner et låneopptak på inntil kr 11 mill., slik at sameiet har en nødvendig finansieringsbuffer for fullfinansiering av de prosjekter som skal gjennomføres.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner et låneopptak på inntil kr 11 millioner i OBOS Banken AS til dekning av kostnadene ved utvendig oppussing, nye frittstående tregarasjer, nye garasjeporter, ny utvendig belysning og nedgravde avfallscontainere.



Sak 13

Valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sameiets valgkomité har bestått av Anne-Line Pedersen og Pierre Chauvin (leder) og begge er på valg. Ingen av dem ønsker gjenvalg.

På forespørsel har Elin Nordvang Reitevold (294 E) og Tone Lund Nordal (296 J) sagt ja til å stille til valg som medlemmer i valgkomitéen. De velges for en periode på 2 år.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøtet velger Elin Nordvang Reitevold og Tone Lund Nordal som medlemmer i valgkomitéen. De velges for en periode på 2 år.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Elin Nordvang Reitevold og Tone Lund Nordal som medlemmer i valgkomitéen for en periode på 2 år.



Sak 14

Valg av revisor

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I 2020 inngikk sameiet avtale med OBOS Forretningsdrift AS om forretningsførsel. Etter styrets oppfatning er det naturlig at sameiet velger den revisoren som forretningsfører har avtale med. Styret anbefaler derfor at revisjonsfirmaet Otterstads Revisjonskontor AS velges som sameiets revisor.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at revisjonsfirmaet Otterstads Revisjonskontor AS velges som sameiets revisor.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger revisjonsfirmaet Otterstads Revisjonskontor AS som revisor.



Sak 15

Forslag til endring av Vedtektenes §1 pkt.3

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vedtektenes §1 pkt.3 lyder i dag: "På alle terrasser har den enkelte boligeier ansvaret, også økonomisk for at det ligger tregulv eller trelemmer som beskyttelse for den underliggende vanntette terrassepapp /-folie. Lemmene må etterses og være av kvalitet som medfører at skruer/sammenføyninger ikke kan skade papp-/foliebelegget. Trelemmene må ikke være større enn at de kan løftes vekk for rengjøring og inspeksjon. Andre typer beskyttelse av folien kan bare godtas hvis det gis skriftlig godkjenning av styret."

Det er i de senere år utviklet vedlikeholdsfrie komposittmaterialer som alternativ til trykkimpregnerte materialer. Det er naturlig at dette alternativet tas inn i sameiets vedtekter. Styret foreslår at teksten endres til:

"På alle terrasser har den enkelte boligeier ansvaret, også økonomisk for at det ligger gulv/lemmer av tre eller kompositt som beskyttelse for den underliggende vanntette terrassepapp /-folie. Lemmer og gulv må etterses og utførelsen må være av en kvalitet som forhindrer at skruer/sammenføyninger kan skade papp-/foliebelegget. Trelemmene må ikke være større enn at de kan løftes vekk for rengjøring og inspeksjon. Andre typer beskyttelse av folien kan bare godtas hvis det gis skriftlig godkjenning av styret."

Styrets innstilling

Styret innstiller på at teksten i vedtektenes §1 pkt.3 endres slik at terrasselemmer kan være laget enten i tre eller i kompositt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at teksten i vedtektenes §1 pkt.3 endres til:

"På alle terrasser har den enkelte boligeier ansvaret, også økonomisk for at det ligger gulv/lemmer av tre eller kompositt som beskyttelse for den underliggende vanntette terrassepapp /-folie. Lemmer og gulv må etterses og utførelsen må være av en kvalitet som medfører at skruer/sammenføyninger ikke kan skade papp-/foliebelegget. Trelemmene må ikke være større enn at de kan løftes vekk for rengjøring og inspeksjon. Andre typer beskyttelse av folien kan bare godtas hvis det gis skriftlig godkjenning av styret."



Sak 16

Forslag til endring av Vedtektenes §4, tid for årsmøtet

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I sameiets vedtekter §4 Ordinært årsmøte, står det i første linje: "Ordinært Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av februar." Eierseksjonslovens §41 sier at årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Loven er ufravikelig og det betyr at sameiets vedtekter ikke kan fastsette en tidligere frist for årsmøtet.

I tillegg kommer at sameiet nå har en ekstern forretningsfører og det er knapp tid til å få ferdig et årsregnskap i tide til å overholde tidsfristen som nå er bestemt i vedtektene. Styrets forslag er å endre teksten i første linje slik at den er i overensstemmelse med loven. Samtidig er det ønskelig at årsmøtet avholdes tidligere dersom det er praktisk mulig, ikke minst av hensyn til godkjenning av budsjett for året og for godkjenning av eller orientering om styrets planer for driftsåret. Teksten foreslås derfor endret til: "Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Så sant det er praktisk mulig bør årsmøtet avholdes innen utgangen av mars."

Styrets innstilling

Styret innstiller på å endre tidsfristen for det ordinære årsmøte til innen utgangen av juni, slik at sameiets vedtekter er i overensstemmelse med Eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre teksten i vedtektenes §4 første linje til: "Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Så sant det er praktisk mulig bør årsmøtet avholdes innen utgangen av mars."



Sak 17

Forslag til endring av Ordensreglenes pkt. 2.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ordensreglenes pkt. 2. RO/STØY INNENDØRS OG PÅ TERRASSER har i dag følgende ordlyd:

"Ved opphold på terrassene, eller når dører og vinduer står åpne, skal lydnivået være dempet. Overfor naboer på samme plan må det tas hensyn til at en del skillevegger ikke er lydtette. Dette innebærer at man nattetid må unngå bråk inne. Spesielle arrangementer med et høyt lydnivå skal bare unntaksvis forekomme og de nærmeste naboer skal forhåndsvarsles når støy utover natten vil kunne forventes. Ved oppussing/ombygging skal naboer varsles, med angivelse av omfang og tid.

Støyende arbeider må utføres innenfor normal arbeidstid."

Denne teksten foreslås endret til:

"Ved opphold på terrassene, eller når dører og vinduer står åpne, skal lydnivået være dempet. Overfor naboer på samme plan må det tas hensyn til at en del skillevegger ikke er lydtette.

Spesielle arrangementer med et høyt lydnivå skal bare unntaksvis forekomme og de nærmeste naboer skal forhåndsvarsles når støy etter kl.23:00 vil kunne forventes.

Ved oppussing/ombygging skal naboer varsles.

Oppussing og ombygging som medfører støy skal kun foregå i tidsrommet kl.07:00 til kl.19:00 på hverdager og kl.10:00 til kl.17:00 på lørdager."

Styrets innstilling

Styret mener det er viktig at dette punktet i ordensreglene oppdateres slik at det klart fremgår når naboer skal varsles om støy og hvilke perioder støyende arbeider kan utføres.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at teksten i ordensreglenes pkt 2 endres til:

"Ved opphold på terrassene, eller når dører og vinduer står åpne, skal lydnivået være dempet. Overfor naboer på samme plan må det tas hensyn til at en del skillevegger ikke er lydtette.

Spesielle arrangementer med et høyt lydnivå skal bare unntaksvis forekomme og de nærmeste naboer skal forhåndsvarsles når støy etter kl.23:00 vil kunne forventes.

Ved oppussing/ombygging skal naboer varsles.

Oppussing og ombygging som medfører støy skal kun foregå i tidsrommet kl.07:00 til kl.19:00 på hverdager og kl.10:00 til kl.17:00 på lørdager."

Sak 18

Forslag til endring av Ordensreglenes pkt.3

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ordensreglenes pkt. 3 BRUK AV INNGANGSPARTIET har i dag følgende ordlyd:

"Alt utenfor inngangsdørene (med unntak av garasjene) er fellesareal. Den enkelte beboer pynter etter ønske ved bruk av planter/belysning utenfor egen inngangsdør. Inngangspartiet skal ikke være lagringsplass, heller ikke for sportsutstyr som sykler/ski. Ellers må det vises behørig hensyn overfor naboer ved inn/ut passering til boliger. Dette gjelder spesielt der det er felles repos/inngangsparti. Av hensyn til naboen må heller ikke reposer og felles inngangsparti benyttes som røykeplass.

Plassering av egnede utemøbler på reposer i sommerhalvåret må bare gjøres etter avtale med nabo på samme repos. Utemøbler må fjernes om høsten, bl. annet for å klargjøre for snømåking."

Teksten foreslås endret ved at setningene "Inngangspartiet skal ikke være lagringsplass, heller ikke for sportsutstyr som sykler/ski. Ellers må det vises behørig hensyn overfor naboer ved inn/ut passering til boliger. Dette gjelder spesielt der det er felles repos/inngangsparti."

Teksten blir da lydende slik:

"Alt utenfor inngangsdørene (med unntak av garasjene) er fellesareal. Den enkelte beboer pynter etter ønske ved bruk av planter/belysning utenfor egen inngangsdør. Inngangspartiet skal ikke være lagringsplass. Av hensyn til naboen må ikke reposer og felles inngangsparti benyttes som røykeplass.

Plassering av egnede utemøbler på reposer i sommerhalvåret må bare gjøres etter avtale med nabo på samme repos. Utemøbler må fjernes om høsten, bl. annet for å klargjøre for snømåking."

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at teksten i ordensreglenes pkt.3 endres til:

"Alt utenfor inngangsdørene (med unntak av garasjene) er fellesareal. Den enkelte beboer pynter etter ønske ved bruk av planter/belysning utenfor egen inngangsdør. Inngangspartiet skal ikke være lagringsplass. Av hensyn til naboen må ikke reposer og felles inngangsparti benyttes som røykeplass.

Plassering av egnede utemøbler på reposer i sommerhalvåret må bare gjøres etter avtale med nabo på samme repos. Utemøbler må fjernes om høsten, bl. annet for å klargjøre for snømåking."



Sak 19

Forslag til endring av Ordensreglenes pkt. 6

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Punkt 6 i ordensreglene lyder:

"KLESTØRK

De felles tørkemulighetene som finnes på området er i første rekke lagt til rette for de boligene som ikke har terrasse. Disse kan benyttes alle dager utenom søn- og helligdager. Tørking av tøy på terrasser skal gjøres uten at dette er synlig for naboer. Det er ikke anledning til å tørke/lufte tøy på reposer."

Punktet foreslås fjernet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at Ordensreglenes pkt.6 fjernes.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at Ordensreglenes pkt. 6 fjernes.



Sak 20

Forslag til endring av Ordensreglenes pkt.7

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Teksten i Ordensreglenes pkt.7 er som følger:

"BRUK AV SØPPELBEHOLDERE

Det er rikelig med kapasitet i søppelbeholderne som er plassert i de fire skurene. Husholdningsavfallet puttes i plastposer som knytes igjen. Papir i egne beholdere. Farlig avfall må den enkelte levere på miljøstasjon. Større ting som ikke går i søppeldunkene samt elektriske og elektroniske produkter må lagres inntil de kan kastes i containere og EE-bur som utplasseres ved dugnad. Ved større mengder av f.eks. bygningsmaterialer/møbler e.l. må eier selv sørge for bortkjøring."

Teksten foreslås endret slik at den blir overens med dagens avfallshåndtering. Teksten foreslås slik:

"AVFALLSHÅNTERING

Husholdningsavfall og papir kastes i avfallscontainerne som er plassert på sameiets område. Alt husholdningsavfall sorteres i hht. Oslo Kommunes avfallssystem. Det er egne beholdere til papp og papir. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingspenn o.l. i beholderne.

Større gjenstander som ikke går i beholderne, samt elektriske og elektroniske apparater må beboerne selv sørge for å levere på en gjenbruksstasjon. Eventuelt kan disse lagres for å kastes i egnet container som settes ut i forbindelse med dugnader.

Møbler og bygnings-/rivningsmaterialer må beboerne selv sørge for bortkjøring av. "

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre teksten i Ordensreglenes pkt 7 slik:

"AVFALLSHÅNTERING

Husholdningsavfall og papir kastes i avfallscontainerne som er plassert på sameiets område. Alt husholdningsavfall sorteres i hht. Oslo Kommunes avfallssystem. Det er egne beholdere til papp og papir. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingspenn o.l. i beholderne.

Større gjenstander som ikke går i beholderne, samt elektriske og elektroniske apparater må beboerne selv sørge for å levere på en gjenbruksstasjon. Eventuelt kan disse lagres for å kastes i egnet container som settes ut i forbindelse med dugnader.

Møbler og bygnings-/rivningsmaterialer må beboerne selv sørge for bortkjøring av. "



Sak 21

Forslag til endring av Ordensreglenes pkt.8

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ordensreglenes pkt.8 har i dag teksten:

"PARKERING AV BIL

Biler bør primært parkeres i garasje. Spesielt om vinteren er det ønskelig, ikke minst for måking av parkeringsplasser, at garasjene benyttes i størst mulig grad. Biler skal ikke parkeres inntil husvegger, heller ikke langs rekkverk opp til Ekebergveien. Biler eller tilhengere som blir stående ubenyttet, er til sjenanse og styret skal sørge for at disse blir fjernet. Det er ikke anledning til å parkere store næringskjøretøy på området. Også spesielt utseende kjøretøyer vil kunne være til sjenanse for naboer.

Når alle parkeringsplassene oppe er benyttet, er det alltid plass på nedsiden av blokkene. Hvis beboere observerer at biler forvolder skade på sameiets område, må styret kontaktes slik at skaden kan meldes forsikringsselskapet."

Setningen "Også spesielt utseende kjøretøyer vil kunne være til sjenanse for naboer." foreslås fjernet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å fjerne setningen "Også spesielt utseende kjøretøyer vil kunne være til sjenanse for naboer." i Ordensreglenes pkt.8.



Sak 22

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreverv står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Ljabru Terrasse Boligsameie

Valgkomiteens innstilling til valg på styre for 2021

På årsmøtet 2020 ble følgende valgt inn i styret for 2020:

Styret for 2020:

Styreleder

Reitevold, Odd M. (på valg i 2021)

Nestleder

Michelsen, Torkil (ikke på valg i 2021)

Styremedlemmer

Bakkland, Hans (ikke på valg i 2021)

Bråten, Anne-Brit (ikke på valg i 2021)

Røkås, Knut (på valg i 2021)

(I henhold til vedtektene blir alle styrets medlemmer valgt for to år av gangen, og styreleder og nestleder blir valgt separat.)

Odd M. Reitevold meddelte den 21. april 2020 at han av helsemessige grunner fant å måtte trekke seg fra vervet som styreleder i sameiet. Etter dette har nestleder Torkil Michelsen fungert som styreleder. Michelsen ble valgt for to år som nestleder og har således ett år igjen av sin funksjonstid. Michelsen har imidlertid sagt seg villig til å ta på seg vervet som styreleder for de neste to år.

Anne-Brit Bråten står ikke på valg og har ett år igjen av sin funksjonstid. Hun har sagt seg villig til å ta på seg vervet som nestleder i denne tiden.

Av styrets øvrige to medlemmer er det kun Knut Røkås som står på valg i 2021. Røkås har sagt seg villig til å stille som kandidat for to nye år.

Som nytt medlem av styret har Roy Ekstrøm sagt seg villig til å stille som kandidat.

Som følge av ovenstående innstiller valgkomiteen på at følgende styre for 2021 velges på årsmøtet:

Forslag til styre for 2021:

Styreleder

Michelsen, Torkil (velges for to år)



Nestleder

Bråten, Anne-Brit (velges for ett år)

Styremedlemmer

Bakkland, Hans (ikke på valg i 2021)

Ekstrøm, Roy (nytt medlem for to år)

Røkås, Knut (gjenvelges for to nye år)

Valgkomiteen

Anne Line Pedersen

Pierre Chauvin

(sign.)

(sign.)

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torkil Michelsen

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Knut Røkås
- Roy Ekstrøm



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.