



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Madelen Lensberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2021

### 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, 15.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 482 667	3 473 574
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 482 667</b>	<b>3 473 574</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		198 180	205 380
Annen driftskostnad		3 272 929	3 163 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 471 109</b>	<b>3 368 980</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 558</b>	<b>104 594</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 448	8 123
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 448</b>	<b>8 123</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 448</b>	<b>8 123</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 006</b>	<b>112 717</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 006</b>	<b>112 717</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 006</b>	<b>112 717</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>16 006</b>	<b>112 717</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 006	112 717
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>16 006</b>	<b>112 717</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		245	174
Andre fordringer		144 791	52 030
Sum fordringer		145 036	52 204
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 746	1 600 009
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 746	1 600 009
Sum omløpsmidler		2 030 782	1 652 213
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 030 782</b>	<b>1 652 213</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 182 899	1 166 893
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 182 899</b>	<b>1 166 893</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 182 899</b>	<b>1 166 893</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		319 403	420 205
Annen kortsiktig gjeld		528 481	65 116
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>847 884</b>	<b>485 320</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>847 884</b>	<b>485 320</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 030 782</b>	<b>1 652 213</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458987

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Madelen Lensberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2021

**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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 912 879 054  
LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 482 667	3 473 574
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 482 667</b>	<b>3 473 574</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		198 180	205 380
Annen driftskostnad		3 272 929	3 163 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 471 109</b>	<b>3 368 980</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 558</b>	<b>104 594</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 448	8 123
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 448</b>	<b>8 123</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 448</b>	<b>8 123</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 006</b>	<b>112 717</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 006</b>	<b>112 717</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 006</b>	<b>112 717</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>16 006</b>	<b>112 717</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 006	112 717
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>16 006</b>	<b>112 717</b>



Organisasjonsnr: 912 879 054  
LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		245	174
Andre fordringer		144 791	52 030
Sum fordringer		145 036	52 204
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 746	1 600 009
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 746	1 600 009
Sum omløpsmidler		2 030 782	1 652 213
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 030 782</b>	<b>1 652 213</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 182 899	1 166 893
Sum opptjent egenkapital		1 182 899	1 166 893



Sum egenkapital	1 182 899	1 166 893
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	319 403	420 205
Annen kortsiktig gjeld	528 481	65 116
Sum kortsiktig gjeld	847 884	485 320
Sum gjeld	847 884	485 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 030 782	1 652 213



Organisasjonsnr: 912 879 054  
LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE

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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**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

Lillohagen Øvre Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 26. mai - 29. mai 2021





Deltagelse på årsmøte 2021- din stemme gir du her

Årsmøtet åpnes **26.05.2021 kl.0900** og stenger **29.05.2021 kl.09:00**.

**Selskapsnummer:** 7358 **Selskapsnavn** Lillohagen øvre sameie

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

### Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Sak 2: Valg av protokollvitner (Ivar Veibust og Arild Eriksen er foreslått valgt)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Sak 3: Fastsettelse av honorarer (honorar for perioden er foreslått til 200.000 kr)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Sak 4: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Sak 5: Valg av tillitsvalgte (Det skal velges 1 styreleder og 2 styremedlemmer)

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Styreleder (2 år)	Kristian Elvestad	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem (2 år)	Cathrine Kvernmo	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem (2 år)	Jonas Karlsen	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem (2 år)	Vilde Caspersen	<input type="checkbox"/>

### Sak 6: Asfaltering av gangvei bak 101F

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Sak 7: Beplanting av hekk bak 101F

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Sak 8: Oppgradering av brannvarslingssystemet

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 9: Temperatur radiator økes med to grader**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 10: Forbud mot mating av fugler fra balkong**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 11: Dato for fjernvarme**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 12: Endring av pkt.3 i husordensreglene - dyrehold**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.

Mail: [lillohagenovre@styreverrommet.no](mailto:lillohagenovre@styreverrommet.no) Postkasse: Andreas Østby, Sandakerveien 101 D, 0484 Oslo

**Velkommen til årsmøte, 26.05.21 – 29.05.21**

**Sted: [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) og ved manuell deltagelse.**

Innkallingen inneholder selskapets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøte.

**Hvem kan delta på generalforsamlingen?**

på årsmøte kan eiere og ektefelle eller eventuelle samboere delta, men bare én har stemmerett.



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Lillohagen Øvre Sameie. Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7358>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Asfaltering av gangvei bak 101F
7. Beplantning av hekk bak 101F
8. Oppgradering av brannvarslingssystemet
9. Temperatur radiator økes med to grader
10. Forbud mot mating av fugler fra balkong
11. Dato for fjernvarme
12. Endring av pkt. 3 i husordensreglene - dyrehold

Med vennlig hilsen,

**Styret i Lillohagen Øvre Sameie**

Andreas Østby

Vilde Caspersen

Kristian Hyrum Elvestad

Hanne Hjemdal

Asbjørn Kjekshus



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret forslår Ivar Veibust og Arild Eriksen som protokollvitner

**Forslag til vedtak**

Ivar Veibust og Arild Eriksen velges som protokollvitner.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000.



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å dekke årets negative resultatet fra oppsparte midler.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultatet fra oppsparte midler.

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Andreas Østby	Sandakerveien 101 D
Styremedlem	Vilde Caspersen	Sandakerveien 101 E
Styremedlem	Kristian Hyrum Elvestad	Syrenveien 2
Styremedlem	Hanne Hjemdal	Sandakerveien 101 D
Styremedlem	Asbjørn Kjekshus	Sandakerveien 101 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Lillohagen Øvre Sameie

Sameiet består av 121 seksjoner.

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

Sandakerveien 101 A-F

Gårds- og bruksnummer :  
77 409

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Lillohagen Øvre Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

Driften av sameiet Lillohagen Øvre har gått sin vante gang, uten de aller største endringer. Nedenstående informasjon er en oppsummering av hva som tidligere er publisert på sameiets nettsider.

### Vedlikehold:

Også det siste året er det gjennomført nødvendig vedlikehold. Bygningsmassen og tekniske installasjoner begynner å få et noe større behov for vedlikehold enn tidligere. Det er blant annet byttet bremses på to heiser, og i forbindelse med dette er også innstillingene for heis endret slik at heisen alltid kjører til 1. etasje. Dette sparer heisenes bremses ifølge leverandør.

Sameiet har gjennomført service og skiftet en del vifter i garasjen. Den opprinnelige kvaliteten på disse har ikke vært topp, og styret har valgt å gå for mer solide vifter enn tidligere og med fem års reklamasjonsrett/garanti.

Det har vært en del feilsøking ifm. luktproblematikk i garasjene som nå forhåpentligvis er utbedret.

### Diverse

Styret har siden forrige årsmøte besvart nesten 250 forskjellige henvendelser via lettstyrt, og har den oppfatning at responstiden er svært god på henvendelsene her. I tillegg kommer henvendelser direkte på mail, SMS og telefon, kontakt med leverandører mv.

To styremedlemmer og styreleder er på valg.

Det er verken arrangert julegrantenning eller sommerfest på grunn av Covid 19. Sameiet har for øvrig, og heldigvis, ikke vært berørt av pandemien.

Etter forslag fra en seksjonseier har det blitt bestilt et sykkeloppheng som kan benyttes for å vaske sykler. Vaktmester skal installere opphenget, og det er planlagt at opphenget skal festes ved parkeringen til Pizza og Kina-ekspressen/brandøren. Seksjonseier må selv stå for vannslange som kobles på utekranen

I tillegg til sykkeloppheng, er det bestilt og installert nye låssylindere til alle ytterdører, samt søppelrom. Det er videre bestilt og montert hjelpekroker på dørene inn fra garasjeanlegget.

Det er også gjennomført andre mindre tiltak og liknende og det vises til infoskriv som publiseres på lettstyrt med jevne mellomrom.

### Styret

Nåværende styreleder tar ikke gjenvalg, men ett av styremedlemmene stiller til valg som styreleder. Det øvrige styremedlemmet stiller til gjenvalg.



Lillohagen Øvre Sameie

Det sittende styret består i dag av styreleder og fire styremedlemmer. Som en del av styret får du en unik innsikt i hvordan sameiet vårt driftes, og du får en stor kontaktflate som omfatter naboer i sameiet, naboer utenfor Lillohagen, leverandører til sameiet og andre offentlige og private aktører. Det er styremøter en gang i måneden, men mesteparten av sakene som kommer løses løpende på mail og telefon. Oppgavene som lander i styrets innboks er svært varierte, og de er både store og små, for eksempel å svare på enkle henvendelser fra beboere, budsjett og regnskap, innhente tilbud og inngåelse av serviceavtaler med leverandører, videreformidle informasjon fra eksterne parter til beboere, og andre hyggelige ting som å organisere julegrantenning og sommerfest.

Styret har fått på plass gode rutiner for arbeidet og med å få på plass faste service avtaler. Det er også verdt å nevne at du vil bli kompensert for tiden du bruker gjennom et styrehonorar som for perioden 2019/20 var på totalt kr 180.000,- fordelt på styrets medlemmer.

Vil du ha mer informasjon ikke nøl med å ta kontakt med en av oss i det sittende styret, vi svarer gjerne på spørsmål. Vi håper å høre fra deg!

Som alltid ønsker vi å ønske **VELKOMMEN TIL NYE NABOER** Vi får stadig nye naboer i sameiet, og ønsker dem hjertelig velkommen til oss! Styret oppfordrer alle nyinnflyttere om å kontakte styret via Lettstyrt og oppgi e-post og mobilnummer. Dette forenkler kontakten mellom styret og sameiet, og gjør at styret kan nå ut med informasjon raskt og effektivt.

Adressen er [www.lillohagenovre.lettstyrt.no](http://www.lillohagenovre.lettstyrt.no). Styret oppfordrer også alle til å melde seg inn i parkeringsgruppa på Facebook. Søk på 'Lillohagen Øvre garasje' og be om tilgang.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 3 476 279.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 471 109.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 88.284 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.**



Lillohagen Øvre Sameie

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 076 609.

Neste års budsjett er nærmere omtalt 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr 650 000 for 2021.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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, det er for 2021 budsjettert med økte kommunale avgifter. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lillohagen Øvre Sameie.

### Lån

Lillohagen Øvre Sameie har lån ingen lån.

### 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Lillohagen Øvre Sameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillohagen Øvre Sameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med 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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 29. april 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Lillohagen Øvre Sameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited

13 av 33

2

Pemneo Dokumentnøkkel: 180EF-5MSEP-8XVEK-PDB06-I2TFD-18G3D



Lillohagen Øvre Sameie

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 476 279	3 463 574	3 495 000	3 495 000
Ladepunkt		2 100	0	0	0
Andre inntekter	3	4 288	10 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 482 667</b>	<b>3 473 574</b>	<b>3 495 000</b>	<b>3 495 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 180	-25 380	-25 380	-25 380
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-8 688	-7 125	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-178 775	-173 738	-181 000	-181 000
Konsulenthonorar		0	-6 440	-30 000	-30 000
Kontingenter		-37 155	-25 075	-30 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-783 959	-753 965	-650 000	-650 000
Forsikringer		-110 850	-100 614	-108 000	-115 000
Kommunale avgifter	8	-965 823	-901 482	-914 000	-975 000
Energi/fyring		-141 407	-205 126	-220 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-560 906	-548 824	-569 000	-569 000
Andre driftskostnader	9	-485 367	-441 211	-545 000	-465 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 471 109</b>	<b>-3 368 980</b>	<b>-3 459 880</b>	<b>-3 457 880</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>11 558</b>	<b>104 594</b>	<b>35 120</b>	<b>37 120</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 448	8 123	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 448</b>	<b>8 123</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>16 006</b>	<b>112 717</b>	<b>35 120</b>	<b>37 120</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		16 006	112 717		



Lillohagen Øvre Sameie

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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 558	273
Kundefordringer		245	174
Forskuddsbetalte kostnader		151 827	51 757
Andre kortsiktige fordringer	11	-11 594	0
Driftskonto OBOS-banken		1 077 670	795 806
Sparekonto OBOS-banken		808 076	804 203
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 030 782</b>	<b>1 652 213</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 030 782</b>	<b>1 652 213</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		1 182 899	1 166 893
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 182 899</b>	<b>1 166 893</b>

**GJELD**

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		60 590	59 395
Leverandørgjeld		319 403	420 205
Energiavregning	12	467 961	5 721
Annen kortsiktig gjeld	13	-70	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>847 884</b>	<b>485 320</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 030 782</b>	<b>1 652 213</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2021

Styret i Lillohagen Øvre Sameie

Andreas Østby/s/

Vilde Caspersen/s/

Kristian Hyrum Elvestad/s/

Hanne Hjemdal/s/

Asbjørn Kjekshus/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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost. likt	1 652 376
Felleskostnader	1 623 348
Garasje	156 600
Strøm elbil	54 700
Energiavregning	-10 745
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 476 279</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	4 288
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 288</b>



Lillohagen Øvre Sameie

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 180</b>

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 2019/2020, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 896, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 688.

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 490
Drift/vedlikehold VVS	-7 828
Drift/vedlikehold elektro	-94 663
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-158 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-159 062
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 104
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-196 045
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-155 954
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-313
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-783 959</b>

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-589 640
Renovasjonsavgift	-376 183
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-965 823</b>



Lillohagen Øvre Sameie

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 440
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 874
Lyspærer og sikringer	-14 318
Vaktmestertjenester	-140 430
Renhold ved firmaer	-190 255
Snørydding	-89 617
Andre fremmede tjenester	-3 083
Trykksaker	-923
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 896
Andre kontorkostnader	-968
Telefon, annet	-223
Porto	-2 725
Bank- og kortgebyr	-4 616
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-485 367</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	350
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 873
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	225
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 448</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

BAKMAR	-11 594
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>-11 594</b>

**NOTE: 12**

**ENERGIAVREGNING**

**INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 132 563
<b>SUM INTEKTER</b>	<b>-1 132 563</b>



Lillohagen Øvre Sameie

## KOSTNADER

Techem	78 218
Strøm	586 384
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>664 602</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-467 961</b>
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

## NOTE: 13

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>70</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Lillohagen Øvre Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Absolutt Rent AS om renhold av fellesarealene.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599927. 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](mailto: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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



Lillohagen Øvre Sameie

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lillohagen Øvre Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Kristian Elvestad**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Cathrine Kvernmo**

**Jonas Karlsen**

**Vilde Caspersen**



Sak 6

### **Asfaltering av gangvei bak 101F**

**Forslag fremmet av:** Pia Bryde

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Bak 101F er det etterhvert etablert en sti. Det er fremmet forslag om å asfaltere denne.

Estimert kostnad på dette er ca kr. 150 000,-.

#### **Styrets innstilling**

Styret mener at kostnaden ikke står i forhold til nytten, og ønsker samtidig å begrense trafikk fra boligene i Grefsenveien ved å beplante hekk slik at ferdsel bak 101F ikke er mulig. Dette vil også ivareta hensynet til beboerne i første etasje her.

#### **Forslag til vedtak**

Det besluttet å asfaltere sti bak 101F



Sak 7

### **Beplantning av hekk bak 101F**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Saken forutsetter at det ikke foreligger flertall for å asfaltere stien bak 101F. Styret ønsker heller å plante en hekk som hindrer ferdsel. Dette er også vesentlig billigere enn asfaltering. Antatt kostnad ca. kr. 30 000,-.

#### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at det bør plantes hekk som hindrer ferdsel bak 101F

#### **Forslag til vedtak**

Det plantes hekk bak 101F



Sak 8

## **Oppgradering av brannvarslingssystemet**

**Forslag fremmet av:** Pia Bryde

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Volumet på brannvarslingssystemer så lavt at det er vanskelig å høre fra seksjonen. Det er fremmet forslag om å oppgradere lydvolume. Styret har fått prisoverslag på kr. 750 000,-.

Sameiets brannanlegg er bekreftet i samsvar med tekniske forskrifter i flere omganger. Hver seksjon er en egen branncelle slik at det skal være unødvendig å ta seg ut av seksjonen ved brann i annen seksjon.

Styret vil heller undersøke muligheten for å koble seg til brannvesenets system. Kostnaden er for høy i forhold til nytten etter styrets syn

### **Styrets innstilling**

Brannvarslingssystemet oppgraderes ikke.

### **Forslag til vedtak**

Brannvarslingssystemet oppgraderes med høyere volum



Sak 9

## **Temperatur radiator økes med to grader**

**Forslag fremmet av:** Reidun Thompson

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er fremmet forslag om å øke temperaturen i fjernvarmeanlegget slik at seksjonene holder 22 grader. Dette er allerede innstillingen i dag.

Styret har derfor omformulert forslaget til å øke temperaturen med to grader sammenlignet med i dag.

Sameiets rørlegger har gjentatte ganger bekreftet at anlegget er i orden. Likevel er det vanskelig å oppnå jevn høy temperatur i hele sameiet. Ved økning av temperaturen vil også fyringskostnaden knyttet til fellesarealene øke noe. Nøyaktig kostnad er vanskelig å anslå.

### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at temperaturen beholdes slik den er i dag.

### **Forslag til vedtak**

Temperatur på fjernvarmeanlegg økes med to grader.



Sak 10

**Forbud mot mating av fugler fra balkong**

**Forslag fremmet av:** Veidar Viermyhr

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er fremmet forslag om fuglemating fra balkong. Bakgrunnen er skitt mv. som andre seksjonseiere påføres som følge av matingen. Forbudet tas inn i husordensreglene.

Styret er usikker på hvorvidt et slikt forbud vil være gyldig. Obos har heller ikke gitt et klart svar.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at det ikke vedtas et forbud mot fulglemating.

**Forslag til vedtak**

Det inntas nytt punkt i husordensreglene om forbud mot fuglemating.



Sak 11

**Dato for fjernvarme**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er ved tidligere årsmøtet bestemt at fjernvarme skal skrus på 1. oktober.

Bestemmelsen er lite smidig og hindrer styret å skru på varmen tidligere dersom det er nødvendig. Styret mener at det bør være opp til styrets skjønn å avgjøre.

**Styrets innstilling**

Styret avgjør når fjernvarme skrus av og på.

**Forslag til vedtak**

Tidligere vedtak om at fyring skrus på 1. oktober oppheves.



Sak 12

### **Endring av pkt. 3 i husordensreglene - dyrehold**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

I pkt. 3 i husordensreglene fremgår det i dag at dyrehold er tillatt etter avtale med styret. Bestemmelsen er ikke praktisert og har liten reell betydning all den tid styret ikke kan nekte dyrehold.

#### **Styrets innstilling**

Styret ønsker å fjerne første setning i pkt. 3. "Dyrehold er tillatt etter avtale med styret."

#### **Forslag til vedtak**

Husordensreglenes pkt. 3, første setning fjernes. Det øvrige i punkt 3 beholdes.



## 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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