



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 441 451
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØVLIA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 036 657	1 880 832
Sum inntekter		2 036 657	1 880 832
Kostnader			
Lønnskostnad		89 129	87 823
Annen driftskostnad		2 494 356	889 706
Sum kostnader		2 583 485	977 529
Driftsresultat		-546 828	903 303
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 396	42 187
Sum finansinntekter		38 396	42 187
Annen finanskostnad		37 026	42 607
Sum finanskostnader		37 026	42 607
Netto finans		1 370	-420
Ordinært resultat før skattekostnad		-545 458	902 883
Ordinært resultat etter skattekostnad		-545 458	902 883
Årsresultat		-545 458	902 883
Totalresultat		-545 458	902 883
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-545 458	902 883
Sum overføringer og disponeringer		-545 458	902 883



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		42 916	295 241
Sum fordringer		42 916	295 241
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 633 179	2 329 052
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 633 179	2 329 052
Sum omløpsmidler		1 676 095	2 624 293
SUM EIENDELER		1 676 095	2 624 293

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		698 468	1 243 926
Sum opptjent egenkapital		698 468	1 243 926
Sum egenkapital		698 468	1 243 926
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		918 538	1 008 886
Sum annen langsiktig gjeld		918 538	1 008 886
Sum langsiktig gjeld		918 538	1 008 886
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		173	246
Leverandørgjeld		19 475	334 755
Skyldige offentlige avgifter		19 611	33 079
Annen kortsiktig gjeld		19 830	3 402
Sum kortsiktig gjeld		59 089	371 481
Sum gjeld		977 627	1 380 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 676 095	2 624 293



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 494767

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 441 451
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØVLIA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

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, 15.07.2021



Organisasjonsnr: 981 441 451
LØVLIA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 036 657	1 880 832
Sum inntekter		2 036 657	1 880 832
Kostnader			
Lønnskostnad		89 129	87 823
Annen driftskostnad		2 494 356	889 706
Sum kostnader		2 583 485	977 529
Driftsresultat		-546 828	903 303
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 396	42 187
Sum finansinntekter		38 396	42 187
Annen finanskostnad		37 026	42 607
Sum finanskostnader		37 026	42 607
Netto finans		1 370	-420
Ordinært resultat før skattekostnad		-545 458	902 883
Ordinært resultat etter skattekostnad		-545 458	902 883
Årsresultat		-545 458	902 883
Totalresultat		-545 458	902 883
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-545 458	902 883
Sum overføringer og disponeringer		-545 458	902 883



Organisasjonsnr: 981 441 451
LØVLIA 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			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		42 916	295 241
Sum fordringer		42 916	295 241
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 633 179	2 329 052
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 633 179	2 329 052
Sum omløpsmidler		1 676 095	2 624 293
SUM EIENDELER		1 676 095	2 624 293
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		698 468	1 243 926
Sum opptjent egenkapital		698 468	1 243 926



Sum egenkapital	698 468	1 243 926
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	918 538	1 008 886
Sum annen langsiktig gjeld	918 538	1 008 886
Sum langsiktig gjeld	918 538	1 008 886
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	173	246
Leverandørgjeld	19 475	334 755
Skyldige offentlige avgifter	19 611	33 079
Annen kortsiktig gjeld	19 830	3 402
Sum kortsiktig gjeld	59 089	371 481
Sum gjeld	977 627	1 380 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 676 095	2 624 293



Organisasjonsnr: 981 441 451
LØVLIA 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

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:

0.75

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



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Løvli Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 27.mai kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 4.juni kl. 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Løvlia Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.mai kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 4.juni kl. 09:00

Selskapsnummer: 7547 **Selskapsnavn** Løvlia Boligsameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Mari Øyre Westby, Jakobsbråtan 25A og Unni Hjalmarsen, Jakobsbråtan 64 velges.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Sak 5: Endring av vedtektenes § 3.1 - vedlikehold

Se innkallingen for saksfremstillingen, styrets innstilling, vedlegg og forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

For		Mot	
------------	--	------------	--

Sak 6: Endring av vedtektenes § 4 - El-bil og ladbare hybrider

Se innkallingen for saksfremstillingen, styrets innstilling og forslag til vedtak.

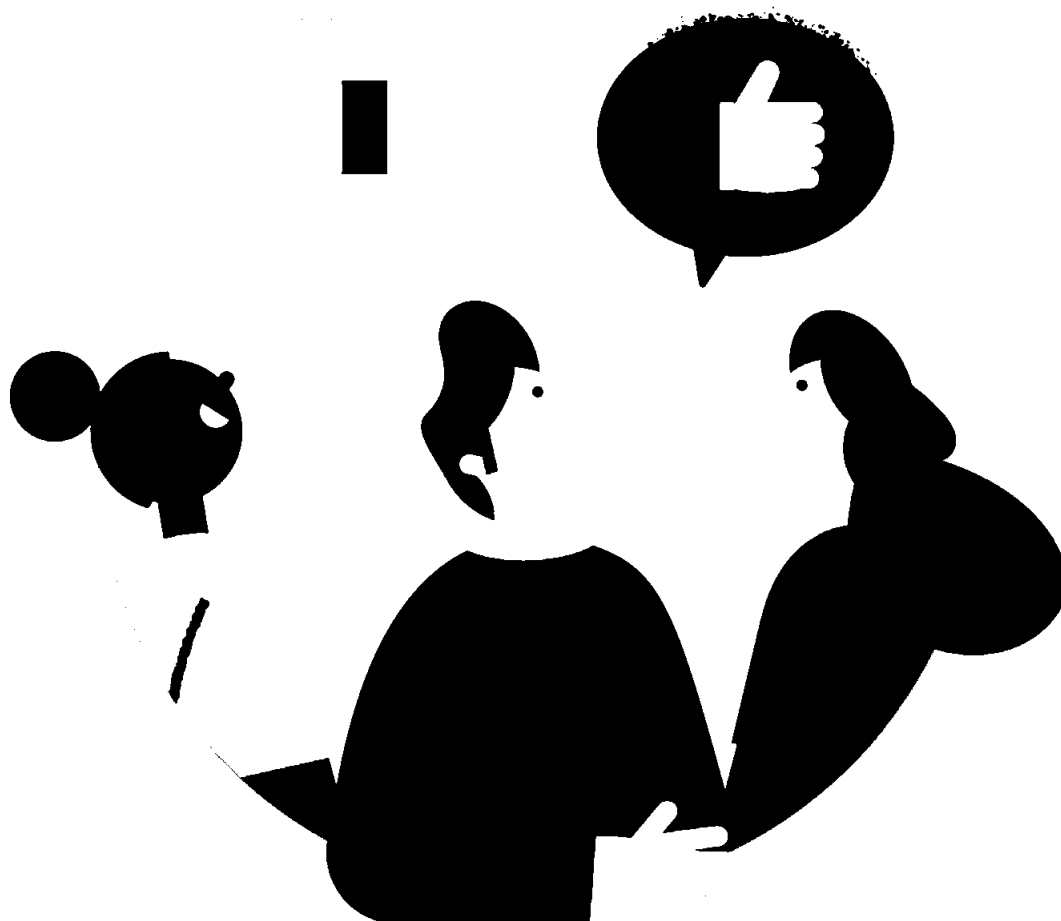
Forslag til vedtak

For		Mot	
------------	--	------------	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Erling Moberg	
Styremedlem	Trude Kristof fersen Olsen	
Varamedlem	Lina Aak-Trondsen	
Valgkomitè	Hege Bjerke Tollefsen	

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



Årsmøte 2021

Løvlia Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 27. mai - 4. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Løvliå Boligsameie. Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 4. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7547>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av vedtektenes § 3.1 - vedlikehold
6. Endring av vedtektenes § 4 - El-bil og ladbare hybrider
7. Valgkomité
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Løvliå Boligsameie
Erling Moberg

Vegard Gulbrandsen

Trude Kristoffersen Olsen

Hege Bjerke Tollefsen



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.

Forslag til vedtak

Mari Øyre Westby, Jakobsbråtan 25A og Unni Hjalmarsen, Jakobsbråtan 64A

er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7547 Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erling Moberg	2020-2021
Styremedlem	Vegard Gulbrandsen	2020-2022
Styremedlem	Trude Kristoffersen Olsen	2019-2021
Styremedlem	Hege Bjerke Tollefsen	2020-2022
Varamedlem	Lina Aak-Trondsen	2019-2021
Varamedlem	Tanja Neeffjes	2020-2021

Valgkomiteen

Hege Bjerke Tollefsen 2020-2021

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

Generelle opplysninger om Løvli Boligsameie

Sameiet består av 52 seksjoner.

Løvli Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981441451, og ligger i RÆLINGEN kommune med følgende adresse:

Jakobsbråtan 15A - 64B

Gårds- og bruksnummer:

96 12

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.

Løvli Boligsameie 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Nåværende styre ble valgt den 26 juni 2020. Styreleder ble valgt separat og ble innleid for ett år. Styret har arbeidet med løpende drift, infrastruktur for lading av elbil, håndtering av henvendelser fra beboere og vedlikeholdsplan. Covid 19 medførte at det ikke ble avholdt felles dugnad eller julegrantenning i 2020. Det har generelt vært et rolig år hvor det viktigste tiltaket har vært å etablere mulighet for elbil-lading.

Det har vært et godt arbeidsmiljø i styret. Det er avholdt i alt seks styremøter hvor styremedlemmer har møtt.

Beboernes egen vedlikeholdsplikt

Etter at styret både i 2018 og 2019 gikk runder i sameiet har vedlikeholdet blitt bedre. Styret har i 2020 ikke igangsatt noe vedlikehold på vegne av beboere. Utviklingen fra 2018 og videre er således positiv og vi takker sameiere for innsatsen også i 2020.

Arbeider på egen bolig

Mange seksjonseiere gjør eget arbeid på boligen, både innvendig og utvendig. Vi gjør oppmerksom på at selv om man har fått styrets godkjenning til å gjennomføre eventuelle tiltak, er man selv fullt og helt ansvarlig dersom gjennomførte tiltak på et senere tidspunkt medfører skader på den opprinnelige bygningsstrukturen.

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

Vedlikeholdsplan

Årsmøtet besluttet våren 2018 vedlikeholdsplan for perioden 2019-2023. Styret er i full gang med prioritering av oppgaver og planlegging av finansiering. Planen har en kostnadsramme på inntil 18 MNOK i den fem-årsperioden vi nå er midt inne i.

Styret vurderer hva som skal prioriteres og orienterer om dette foran hvert årsmøte. Det kan også være tiltak som styret vurderer bør utgå eller utsettes i flere år. Og det kan komme situasjoner som gjør at enkelte tiltak også må fremskyndes.

Avhengig av bygningenes tilstand når de ulike tiltakene gjennomføres vil beløpet både kunne øke eller bli redusert. Vi har hatt en stikkprøvekontroll på takene. Det som er gledelig er at takenes tilstand er bedre enn først antatt og at kostnaden i 2021 på kr 8.600.000,- nå kan skyves fremover i tid.

Det som var planlagt i 2020 var som følger;

- Kontroll og utbedringer av svalganger og trapper i betong. Iverksettes 2021
- Kontroll garasjer og eventuelt pålegg om utbedringer. Iverksettes 2021
- Kontroll og eventuell utbedring av betong på terrasser. Iverksettes 2021.
- Kontroll og eventuell utbedring av elektrisk anlegg til garasjer og carporter.



2021		
Post	Tiltak	Beløp
	Serviceavtale - røykvarsler og	
2.1.2 A	slukkerutstyr	17 000
3.6.3 A	Periodisk utbedring av takrenner	17 000
3.6.2 A	Omtrekking av tak	8 600 000
4.2.1 A	Kontroll/vedlikh. garasjetak	1 500 000
3.9.1 A	Risikovurdering legionellasmitte	1 700
3.10.1 A	Etabl. Rutine for oppussing bad	25 000
3.11.2 A	Rengjøring ventilasjon	88 000
3.12.2 A	Pristilbud - stikk/komfyrvakt	1 700
3.16.1 A	Inst. Brannvarslingsanlegg	860 000
3.18.2 A	Kontr./vedl. Lekeplass	17 000
Opprinnelig for 2021		11 127 400
3.6.2 A	Utsettelse omtrekking av tak	- 8 600 000
4.2.1 A	Kontroll/vedlikh. garasjetak	- 1 500 000
3.16.1 A	Inst. Brannvarslingsanlegg	- 860 000
	Utbedring trapper	500 000
	Asfaltering	500 000
3.19.1 A	Etablere nedgravd søppelsystem	860 000
Totalt for 2021		2 027 400

Kostnaden for 2021 er dramatisk redusert siden prosjektet med omtrekking av tak ikke er nødvendig nå (men senere). Også vedlikehold på garasjetak kan utsettes. Styret har også utsatt foreslått prosjekt med brannvarslingsanlegg. Men vi har tatt inn nødvendig vedlikehold av trapper/balkonger, asfaltering og etablering av nedgravd søppelsystem.

2022		
Post	Tiltak	Beløp
	Serviceavtale - røykvarsler og	
2.1.2 A	slukkerutstyr	17 000
3.6.3 A	Periodisk utbedring av takrenner	17 000
3.9.1 A	Risikovurdering legionellasmitte	1 700
3.10.2 A	Kamerakontroll av bunnledninger	34 000
3.18.2 A	Kontr./vedl. Lekeplass	17 000
3.19.1 A	Etabl. Nedgravd søppelsystem	860 000
Totalt for 2022		946 700
3.19.1 A	Søppelsystem tas i 2021	- 860 000
Sum 2022		86 700

Prosjektet med søppelsystem er flyttet til 2021 som medfører at i 2022 har vi nesten ingen vedlikeholdsprosjekter i sameiet.



2023		
Post	Tiltak	Beløp
	Serviceavtale - røykvarsler og slukkerutstyr	18 000
2.1.2 A		
3.2.3 A	Drenering av bygningsmasser	3 500 000
3.3.3 A	Overflatebeh. Trekledning	1 900 000
3.3.4 A	Utskift. Vinduer og balkongdører	18 000
3.6.3 A	Periodisk utbedring av takrenner	18 000
3.9.1 A	Risikovurdering legionellasmitte	1 800
3.12.2 A	Pristilbud - stikk/komfyrvakt	1 800
3.18.2 A	Kontr./vedl. Lekeplass	18 000
Totalt for 2023		5 475 600

2024 eller senere		
3.6.2 A	Omtrekking av tak	8 600 000
4.2.1 A	Kontroll/vedlikh. garasjetak	1 500 000
3.16.1 A	Inst. Brannvarslingsanlegg	
Sum 2024 og senere		10 100 000

Tiltak som omtrekking av tak, både for boligdelen og garasjedelen er utsatt men vil komme på et eller annet tidspunkt og går inn i langtidsplanleggingen til sameiet.

Lademulighet for el-biler i sameiet

Ny eierseksjonslov pålegger sameiet å tilrettelegge for el-bil lading. Som en del av vedlikeholdsplanen har styret i 2020 fått etablert infrastruktur for lademulighet til samtlige plasser i sameiet og fordelingsskapene er skiftet ut til dagens standard og moderne jordfeilbrytere for å ivareta elsikkerheten i garasjene. Det ble samtidig foretatt noe masseutskiftning og asfalteringen da vi gravde grøfter til ny kabling. Vi har mottatt tilskudd fra Viken fylke på kr 250.000,- i forbindelse med etableringen.

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

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

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

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

Nettsider

Vi har knyttet nettsidene våre opp mot OBOS sin løsning slik at man rettes direkte mot disse men velger foreløpig å opprettholde våre egne sider.

Innleid styreledelse

Under følger en oversikt over timeforbruket til innleid styreleder. Alle timer er i henhold til godkjente timelister attestert av styret. Dette gjelder for arbeid utført for perioden januar-desember 2020.



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

Det er en målsetning for styret å få valgt en styreleder blant våre beboere men i mangel av kandidater ser vi fortsatt behov for å leie inn hjelp.

Plenklipping og snøbrøyting

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

Styrets håndheving av beboers vedlikeholdsplikt

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

Carport/garasje

Den enkelte seksjonseier har selv all vedlikeholdsplikt for sin carport/garasje. Den plikten ivaretas ulikt og det er enkelte carporter/garasjer som er i svært dårlig stand. Vi minner om HMS-ansvaret den enkelte har for å sikre at den er i god stand. Den må tåle snø på taket og konstruksjonen må sjekkes for svakheter.

Styret planla i 2020 å gjennomføre en kontroll for å få oversikt over hvem som må pålegges å utføre helt nødvendig vedlikehold. Dette gjøres for at det skal være trygt for alle å ferdes i sameiet vårt, uten fare for ulykker. Arbeidet med dette ble flyttet til våren 2021, hvor denne jobben blir utført av en uavhengig snekker.

Bruk av gjesteparkeringen

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

Forsikringskader

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

Ventilasjon

Det ble gjennomført sjekk av ventilasjon i alle bygg fra Årseth ventilasjon i 2013. Husk at muggproblem kan komme fra ventilasjon og det må seksjonseier ta kostnaden for selv. Det



er viktig at seksjonseier setter seg inn i hvordan ventilasjonen fungerer og at den alltid står på minst 1. Husk at viften på kjøkkenet også trekker ut luft/damp fra badet. Dersom du har byttet ut ventilasjonen er det viktig at den oppfyller de samme funksjonene som tidligere installasjon.

Informasjonsplikt ved omsetning av leiligheter

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

Beboermøte

Beboermøte blir også i år avlyst som følge av at det avholdes digitalt årsmøte. Har du saker du ønsker at styret bør ta tak i sender du beskjed om dette til styremailen, styret@lovli.no



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 2 036 657.

Andre inntekter består i hovedsak av EL-bil lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 583 485.

Dette er kr 1 161 992 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak posten Drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 545 458 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.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 617 006.

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 beregnet kr 66 000 til normalt vedlikehold.

Energikostnader

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løvli Boligsameie.

Lån

Løvli Boligsameie har lån i OBOS-banken.

Tabellbasert lån med en effektiv flytende rente på 3,64%

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

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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Løvlia Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Løvlia Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 International Standards on Auditing (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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret 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



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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

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

Uttalelse om andre 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: YETIB2-VIM4JP-5QKEW-25L Y8-TWKOK-0AXXL



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-16 09:02:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: YET1B2-VM4JP-5QKEW-25L Y8-TWK0K-0AXXL

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 033 832	1 880 832	2 034 000	2 034 000
Andre inntekter	3	2 825	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 036 657	1 880 832	2 034 000	2 034 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 129	-37 823	-38 960	-41 530
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-10 680	-8 790	-15 000	-10 000
Andre honorarer		-90 600	-102 318	-110 000	-110 000
Forretningsførerhonorar		-93 578	-90 940	-93 200	-96 000
Konsulenthonorar	7	-205 463	-113 637	-375 000	-105 000
Kontingenter		0	-1 550	-1 600	0
Drift og vedlikehold	8	-1 550 103	-27 610	-2 500 000	-2 051 000
Forsikringer		-258 756	-246 516	-261 817	-262 000
Energi/fyring		-23 072	-24 500	-27 000	-27 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 959	-171 813	-179 000	-176 000
Andre driftskostnader	9	-87 146	-102 032	-93 900	-90 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 583 485	-977 529	-3 745 477	-3 018 930
DRIFTSRESULTAT		-546 828	903 303	-1 711 477	-984 930
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	38 396	42 187	6 000	0
Finanskostnader	11	-37 026	-42 607	-41 000	-31 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 370	-420	-35 000	-31 000
ÅRSRESULTAT		-545 458	902 883	-1 746 477	-1 015 930
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	902 883		
Fra opptjent egenkapital		-545 458	0		

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



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 930	6 589
Forskuddsbetalte kostnader		29 986	288 652
Driftskonto OBOS-banken		743 806	1 435 152
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 420	21 150
Sparekonto OBOS-banken		876 953	872 750
SUM OMLØPSMIDLER		1 676 095	2 624 293
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 676 095	2 624 293
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		698 468	1 243 926
SUM EGENKAPITAL		698 468	1 243 926
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	918 538	1 008 886
SUM LANGSIKTIG GJELD		918 538	1 008 886
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 907	3 402
Leverandørgjeld		19 475	334 755
Skyldige offentlige avgifter	13	19 611	33 079
Påløpte renter		173	246
Annen kortsiktig gjeld	14	12 923	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		59 089	371 481
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 676 095	2 624 293
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 22.03.2021
Styret i Løvliå Boligsameie

Erling Moberg/s/

Vegard Gulbrandsen/s/

Trude Kristoffersen Olsen/s/

Hege Bjerke Tollefsen/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**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ei-bil	2 755
Korrigeringer på reskontro	70
SUM ANDRE INNETEKTER	2 825

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 000
Påløpte feriepenger	-1 530
Arbeidsgiveravgift	-22 155
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	336



Yrkesskadeforsikring	-779
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 129

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.
Andre honorarer til ekstern styreleder er på 90 600 kr

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 680.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-108 078
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 614
Andre konsulentonorarer	-93 771
SUM KONSULENTHONORAR	-205 463

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 590
Drift/vedlikehold elektro	-1 255 531
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-283 982
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 550 103

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 525
Driftsmateriell	-689
Snørydding	-63 750
Andre fremmede tjenester	-1 240
Trykksaker	-337
Andre kontorkostnader	-2 190
Porto	-1 443
Drivstoff biler, maskiner osv.	-338
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 119
Velferdskostnader	-6 465
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-87 146

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	605
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 203
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	110
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 478
SUM FINANSINNTEKTER	38 396

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 026
SUM FINANSKOSTNADER	-37 026

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-4 500 000
Nedbetalt tidligere	3 491 114
Nedbetalt i år	90 348
	-918 538
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-918 538

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-12 420
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 191
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-19 611

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-3 323
Avsatt styrehonorar	-9 600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 923



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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 63785598. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.



Sak 5

Endring av vedtektenes § 3.1 - vedlikehold

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vedtektenes § 3.1 om vedlikeholdsplikt for bruksenhetene ble endret og forbedret i årsmøte i 2018. Styret ønsker imidlertid å arbeide videre med disse slik at de blir ytterligere forbedret. Det er forholdet til vedlikehold og utskiftning på carporter vi ønsker å klargjøre mer.

Styret ønsker i enda større grad å motivere den enkelte sameier til å ta ansvar for vedlikehold av carport. Og at de som eier carport sammen tar dette ansvaret selv. Det blir verre og verre for styret å følge opp dette etter som årene går, noen river og bygger ny carport selv. Noen vedlikeholder selv, andre gjør det ikke. Forslaget er at sameier tar over hele ansvaret selv.

Styret ønsker å klargjøre vedlikeholdsplikten og samtidig fordele myndighet og ansvar ut på sameierne. Med styrets forslag håper vi å imøtekomme alle de som holder egen carport i god stand samt motivere de som har et etterslep om å ta grep.

En konsekvens av endringen som foreslås også er at de som jevnlig har brukt ressurser i form av tid og penger på vedlikehold av sin carport nå får lønn for strevet.

Samtidig må sameiet som helhet fortsatt ta noe ansvar for vedlikehold og utskifting av de deler av bygningskroppen som ikke løpende vedlikeholdes og er vanskelig for seksjonseiere og selv foreta vedlikehold av. Det gjelder arbeider knyttet til grunnsåler og drenering.

I tillegg foreslår styret å nummere punktet da det har blitt så langt.

Styret foreslås derfor følgende endring og nummerering av vedtektenes § 3.1:

«Sameiere som eier carport alene eller sammen med andre sameiere har felles ansvar for all utskiftning og vedlikehold. Sameiet har ansvar for tak og elektrisk opplegg frem til stikkontakt og ett lyspunkt i carport.»

Nåværende ordlyd lyder slik:

«Tilsvarende gjelder carport og garasjeanlegg.»

Dette er markert i rødt under og utgår. Se vedlegg

Resten av punktet beholdes som før. Se vedlegg

Forslag til vedtak

Forslag til endring godkjennes.

Vedlegg

1.3 Bruksenhetene.pdf



3.1. Bruksenhetene

(1) Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Ventilasjonssystemet som skal være montert og i tilfredsstillende stand skal være av type ULV/ULS (sentralventilasjon) eller tilsvarende.

(2) Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere. Det oppfordres til husmøter i hvert hus, med særlig fokus på utvendig vedlikehold og tilhørende uteområde.

(3) Hver enkelt sameier besørger og betaler selv for vedlikehold innen sin seksjon, herunder dører, vinduer, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, egen endevegg, terrasser/balkonger, boder, carport yttervegg mot terrasse/hage og yttervegg mot inngangsparti og uteareal. Innbygging/endringer og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(4) De bruksenheter som deler endevegg, grunnsåle og tak har et felles ansvar for utvendig vedlikehold.

(5) Tilsvarende gjelder carport og garasjeanlegg. Sameiere som eier carport alene eller sammen med andre sameiere har felles ansvar for all utskiftning og vedlikehold. Sameiet har ansvar for tak og elektrisk opplegg frem til stikkontakt og to originale lyspunkt i carport, ett innvendig og ett utvendig. Endringer gjort av sameier er man selv fullt ut ansvarlig for, både mht vedlikehold og utskiftning.

(6) Det påhviler sameiet å foreta større utskiftninger/reparasjoner som gjelder alle grunnsåler og tak. Det påhviler det enkelte hus (1-13) selv å vedlikeholde endevegger og andre utvendige installasjoner bortsett fra utvendige trapper. Endringer den enkelte seksjonseier har gjort på terrasser, plattinger fra opprinnelig løsning er man fullt ut ansvarlig for å vedlikeholde og skifte ut selv. Har man etablert nye bodløsninger og etablert takvinduer er dette også seksjonseiers eget ansvar fullt ut og alene.» Beising av seksjon med tilhørende carport/garasje må foretas så ofte det er nødvendig for å holde eiendommen forsvarlig ved like.



Sak 6

Endring av vedtektenes § 4 - El-bil og ladbare hybrider

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret foreslår at vedtektenes § 4 endres i forbindelse med at det er etablert eget ladeanlegg for elbil. Styret foreslår derfor følgende ordlyd som erstatter hele § 4;

4. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider:

Det er etablert felles ladeinfrastruktur som gir alle seksjonseiere mulighet til å koble seg til felles ladeanlegg.

(1) En seksjonseier kan knytte seg til ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen seksjonen disponerer, carport eller garasje. Det er ikke tillatt å etablere egne ladepunkter eller lade el-bil fra andre steder enn fellesanlegget som er etablert.

(2) Kostnader til kjøp av lader og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk og faktureres direkte fra leverandør til sameier.

Forslag til vedtak

Forslag til endring godkjennes.



Sak 7

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 Valgkomité Velges for 1 år

Hege Bjerke Tollefsen



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Erling Moberg

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Trude Kristoffersen Olsen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Lina Aak-Trondsen



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: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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