



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 073 013
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS LJAN TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 463 264	2 469 629
Sum inntekter		2 463 264	2 469 629
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		3 255 244	3 599 434
Sum kostnader		3 323 704	3 667 894
Driftsresultat		-860 440	-1 198 265
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 838	7 917
Sum finansinntekter		11 838	7 917
Annen finanskostnad		319 081	278 205
Sum finanskostnader		319 081	278 205
Netto finans		-307 243	-270 288
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 167 683	-1 468 553
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 167 683	-1 468 553
Årsresultat		-1 167 683	-1 468 553
Totalresultat		-1 167 683	-1 468 553
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 167 683	-1 468 553
Sum overføringer og disponeringer		-1 167 683	-1 468 553



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 725 766	2 725 766
Sum varige driftsmidler		2 725 766	2 725 766
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 725 766	2 725 766
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			27
Andre fordringer		105 205	97 306
Sum fordringer		105 205	97 333
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 390 417	873 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 390 417	873 769
Sum omløpsmidler		2 495 621	971 102
SUM EIENDELER		5 221 387	3 696 868

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 584 101	7 416 418
Sum opptjent egenkapital		-8 584 101	-7 416 418
Sum egenkapital		-8 483 301	-7 315 618
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 275 990	9 642 403
Øvrig langsiktig gjeld		1 267 450	1 267 450
Sum annen langsiktig gjeld		13 543 440	10 909 853
Sum langsiktig gjeld		13 543 440	10 909 853
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 544	1 796
Leverandørgjeld		134 047	64 947
Annen kortsiktig gjeld		25 658	35 891
Sum kortsiktig gjeld		161 249	102 634
Sum gjeld		13 704 689	11 012 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 221 387	3 696 868



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 716916

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 073 013
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS LJAN TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

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, 18.09.2021



Organisasjonsnr: 932 073 013
AS LJAN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 463 264	2 469 629
Sum inntekter		2 463 264	2 469 629
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		3 255 244	3 599 434
Sum kostnader		3 323 704	3 667 894
Driftsresultat		-860 440	-1 198 265
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 838	7 917
Sum finansinntekter		11 838	7 917
Annen finanskostnad		319 081	278 205
Sum finanskostnader		319 081	278 205
Netto finans		-307 243	-270 288
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 167 683	-1 468 553
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 167 683	-1 468 553
Årsresultat		-1 167 683	-1 468 553
Totalresultat		-1 167 683	-1 468 553
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 167 683	-1 468 553
Sum overføringer og disponeringer		-1 167 683	-1 468 553



Organisasjonsnr: 932 073 013
AS LJAN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 725 766	2 725 766
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 725 766	2 725 766
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		105 205	97 306
Sum fordringer		105 205	97 333
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 390 417	873 769
Sum omløpsmidler		2 495 621	971 102
SUM EIENDELER		5 221 387	3 696 868
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	8 584 101	7 416 418
Sum opptjent egenkapital	-8 584 101	-7 416 418
Sum egenkapital	-8 483 301	-7 315 618
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 275 990	9 642 403
Øvrig langsiktig gjeld	1 267 450	1 267 450
Sum annen langsiktig gjeld	13 543 440	10 909 853
Sum langsiktig gjeld	13 543 440	10 909 853
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 544	1 796
Leverandørgjeld	134 047	64 947
Annen kortsiktig gjeld	25 658	35 891
Sum kortsiktig gjeld	161 249	102 634
Sum gjeld	13 704 689	11 012 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 221 387	3 696 868



Organisasjonsnr: 932 073 013
AS LJAN TERRASSE

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



Til aksjonærene i Ljan Terrasse AS

Velkommen til generalforsamling, som i år vil bli avholdt via styrets postkasse som står i kjeller i Ljan Terrasse 1 og mail.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å stemme på aktuelle saker og valg av styret, som skal forvalte Ljan Terrasse AS det kommende året.

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus og nåværende smitteversntiltak vil den ordinære generalforsamlingen i Ljan Terrasse AS bli avholdt via å levere analoge stemmesedler til styret.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Protokollfører og protokollvitne vil sammen med styret gå igjennom og telle stemmene.

Stemmeseddelen som er laget for denne generalforsamlingen finnes lengre ned i innkallingen. Denne leveres i utfylt stand i postkassen ved inngang til styrerommet i Ljan Terrasse 1, evt. på mail til: ljanterrasse@styrerommet.no

Spørsmål og kommentarer til innkallingen/årsrapporten, kan sendes til: ljanterrasse@styrerommet.no

Stemmeperiode: 27 april - 05. mai 2021



Deltakelse generalforsamling i 2021 - din stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i vårt boligselskap bli avholdt ved via analoge stemmesedler.

Siste dato for avstemming er 05. mai 2021

Selskapsnummer: 5843 **Selskapsnavn** Ljan Terrasse AS

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Eksempel:

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

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

Nina Østom

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

Valg av protokollvitner:

Vigdis Bakkeland

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

Fastsettelse av honorarer

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

Forslag: Fellesareal i kjelleren

Stemmer:	<input type="checkbox"/>	Forslag 1	<input type="checkbox"/>	Forslag 2	<input type="checkbox"/>	Forslag 3	<input type="checkbox"/>
----------	--------------------------	-----------	--------------------------	-----------	--------------------------	-----------	--------------------------

Forslag: Særskilt bruksrett til friarealet foran balkongene i 1. etasje - blokk nr. 1

Stemmer Forslag 1:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
Stemmer Forslag 2:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>



Valg av tillitsvalgte *

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Eliin Rødal		
	Styremedlem	Gry Gylling Liljefors		

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



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ljan Terrasse AS
avholdes digitalt via vibbo, 27. april - 05 mai 2021

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020 / ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår å dekke årets resultat fra egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Foreslått. Kr. 60 000,-

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fellesarealer i kjelleren.
- B) Særskilt bruksrett til friarealet foran balkongene i 1. etasje - blokk nr. 1

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Oslo, 29.03.2021
Styret i Ljan Terrasse AS

Einar Fredrikstad Kenneth Falkø Eliin Rødal

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Einar Fredrikstad	Ljan Terrasse 6
Styremedlem	Kenneth Falkø	Ljan Terrasse 2
Styremedlem	Eliin Rødal	Ljan Terrasse 6
Varamedlem	Gry Gylling Liljefors	Ljan Terrasse 1

Valgkomiteen

Nina Østom	Ljan Terrasse 2
Vigdis Bakkeland	Ljan Terrasse 2

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Ljan Terrasse AS

Aksjeselskapet består av 36 leiligheter knyttet til aksjer.

Ljan Terrasse AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932073013, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Ljan Terrasse 1
Ljan Terrasse 2
Ljan Terrasse 3
Ljan Terrasse 4
Ljan Terrasse 5
Ljan Terrasse 6
Ljan Terrasse 8

Gårds- og bruksnummer :
194 140

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Ljan Terrasse AS 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. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Opprette ny hjemmeside og ny digital plattform med Vibbo
- Oppfølging av 1 års befaringer for rehab prosjektet
- Forsterkning av håndtaksløsning på inngangsdører
- Utarbeide ny plan for parkering og håndheving av denne
- Montere nye jordfeilbrytere til motorvarmersøyler slik at de er godkjent brukt til lading av EL-biler
- Utarbeidelse av en vedlikeholdsplan i forhold til bygningsmasse.
- Vurdere planer for bruk og retningslinjer av fellesareal.

• Vibbo

Styret har tatt i bruk Vibbo, en tjeneste fra OBOS, som digital kommunikasjonskanal med beboerne. Målsettingen er at alle beboerne lett skal finne relevant informasjon om ulike temaer som gjelder vårt boligfellesskap.

Styret vil publisere Nyheter, og legge ut annen informasjon. Siden årsskiftet har beboerne fått noen smakebiter på hvordan det kan fungere. Vi er fremdeles i startfasen, og mer vil bli lagt ut etter hvert.

Styret har delt ansvaret for ulike saksområder mellom seg, og du skal få svar fra den som er ansvarlig. Det er derfor ikke nødvendig å sende samme spørsmål til alle i styret.

Beboerne kan benytte Oppslag for kommunikasjon av felles interesse som ikke involverer styret. Oppslag er åpen for alle, og styret oppfordrer til en hyggelig og høflig tone.

• Samhandling mellom styret og beboerne

Styret setter pris på forslag og innspill fra beboerne. Ta kontakt med en i styret, enten via telefon eller på Vibbo. Meldinger som sendes til styret via Vibbo, kan ikke leses av andre. Styret går ikke inn i saker som vedrører den enkelte beboers personlige forhold.

Styret har taushetsplikt for den informasjon som styret får om den enkelte beboer.

Kontakt eventuelt forretningsfører OBOS, tlf .22 98 89 66 eller mail [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

• Dugnad

Også i 2020 ble det to dugnader, vår og høst. Takk for innsatsen til alle som deltok og for god kake! Dugnaden er et viktig sosialt møtepunkt i vårt boligfellesskap. Det er derfor viktig at folk stiller opp. Dersom det ikke passer på den aktuelle dagen, er det fullt mulig å gjøre sin innsats en annen dag ☺

Dugnaden bidrar også til et lavt nivå på vedlikeholdskostnadene for uteområdet. Vi bruker ikke vaktmesterteamet på blomsterbed, trær mv.

• Parkering

Etter enda et nytt år med parkeringsproblemer, har styret laget en skiltplan får å kunne løse dette problemet. Det vil nå bli satt opp skilt som gjør det enklere med å kunne håndheve det som er bestemt i forhold til parkeringsregler i selskapet.

• Lademulighet for EL-bil

Da det har vært mange forespørsler om mulighet for å kunne lade el- bil, har styrer skiftet ut til godkjente jordfeilbrytere på motorvarmer søyler ute for å kunne benytte disse til dette. De som benytter seg av dette vil bli belastet over økt husleie utover den opprinnelige leien



med henholdsvis kr 150,- for hybrid og 300,- for EL-bil pr måned. Disse summene er satt ut fra kapasitet på disse kursene som går til motorvarmer søyler.

• Drift

Styret forsøker å begrense behov for vaktmestertjenester/ utrykning med tanke på felleskostnader. Derfor gjennomfører vi drift av fyrrom ut fra egeninnsats med tanke på rutiner for oljepåfylling, serviceavtaler og oppstart ved stopp. Dette gjelder også ved hovedstrømbryt i oppganger.

• Prosjekt/vedlikehold

Det er reklamert på innfesting av dørhåndtak på inngangsdørene. Disse er nå forsterket med gjennomgående bolter og metallplate.

Vi har purret opp ny tids plan for utbedring av punkter som ble registrert etter 1 års befarig etter fasade/ balkongprosjektet.

• Fellesareal

Det er under vurdering om tilrettelegging og retningslinjer for bruk av fellesareal slik at alle kan benytte seg av disse områdene. Det er fremdeles ledige Parseller som kan benyttes som ekstra lagringsplass prisen på disse ligger på kr 35,- pr m²

• Eiendom/nabo

Etter nye problemer med bekken i skole stien, er dette varslet inn til kommunen. Svaret fra bymiljøetaten er at de har avslått vår henvendelse og opplyser at vår sak ikke er prioritert. Det ble varslet inn til PLB fjerning av trær ved nybygg bak blokk da dette ble observert. Dette resulterte i at utbygger ble ilagt et forelegg på kr 20 000,- for de to trærne som de fjernet ulovlig selv om de sto på egen eiendom. Det er viktig å merke seg at i svar fra PLB, der det står det ulovlig å felle trær uten å få godkjenning av dette uansett hvem som eier eiendommen disse står på.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 463 264,-.
Andre inntekter består i hovedsak av leie parkering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 323 704,-.
Dette er kr 88 708 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 1 167 683,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Årsresultatet skyldes utgifter til rehabiliteringsprosjektet, og er medtatt i budsjettet for 2020. Totalt sett er det lavere kostnader enn budsjettet tilsier. Rehabiliteringsprosjektet er som kjent finansiert ved låneopptak iht. ekstraordinær generalforsamling, men selve låneutbetalingene fremkommer til info ikke i et resultatregnskap.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 334 372,-.

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 generalforsamlingen 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 135 000,- til normal drift og vedlikehold.

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, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. 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 samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Budsjettert forsikringspremie for 2021 har økt med kr 6000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ljan Terrasse AS.

Lån

Ljan Terrasse AS har lån i OBOS-banken..

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 aksjeselskapet 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 generalforsamlingen i AS Ljan Terrasse

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Ljan Terrasse.

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 selskapets 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 selskapet 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 selskapets 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 avviklet.

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QN70L-UJFP3-STF47-7PGNA-AUS04-PXMSZ



AS LJAN TERRASSE
ORG.NR. 932 073 013, KUNDENR. 5843

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 451 264	2 448 639	2 448 000	2 462 000
Andre inntekter	3	12 000	20 990	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 463 264	2 469 629	2 460 000	2 474 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 766	-9 644	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-91 188	-88 620	-92 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-3 045	-7 468	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-2 031 292	-2 506 356	-2 120 000	-135 000
Forsikringer		-49 083	-43 989	-46 000	-52 000
Kommunale avgifter	9	-147 029	-137 806	-148 000	-149 000
Energi/fyring	10	-467 959	-351 092	-580 000	-580 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 088	-184 632	-190 000	-192 000
Andre driftskostnader	11	-267 793	-269 828	-273 500	-285 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 323 704	-3 667 894	-3 535 460	-1 574 460
DRIFTSRESULTAT		-860 440	-1 198 265	-1 075 460	899 540
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 838	7 917	0	0
Finanskostnader	13	-319 081	-278 205	-363 000	-279 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-307 243	-270 288	-363 000	-279 000
ÅRSRESULTAT		-1 167 683	-1 468 553	-1 438 460	620 540
Overføringer:					
Udekket tap		-1 167 683	-1 468 553		

AS LJAN TERRASSE
ORG.NR. 932 073 013, KUNDENR. 5843



BALANSE		2020	2019
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 453 190	2 453 190
Tomt		272 577	272 577
SUM ANLEGGSMIDLER		2 725 766	2 725 766
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		52	28
Kundefordringer		0	27
Forskuddsbetalte kostnader		105 153	97 278
Driftskonto OBOS-banken		379 914	718 075
Sparekonto OBOS-banken		2 010 503	155 694
SUM OMLØPSMIDLER		2 495 621	971 102
SUM EIENDELER		5 221 387	3 696 868
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	100 800	100 800
Udekket tap	16	-8 584 101	-7 416 418
SUM EGENKAPITAL		-8 483 301	-7 315 618
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 275 990	9 642 403
Annen langsiktig gjeld	18	1 267 450	1 267 450
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 543 440	10 909 853
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 658	35 891
Leverandørgjeld		134 047	64 947
Påløpte renter		1 544	1 796
SUM KORTSIKTIG GJELD		161 249	102 634
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 221 387	3 696 868
Pantstillelse	19	13 525 100	13 525 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.03.2021
Styret i AS Ljan Terrasse

Einar Fredrikstad/s/

Kenneth Falkø/s/

Eliin Rødal/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 931 904
Oppvarming	380 160
Garasje	84 000
Bod	27 900
Parkering	25 500
El-bil lading	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 451 264

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie parkering	12 000
SUM ANDRE INNETEKTER	12 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 766.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 170
Andre konsulentonorarer	-1 875
SUM KONSULENTHONORAR	-3 045

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Consolvo	-1 886 058
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 886 058
Drift/vedlikehold bygninger	-6 903
Drift/vedlikehold VVS	-62 124
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 188
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 020
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 031 292

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-58 568
Feieavgift	-1 888
Renovasjonsavgift	-86 574
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-147 029

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-61 839
Olje	-406 120
SUM ENERGI / FYRING	-467 959

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



Container	-13 231
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 822
Driftsmateriell	-692
Lyspærer og sikringer	-1 701
Vaktmestertjenester	-222 180
Snørydding	-3 630
Trykksaker	-638
Porto	-1 751
Kontingenter	-9 250
Bank- og kortgebyr	-2 898
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-267 793

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 029
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 809
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	254
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 746
SUM FINANSINTEKTER	11 838

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-86 242
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-232 839
SUM FINANSKOSTNADER	-319 081

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	2 453 190
SUM BYGNINGER	2 453 190

Gnr.194/bnr.140

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 800

fordelt på 144 aksjer à kr 700.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

Selskapet har 36 aksjonærer, ingen aksjonær eier mer enn 5 % av aksjene.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.



Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2014	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	698 473
Nedbetalt i år	147 373
	-3 154 154

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-6 500 000
Økning i år	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	169 771
Nedbetalt i år	208 393
	-9 121 836

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-12 275 990****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-9 000
Andre innskudd	-1 258 450

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-1 267 450****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	12 275 990
TOTALT	12 275 990

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 453 190
Tomt	272 577
TOTALT	2 725 766

Innkommne forslag

Fellesarealer i kjelleren

Forslagsstiller: Gry Liljefors.

Forslag til utnyttelse av fellesarealer i kjeller til treningsrom, hobby-/fellesrom og mek-/smørebod for beboerne ønskes behandlet av generalforsamlingen. Vi har pr i dag flere rom i kjelleren som står så og si ubrukt. Disse rommene er felles og kan, om ønskelig, utnyttes for å fremme både god helse, økt trivsel og samhold i Ljan terrasse. Det foreslås at arealet kartlegges og at mulighetene undersøkes mhp investeringskostnader, underholdskostnader, samt rutiner for bruk, rengjøring, støy osv.

Forslag 1. Kostnadsramme for 1.gangs investering settes forslagsvis til 40.000.-. Dette vil inkludere treningsapparater og matter, et bordtennisbord eller biljardbord, samt noe verktøy.

Forslag 2. Kostnadsramme for 1.gangs investering settes forslagsvis til 20.000.-. Dette vil inkludere noe treningsutstyr, et bordtennisbord eller biljardbord, samt noe verktøy. Arbeider i forbindelse med planlegging, henting og montering av utstyr gjøres på dugnad av frivillig arbeidsgruppe.

Forslag til vedtak:

Saken fremmes på generalforsamlingen uten innstilling. Tre avstemningsalternativ: forslag 1 og forslag 2 fra Gry Liljefors, forslag 3: det gjøres ingen endringer. Vedtak

Særskilt bruksrett til friarealet foran balkongene i 1. etasje - blokk nr. 1

Forslagsstiller: Gry Liljefors.

Særskilt bruksrett foran hagene i 1.e etasje ønskes behandlet av generalforsamlingen. Det er pr i dag varierende bruk/privatisering av området nedenfor balkongene i 1.e etg ut mot Mosseveien.

Forslaget er ment som et tiltak for å avklare forholdene rundt balkongene i 1.e etg og samtidig fremme samarbeid rundt videre utarbeidelse av felleshagen, samt som et tiltak for å høye aksjeselskapets visuelle uttrykk.

De aktuelle arealene fremstår, også uten bruk/privatisering, allerede og likevel som noe private siden de ligger inntil husveggen og inn imellom balkonger og trapper. I tillegg ser dagens bruk/privatisering ut til å ha en positiv effekt på hvordan aksjeselskapet fremstår. Aksjonærer som aktivt bruker området nedenfor/mellom balkongene sørger samtidig for at arealet fremstår som pent utad.

Det fremmes to forslag:

Forslag 1. Beboere med trapp ned til felleshage får i vedtektene nedfelt bruksrett 4 meter ut fra husvegg foran disponert seksjon (balkongen strekker seg ca 2,5 meter ut). Med bruksretten følger ansvar for å holde bruksberettiget areal pent og ryddig, styret kan utforme en nærmere beskrivelse av plikter og rettigheter. Utgifter i forbindelse med arbeider og beplantning bekostes av den bruksberettigede.

Forslag 2. Beboere med trapp ned til felleshage får i vedtektene nedfelt bruksrett 3 meter ut fra husvegg foran disponert seksjon (balkongen strekker seg ca 2,5 meter ut). Med bruksretten følger ansvar for å holde bruksberettiget areal pent og ryddig, styret kan utforme en nærmere beskrivelse av plikter og rettigheter. Utgifter i forbindelse med arbeider og beplantning bekostes av den bruksberettigede.



Det understrekes at en nedfelt bruksrett ikke må være til hinder eller belastning for andres bruk av øvrige fellesarealer, ei heller til hinder eller belastning for øvrig utarbeidelse av felleshagen.

Styrets innstilling

Viser til tidligere praksis. Dette er fellesareal. Styret viderefører tidligere prinsipielle holdning til denne saken. Området er fellesareal på lik linje med øvrig areal rundt blokk 1 og 2. Styrets fremhever at økt tilrettelegging/utvidelse av fellesarealet framfor blokk 1 vil medføre at et begrenset uteareal blir enda mindre. Uansett vil økt tilrettelegging føre til at området oppfattes til å være mer privat.

Styret oppfordrer til at det stemmes mot forslaget.



Annens informasjon om aksjeselskapet

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.

Parkering

Alle eiere har tilgang til egen parkeringsplass eller garasje plass

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87258196. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)



Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018/19	Balkongoppgradering
2018/19	Utbedring av vanninntrengning
2017	Nytt callinganlegg
2017	Nye inngangsdører
2014	Nye el-tavler / hovedsikringsskap
2013	Drenering bak husrekke 2
2013	Oppussing av festlokalet
2010	Rekkverk