



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 338 457
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: LILLESKOGEN HUSEIERLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: Kjerstin Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 24.09.2019



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2014 | 2013 |
|--|---------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | , | 7 427 439 | 2 928 865 |
| Sum inntekter | | 7 427 439 | 2 928 865 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | , | 34 230 | 45 011 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 6 021 737 | 333 178 |
| Annen driftskostnad | „„„„„„„ | 1 142 993 | 1 718 035 |
| Sum kostnader | | 7 198 960 | 2 096 224 |
| Driftsresultat | | 228 479 | 832 641 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 787 | 464 |
| Sum finansinntekter | | 1 787 | 464 |
| Annen finanskostnad | | 158 610 | 425 121 |
| Sum finanskostnader | | 158 610 | 425 121 |
| Netto finans | | -156 823 | -424 657 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 71 656 | 407 984 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 71 656 | 407 984 |
| Årsresultat | | 71 656 | 407 984 |
| Totalresultat | | 71 656 | 407 984 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 71 656 | 407 984 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 71 656 | 407 984 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2014 | 2013 |
|--|------|----------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | ,,, | 53 138 | 6 079 426 |
| Sum varige driftsmidler | | 53 138 | 6 079 426 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 53 138 | 6 079 426 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 65 | 167 969 |
| Andre fordringer | , | 118 294 | 134 208 |
| Sum fordringer | | 118 359 | 302 177 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | , | 317 817 | 210 403 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 317 817 | 210 403 |
| Sum omløpsmidler | | 436 176 | 512 580 |
| SUM EIENDELER | | 489 314 | 6 592 006 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2014 | 2013 |
|--|------|----------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 249 780 | 178 124 |
| Sum opptjent egenkapital | | 249 780 | 178 124 |
| Sum egenkapital | | 249 780 | 178 124 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | | 6 021 720 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 6 021 720 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 6 021 720 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 178 978 | 46 636 |
| Skyldige offentlige avgifter | | | 650 |
| Annen kortsiktig gjeld | „ | 60 555 | 344 876 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 239 534 | 392 162 |
| Sum gjeld | | 239 534 | 6 413 882 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 489 314 | 6 592 006 |



Til huseierne i Lilleskogen Huseierlag

Velkommen til årsmøtet.

Innkallingen inneholder Huseierlagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for Huseierlaget ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lilleskogen Huseierlag det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle huseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligen har også huseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. bolig.

Huseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Lilleskogen Huseierlag
avholdes tirsdag 24. mars 2015 kl. 19 i Abildsø Barnehage (Langerudhaugen 1)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

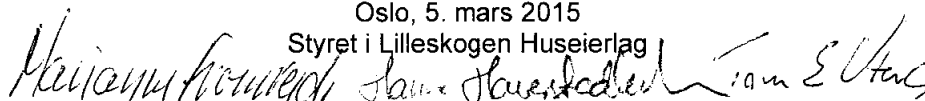
Det har ikke kommet inn noen forslag til andre saker som skal behandles av årsmøtet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komitéeer

Oslo, 5. mars 2015

Styret i Lilleskogen Huseierlag


Marianne Fromreide Hanne Haverstadløyken Tom Einar Uteng



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har Huseierlags tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|--------------------|
| Leder | Marianne Fromreide | Postboks 1891 Vika |
| Styremedlem | Hanne Haverstadløyken | Svaneveien 22 A |
| Styremedlem | Tom Einar Uteng | Svaneveien 31 A |
| Varamedlem | Arne Elvehøi | Svaneveien 20 D |

Valgkomitéen

| | |
|---------------------|-----------------|
| Rita Josefsen | Svaneveien 22 D |
| Mette Margrethe Lie | Grååsveien 3 B |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Huseierlaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Lilleskogen Huseierlag

Huseierlaget består av 62 boliger med egne gnr. og bnr..

Lilleskogen Huseierlag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979338457, og ligger i bydel 13 Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Grååsveien 1 A-D
Grååsveien 3 A-D
Grååsveien 5 A-D
Grååsveien 7 A-D
Grååsveien 9 A-D
Svaneveien 14 A-B
Svaneveien 16 A-B
Svaneveien 18 A-B
Svaneveien 19 A-D
Svaneveien 20 A-D
Svaneveien 21 A-D
Svaneveien 22 A-D
Svaneveien 23 A-D
Svaneveien 24 A-B
Svaneveien 25 A-D
Svaneveien 26 A-B
Svaneveien 27 A-B
Svaneveien 28 A-B
Svaneveien 29 A-B
Svaneveien 31 A-B

Gårds- og bruksnummer :

161 158 159 160 161



| | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| 162 | 163 | 164 | 165 | 166 |
| 167 | 168 | 169 | 170 | 171 |
| 172 | 173 | 174 | 175 | 176 |
| 177 | 190 | 191 | 192 | 193 |
| 194 | 195 | 196 | 197 | 198 |
| 199 | 200 | 201 | 202 | 203 |
| 204 | 205 | 206 | 207 | 208 |
| 209 | 210 | 211 | 212 | 213 |
| 214 | 215 | 216 | 217 | 218 |
| 219 | 220 | 221 | 222 | 223 |
| 224 | 225 | 226 | 227 | 228 |
| 229 | 230 | 231 | | |

Huseierlaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Lilleskogen Huseierlag 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.

Huseierlags revisor er Ernst & Young AS.

Styrets arbeid

Styret ble konstituert i møte 18. juni 2014. Avtroppende styreleder, Andre Berg Thomstad, orienterte her om saker det nye styret burde følge opp i sitt videre arbeid. Dokumenter ble overlevert ny styreleder. Det ble avholdt et nytt styremøte i oktober. Her informerte styreleder fra et orienteringsmøte med Lille Langerud Sameielag V om vaktmestertjenesten, garasjelagene og utfordringer knyttet til festekontrakten. Det har også vært gjennomført enkelte vedlikeholdsarbeider. Parkeringsplassen ble utvidet med stort innslag av dugnadsånd. Forslag til regnskap og budsjett ble vedtatt slik det forelå fra OBOS. Forsikringsavtalen hadde store mangler og det var nødvendig med en oppgradering av denne. Informasjon til alle huseiere med oppfordring om å melde fra om eventuelle tilbygg er fulgt opp og registrert som tillegg i forsikringsavtalen. Et utestående krav ble ansett for ikke mulig å inndrive. Styret ønsket en avslutning på saken i forlikrådet. Etter senere dialog med huseier, besluttet styreleder senere likevel å avskrive tapet direkte.

Gjennom hele 2014 har styreleder brukt svært mye tid på å lete fram, gjennomgå og arkivere store mengder dokumentasjon som kunne gi føringer for styrets arbeid. Det var store mangler ved den dokumentasjonen som hadde blitt overført mellom flere tidligere styrer. Gjennomgangen viste at det har vært en svært uoversiktlig status for Huseierlaget gjennom mange år. Også i Lille Langerud Sameielag V har det vært stor grad av uavklarte eier- og ansvarsforhold. Styreleder har i dag en relativt god oversikt over utfordringer det fortsatt gjenstår en del arbeid med. Det har i denne situasjonen vært til uvurderlig støtte å ha OBOS som forvaltningspartner, spesielt med hensyn til økonomi.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Huseierlags eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om Huseierlagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 7 427 439,-.

Dette er kr 5 852 433,- høyere enn budsjett grunnet vedtak om innfrielse av fellesgjeld i 2013 og ekstrainnbetalinger som ikke lå inne i budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 7 198 960,-.

Dette er kr 5 630 560,- høyere enn budsjett og skyldes avskrivning av lånet i sin helhet.

Resultat

Årets resultat på kr 71 656,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til Huseierlagets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til Huseierlagets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 196 780,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2015.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 000,- til ordinært vedlikehold.

Det er ikke lagt inn budsjett for større vedlikeholdstiltak i 2015. Dette skyldes at det etter styrets vurdering uansett må gjøres særskilte vedtak og avtaler om slike prosjekt for hvert enkelt tilfelle.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret. Dette er kostnader som ligger i budsjettet kostnader sameie – renovasjonsavgift og festeavgift.



Forsikring

Forsikringspremien for 2015 er ikke lagt inn med økning. Dette grunnet registrering av tilbygg som vil bli fakturert den enkelte boligeier. Registreringen er ikke fullført.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto 0,35 %
Sparekonto 2,40 %

Felleskostnader

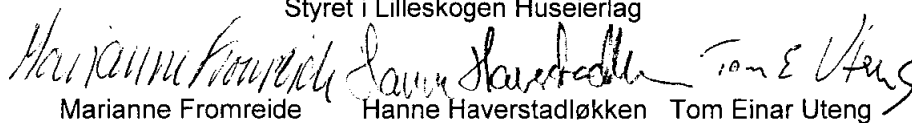
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester Huseierlaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 5. mars 2015

Styret i Lilleskogen Huseierlag


Marianne Fromreide Hanne Haverstadløykken Tom Einar Uteng



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Oslo Atrium, P.O.Box 20, NO-0051 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax: +47 24 00 29 01
www.ey.no
Medlemmer av den norske revisorforening

Til årsmøte i
Lilleskogen Huseierlag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Lilleskogen Huseierlag, som består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Building a better
working world

2

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Lilleskogen Huseierlag avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2014 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er underlagt revisjon.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 12. Mars 2015
ERNST & YOUNG AS



Kjetil Andersen
statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2014 | Regnskap 2013 | Budsjett 2014 | Budsjett 2015 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 7 427 439 | 1 935 216 | 1 575 006 | 1 149 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 993 650 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 7 427 439 | 2 928 865 | 1 575 006 | 1 149 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -4 230 | -15 011 | -6 500 | -5 000 |
| Styrehonorar | 4 | -30 000 | -30 000 | -30 000 | -60 000 |
| Avskrivninger | | -6 021 737 | -333 178 | -330 000 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -4 375 | 0 | 0 | -5 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -9 500 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -89 903 | -69 285 | -89 000 | -93 500 |
| Konsulenthonorar | 6 | -97 522 | -288 949 | -50 000 | 0 |
| Kontingenter | | -1 400 | -700 | -700 | -1 400 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -34 955 | -420 970 | -200 000 | -40 000 |
| Forsikringer | | -275 480 | -268 564 | -250 000 | -220 000 |
| Garasjer | | -6 000 | -6 000 | -6 000 | -6 000 |
| Kostnader sameie | | -336 393 | -374 414 | -380 000 | -380 000 |
| Energi/fyring | | 0 | 0 | 0 | -1 000 |
| Kabel-/TV-anlegg | | -212 062 | -245 849 | -200 000 | -220 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | -84 904 | -33 806 | -26 200 | -11 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -7 198 960 | -2 096 224 | -1 568 400 | -1 043 400 |
| DRIFTSRESULTAT | | 228 479 | 832 641 | 6 606 | 105 600 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 1 787 | 464 | 0 | 1 000 |
| Finanskostnader | 10 | -158 610 | -425 121 | -384 000 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -156 823 | -424 657 | -384 000 | 1 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 71 656 | 407 984 | -377 394 | 106 600 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 71 656 | | | |



BALANSE

| | Note | 2014 | 2013 |
|---------------------------------------|------|----------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 11 | 0 | 5 320 565 |
| Tomt | | 0 | 701 172 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | | 53 138 | 0 |
| Andel anleggsmidler i fellesanlegg | | 0 | 57 689 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 53 138 | 6 079 426 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 128 | 27 333 |
| Kundefordringer | 12 | 65 | 167 969 |
| Kortsiktige fordringer | 13 | 118 166 | 106 875 |
| Driftskonto i OBOS-banken | | 317 817 | 143 577 |
| Andel omløpsmidler i fellesanlegg | | 0 | 66 826 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 436 176 | 512 580 |
| SUM EIENDELER | | 489 314 | 6 592 006 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 249 780 | 178 124 |
| SUM EGENKAPITAL | | 249 780 | 178 124 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 0 | 6 021 720 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 0 | 6 021 720 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 60 555 | 62 164 |
| Leverandørgjeld | | 178 979 | 46 636 |
| Skyldig til offentlige myndigheter | | 0 | 650 |
| Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg | | 0 | 124 515 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 158 198 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 239 534 | 392 162 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 489 314 | 6 592 006 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 15 | 225 508 | 249 029 |

OSLO, 5. mars 2015

STYRET FOR LILLESKOGEN HUSEIERLAG

MARIANNE FROMREIDE
HANNE HAVERSTADLØKKEN
TOM EINAR UTENG

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--|------------------|
| Felleskostnader | 1 182 960 |
| Festeavgift | 84 636 |
| Lån/Renter | 308 705 |
| Ekstra innkrevd - innfrielse fellesgjeld | 5 905 359 |
| Overført avregningskonto lån - for lite innbetalt tidligere år | -54 221 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 7 427 439 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -4 230 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -4 230 |

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 30 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 150, jf. note 9.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Juridisk bistand | -79 907 |
| OBOS Eiendomsforvaltning AS | -12 615 |
| Takstfirmaet Remøe AS | -5 000 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -97 522 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -11 115 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -23 840 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -34 955 |

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie | -350 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -18 000 |
| Verktøy og redskaper | -3 568 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 138 |
| Trykksaker | -2 496 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -150 |
| Porto | -5 519 |
| Bank- og kortgebyr | -1 962 |
| Velferdskostnader | -5 200 |
| Konstaterte tap | -26 522 |
| Avsetning tap på fordringer | -20 000 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -84 904 |

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 379 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 316 |
| Andel renteinntekter i Lille Langerud Sameielag V | 92 |
| SUM FINANSINTEKTER | 1 787 |

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|-----------------|
| Nordea, renter lån | -148 870 |
| Renter på leverandørgjeld | -4 962 |
| Andel rentekostnader i Lille Langerud Sameielag V | -4 778 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -158 610 |

NOTE: 11**BYGNINGER**

| | | |
|---------------------------|------------|----------|
| Fasaderehabilitering 2009 | 6 500 000 | |
| Avskrevet tidligere år | -2 231 193 | |
| Avskrevet i år | -4 268 807 | 0 |
| Takinvestering 1996 | 4 499 275 | |
| Avskrevet tidligere år | -3 447 517 | |
| Avskrevet i år | -1 051 758 | 0 |
| SUM BYGNINGER | | 0 |

NOTE: 12**KUNDEFORDRINGER**

| | |
|----------------------------|-----------|
| Kundefordringer | 20 065 |
| Tap på krav | -20 000 |
| SUM KUNDEFORDRINGER | 65 |

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|----------------|
| Lille Langerud Sameielag V - avregning 2014 | 39 665 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015) | 78 501 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 118 166 |

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|--|------------|----------|
| Nordea | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Løpetid 16 år. | | |
| Opprinnelig 2009 | -6 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 478 280 | |
| Nedbetalt i år | 6 021 720 | 0 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | 0 |



NOTE: 15

GARANTIANSVAR/ANDEL I FELLESANLEGG

Lilleskogen Huseierlag betaler sin forholdsmessige andel av sameieknstnader i Lille Langerud Sameielag V.

Selskapets andel i Lille Langerud Sameielag V vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Lille Langerud Sameielag V er inntatt i resultatregnskapet under posten "knstnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------------------|--------------------|
| Leder | Marianne Fromreide (fra 18. juni) | Postboks 1891 Vika |
| Styremedlem | Kristin Biong | Svaneveien 2 |

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

Generelle opplysninger om Lille Langerud Sameielag V

Lille Langerud Sameielag V er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971525371, og ligger i Oslo kommune.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Lille Langerud Sameielag V har en deltidsansatt vaktmester som utfører mindre oppgaver.

Regnskap-og forvaltning og revisjon

Regnskap-og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Ernst & Young.

Styrets arbeid

Det har i siste halvår 2014 bare vært avholdt et orienteringsmøte i styret. Dette for å gjennomgå større saker det måtte arbeides videre med. Det dreide seg om å avdekke uklarheter knyttet til festetomten og delfesteres avtaler og forpliktelser, blant annet i forbindelse med garasjelagene. Dette arbeidet er ikke avsluttet. Styrets intensjon er å gjennomgå alle avtaler som har betydning for å forvalte eiendommen (gnr. 161 bnr. 12 og 13 i Oslo) til beste for området.

I henhold til nye bestemmelser, må vaktmesteravtalen fornyes. Det er i tråd med partenes ønsker signert en tidsbegrenset arbeidsavtale med vaktmester for 2013-14.

Det pågår en gjennomgang av sameielagets vedtekter. Dette med sikte på justeringer slik at ordlyden er i samsvar med de faktiske eier- og festeforhold. Arbeidet er ikke avsluttet.



Kommentarer til årsregnskapet for 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 823 004,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 707 357,-. Dette er kr 76 000,- lavere enn budsjettert, da Norsk Hussoppforsikring som tidligere ble belastet Lille Langerud V Sameielag er sagt opp av Lilleskogen Huseierlag og er overført til Svaneveien Sameielag.

Resultat

Årets resultat på kr 106 276,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 0,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kommentarer til budsjett for 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I postene er det ikke lagt inn noen økning.


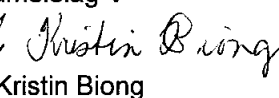
Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

| | |
|-------------|--------|
| Driftskonto | 0,35 % |
| Sparekonto | 2,40 % |

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 24. februar.2015

Styret i Lille Langerud Sameielag V

 
Marianne Fromreide Kristin Biong



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Oslo Atrium, P.O. Box 20, NO-0051 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax: +47 24 00 29 01

www.ey.no
Medlemmer av den norske revisorforening

Til årsmøte i
Lille Langerud V Sameielag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Lille Langerud V Sameielag, som består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Building a better
working world

2

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Lille Langerud V Sameielag avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2014 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er underlagt revisjon.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 12. Mars 2015

ERNST & YOUNG AS

Kjetil Andersen
statsautorisert revisor



7346 - Lille Langerud Sameielag V

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2014 | Regnskap 2013 | Budsjett 2014 | Budsjett 2015 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 0 | 0 | 0 | |
| Andre inntekter | 2 | 823 004 | 744 352 | 783 872 | 738 859 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 823 004 | 744 352 | 783 872 | 738 859 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -1 135 | 57 | -30 000 | -32 000 |
| Avskrivninger | 9 | -9 103 | -7 323 | -8 000 | -8 000 |
| Revisjonshonorar | 4 | -9 875 | 0 | 0 | -10 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -2 000 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -10 185 | -5 000 | -5 000 | -10 185 |
| Kontingenter | | 0 | -1 800 | -1 800 | 0 |
| Drift og vedlikehold | | 0 | -4 970 | -5 000 | -1 000 |
| Forsikringer | | 0 | -77 819 | -77 819 | 0 |
| Festeavgift | | -335 256 | -335 256 | -335 256 | -335 256 |
| Kommunale avgifter | 5 | -340 418 | -314 638 | -320 000 | 340 418 |
| Andre driftskostnader | 6 | -1 385 | -231 | -997 | -2 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -707 357 | -748 979 | -783 872 | -738 859 |
| DRIFTSRESULTAT | | 115 647 | -4 626 | 0 | 0 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 7 | 184 | 126 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 8 | -9 556 | -3 574 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -9 372 | -3 449 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 106 276 | -8 075 | 0 | 0 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 106 276 | | | |



BALANSE

| | Note | 2014 | 2013 |
|------------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 9 | 106 276 | 115 378 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 106 276 | 115 378 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 167 628 | 0 |
| Kortsiktige fordringer | | 0 | 91 691 |
| Driftskonto i OBOS-banken | | 57 880 | 41 959 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 225 508 | 133 650 |
| SUM EIENDELER | | 331 783 | 249 029 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 106 276 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | 106 276 | 0 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 167 850 | 167 628 |
| Skyldig til offentlige myndigheter | | 0 | 334 |
| Annen kortsiktig gjeld | 10 | 57 658 | 81 067 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 225 508 | 249 029 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 331 783 | 249 029 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

OSLO, 24. februar 2015,
STYRET FOR LILLE LANGERUD SAMEIELAG V


MARIANNE FROMREIDE/sj


KRISTIN BIONG/sj

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

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

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

NOTE: 2**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Avregning, oppgjør 2014 | -57 658 |
| Tilbakebetalt fra Norsk Hussoppforsikring | 24 522 |
| Innbetalt Svaneveien Sameierlag | 419 773 |
| Innbetalt Lilleskogen Sameielag | 436 367 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 823 004 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Personalforsikring | -1 135 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -1 135 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapt gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om bligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Renovasjonsavgift | -340 418 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -340 418 |

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Bank- og kortgebyr -1 385

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -1 385**NOTE: 7****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 184

SUM FINANSINNTEKTER 184**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld -9 556

SUM FINANSKOSTNADER -9 556**NOTE: 9****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser

Tilgang 2012 20 510

Avskrevet tidligere -2 561

Avskrevet i år -2 051

15 898

Garasjer

Opprinnelig 7 550

Tilgang 2013 19 151

Avskrevet i år -1 780

24 921

Garasje Svaneveien

Tilgang 2012 79 075

Avskrevet tidligere -8 347

Avskrevet i år -5 272

65 457

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 106 276**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -9 103****NOTE: 10****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Svaneveien Sameierlag, for mye innbetalt 2014 -17 992

Lilleskogen Huseierlag, for mye innbetalt 2014 -39 665

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -57 658



Orientering om Huseierlagets drift

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har mottatt et utkast til retningslinjer for styrearbeid som ennå ikke er behandlet. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Eiendommene i Huseierlaget er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 410348. Forsikringen dekker bygningene, registrerte tilbygg og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig i henhold til gjeldende avtale. Oppstår det skade, skal huseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet i henhold til avtalen.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er huseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, samt å sørge for og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS

Internkontroll innebærer at Huseierlaget er pålagt å risikovurdere, 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 Huseierlaget 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 huseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.



VEDTEKTER

FOR

LILLESKOGEN HUSEIERLAG
Navneendring fra Lilleskogen Sameielag



LILLESKOGEN HUSEIERLAG

VEDTEKTER

§ 1

Huseierlagets navn er "LILLESKOGEN HUSEIERLAG", som er en del av Lille Langerud Sameielag V (som i sin tid overtok etter Lille Langerud Sambyggelag V A/S). Medlemmer i Huseierlaget er eiere av eiendommene gnr 161 bnr , bnr 158-177 og 190-231, til sammen 62 rekkehuseiendommer, beliggende i i Grågåsvæien og Svaneveien med tilhørende festet grunn. Disse er tidligere utskilt fra gnr 161 bnr 13. Hjemmel til feste på 161/13 står på Lille Langerud Sameielag V. Dette fordi Oslo kommune som er hjemmelshaver til grunn ikke ønsker å transportere festeretten.

§ 2

Formål

Huseierlagets formål er å forvalte fellesareal på gnr 161, bnr 13, til det beste for medlemmene. I tillegg skal Huseierlaget foreta vedlikehold av husene som spesifisert i vedtektenes § 6.

Huseierlaget skal ellers ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jfr. §§ 6 og 11.

§ 3

Rettslig råderett

Med de unntak som fremgår av § 6 har den enkelte huseier full rettslig og faktisk råderett over sin eiendom, herunder rett til salg og pantsettelse.

Den enkelte eiendom må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre tilstøtende eiendommer.

Eierskifte skal meddeles styret/forretningsfører for registrering.

§ 4

De som til enhver tid er eier av gnr 161 bnr 158-177 og 190-231 plikter å være medlem av Huseierlaget.

§5

Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Eier av det enkelte hus er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som huseierlaget har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

Hver huseier hefter hver for 1/62-del av lagets forpliktelser og betaler felleskostnader med 1/-62 del. Dog slik at andelen av festeavgiften reduseres forholdsvis for de som har kjøpt sin boligsparsell og forhøyes for de parseller som er større enn 154m².

Felleskostnader inklusiv festeavgift til Lille Langerud Sameielag V, jf. vedtekter, festeavgiften til garasjelagene, renovasjonsavgift, felles bygningsforsikring og andre kostnader til felles drift av fellesarealer, betales av huseierne.

Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte eier.

Lilleskogen Huseierlag har panterett i hver eiendom med kr. 10.000,- til dekning av huseierlagets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 370 000 (trehundre og sytti tusen), dog slik at huseierlaget har plikt til å vike prioritet med denne panterett for ytterligere lån i de



enkeltes boliger inntil 90 % av verditaksten over vedkommende bolig. Panteretten er tinglyst som heftelse på eiendommen.

Huseierlagets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra eiendommens eier.

Ved en huseiers mislighold av felles forpliktelse er styret berettiget til å gjøre gjeldende alle kreditorens rettigheter etter ovennevnte panterett.

Lån kan ikke opptas for å finansiere felles forpliktelser for huseierlaget.

§ 6

Drift og vedlikehold

Den enkelte huseier har selv ansvar for indre og ytre vedlikehold av sitt hus på sin tomt såfremt annet ikke fremkommer av denne bestemmelsen. Huseier plikter å vedlikeholde bygningen på sin grunn på en slik måte at det ikke oppstår skade på eller forringelse av naboeiendommene p.g.a. råte i treverket el.lign.

Huseierforeningen har ansvaret for vedlikehold og utskifting av tak med piper, takrenner, nedløp, oppstikkende ventilasjonsanlegg, drenering, vannledninger utenfor første stoppekran og kloakkledning i bakke samt under kjellergulv som er å anse som et fellesanlegg for hver bygning.

Videre er huseierforeningen ansvarlig for vedlikehold av fellesanlegg. Som fellesanlegg regnes blant annet:

Hovedstikkveier til husene

Yttervegger

Tørkestativ på tørkeplassene

Sandkasser og evt. andre lekearrangementer som står på fellesarealer.

Flaggstang

Fellessarealer med beplantning. Inngrep på disse må godkjennes av styret på forhånd.

Huseierlagets styre plikter å påse at bygninger på gnr 161, bnr 158-177 og 190-231 til enhver tid er fullverdiforsikret. Forsikringspremien dekkes gjennom fellesutgiftene. Den enkelte huseier er ansvarlig for å dekke egenandelen hvor felles forsikring har vært benyttet.

Ved større saker som Plan- og bygningssetaten må godkjenne, skal nærmeste naboer og gjenboere varsels for innsendelse av byggemelding iht. plan- og bygningslovens bestemmelser. Ved utbygning må eier sørge for at brannskille/brannmur mellom boligene blir videreført i utbygget del.

§ 7

Årsmøtet

Huseierlagets overste myndighet er årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en eier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret innen en varslet frist. For at forslag som nevnt i § 10 andre og tredje ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnhold i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

I årsmøtet har eierne stemmerett med en stemme for hver bolig de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Eierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande møte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

På ordinært årsmøte skal behandles:



1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
4. Behandle kommende års driftsbudsjett
5. Valg av styre.
6. Valg av revisor.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende eierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen godkjennes og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende eierne, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for eierne.

§ 8

Fullmektig

Ingen kan som eier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 9

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av huseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 5 – fem – dager varsel. Årsmøtet og ekstraordinært årsmøte tilstrebes å legges utenom skoleferiene.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10

Vedtak på årsmøte

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres dette ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i huseierlaget eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av felleseiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte eier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av felleseiendommen krever enstemmighet blant alle eierne.

§ 11

Styret

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg, velger medlemmene på årsmøtet et styre på tre-til - fem medlemmer og et varamedlem. Styremedlemmer (2+3) velges for 2 år, slik at det til enhver tid vil være overlapping i styret. Styrets leder velges særskilt for et – 1 – år.



Styret ansetter, sier opp og avsetter foreningsfører og andre funksjonærer innenfor budsjett, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret eieme og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styret skal ikke bestå av beboere som er ansatt av huseierlaget eller er i familie eller nære relasjoner til hverandre.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 12

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 13

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 14

For øvrig kommer Lov om Sameige av 18.06.1965 til anvendelse.

.