



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 473 664	2 463 264
Sum inntekter		2 473 664	2 463 264
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 829 817	3 255 244
Sum kostnader		1 898 277	3 323 704
Driftsresultat		575 387	-860 440
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 371	11 838
Sum finansinntekter		10 371	11 838
Annen finanskostnad		264 289	319 081
Sum finanskostnader		264 289	319 081
Netto finans		-253 918	-307 243
Ordinært resultat før skattekostnad		321 469	-1 167 683
Ordinært resultat etter skattekostnad		321 469	-1 167 683
Årsresultat		321 469	-1 167 683
Totalresultat		321 469	-1 167 683
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		321 469	-1 167 683
Sum overføringer og disponeringer		321 469	-1 167 683



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		113 961	105 205
Sum fordringer		113 961	105 205
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 391 970	2 390 417
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 391 970	2 390 417
Sum omløpsmidler		2 505 931	2 495 621
SUM EIENDELER		5 231 697	5 221 387

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 262 633	8 584 101
Sum opptjent egenkapital		-8 262 633	-8 584 101
Sum egenkapital		-8 161 833	-8 483 301
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 875 648	12 275 990
Øvrig langsiktig gjeld		1 267 450	1 267 450
Sum annen langsiktig gjeld		13 143 098	13 543 440
Sum langsiktig gjeld		13 143 098	13 543 440
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 464	1 544
Leverandørgjeld		206 979	134 047
Annen kortsiktig gjeld		41 989	25 658
Sum kortsiktig gjeld		250 432	161 249
Sum gjeld		13 393 530	13 704 689
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 231 697	5 221 387



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418407

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 932 073 013
AS LJAN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 473 664	2 463 264
Sum inntekter		2 473 664	2 463 264
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 829 817	3 255 244
Sum kostnader		1 898 277	3 323 704
Driftsresultat		575 387	-860 440
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 371	11 838
Sum finansinntekter		10 371	11 838
Annen finanskostnad		264 289	319 081
Sum finanskostnader		264 289	319 081
Netto finans		-253 918	-307 243
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		321 469	-1 167 683
Årsresultat		321 469	-1 167 683
Totalresultat		321 469	-1 167 683
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		321 469	-1 167 683
Sum overføringer og disponeringer		321 469	-1 167 683



Organisasjonsnr: 932 073 013
AS LJAN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

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
Andre fordringer 113 961 105 205
Sum fordringer 113 961 105 205

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 2 391 970 2 390 417
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 391 970 2 390 417

Sum omløpsmidler 2 505 931 2 495 621

SUM EIENDELER 5 231 697 5 221 387

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital 100 800 100 800
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 100 800 100 800

Opptjent egenkapital



Udekket tap	8 262 633	8 584 101
Sum opptjent egenkapital	-8 262 633	-8 584 101
Sum egenkapital	-8 161 833	-8 483 301
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 875 648	12 275 990
Øvrig langsiktig gjeld	1 267 450	1 267 450
Sum annen langsiktig gjeld	13 143 098	13 543 440
Sum langsiktig gjeld	13 143 098	13 543 440
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 464	1 544
Leverandørgjeld	206 979	134 047
Annen kortsiktig gjeld	41 989	25 658
Sum kortsiktig gjeld	250 432	161 249
Sum gjeld	13 393 530	13 704 689
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 231 697	5 221 387



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

5843 Ljan Terrasse AS





Generalforsamling 2022

5843 Ljan Terrasse AS



Til aksjonærene i Ljan Terrasse AS

**Velkommen til generalforsamling,
onsdag 27 april 2022 kl. 17.00 i styrerommet.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ljan Terrasse AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen? I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Ljan Terrasse AS
avholdes onsdag 27 april 2022 kl. 17.00 i styrerommet**

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - A. Valg av møteleder
 - B. Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C. Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
 - D. Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2021**

Forslag fra styret: Årsrapporten godkjennes

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag fra styret: godtgjørelsen til styret for 2021 settes til kr 60.000,-.

5. **INNKOMNE FORSLAG**

Sak 1: Forskjellsbehandling/feilinformasjon fra styret.
Forslagsstiller: Odd Kleven
Sak 2: Det må være likhet når det gjelder beboerparkering og antall plasser i henhold til vedtektene i Ljan terrasse as. Forslagsstiller: Odd Kleven
Sak 3: Økonomisk prognose Forslagsstiller: Odd Kleven
Sak 4: Beboerparkering/gjesteparkering. Forslagsstiller: Odd Kleven
Sak 5: IN-ordningen. Forslagsstiller: Odd Kleven
Sak 6: Industrivaskemaskinene. Forslagsstiller: Odd Kleven
Sak 7: Endring av vedtektene. Forslagsstiller: Styret

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A. Valg av nytt styre
Valgkomiteen fremmer eget forslag

Oslo, 31.mars 2022
Styret i Ljan Terrasse AS

Eliin Rødal Kenneth Falkø Gry Gylling Liljefors

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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.

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

Styrets arbeid i 2021 var også preget av koronapandemien. Det medførte at generalforsamlingen ble digital og alt styrearbeidet er også hovedsakelig gjennomført digitalt. Det ble til sammen holdt syv møter.

I september ble det mulig å gjennomføre et **beboermøte** med fysisk oppmøte i styrerommet. Der ble det blant annet orientert om vedlikeholdsoversikt og budsjett for 2022.

Det er gjennomført **to dugnader**, vår og høsten.

For første gang er det utarbeidet en **Vedlikeholdsoversikt**. Den viser de elementene som aksjeselskapet er ansvarlig for å vedlikeholde for å opprettholde kvalitet og standard på eiendom og bygninger for å forhindre forringelse av aksjonærenes verdier/leiligheter. Vedlikeholdsoversikten vil bli et godt grunnlag for et systematisk og helhetlig vedlikeholdsarbeid i årene som kommer. Det ble gitt en orientering om innholdet i vedlikeholdsoversikten på beboermøtet.

Det er inngått **ny strømvavtale** med Ishavskraft. Regjeringen har innført reduksjon i el-avgiften for perioden fram til 31. mars 2023. Det er fremdeles ikke avklart hvilke løsninger som blir valgt for el-avgiften.

Økte strømpriser har foreløpig ikke hatt så store utslag på selskapets energiutgifter i 2021. Det er fyring med bioolje på fellesanlegget som utgjør hovedutgiftene for oppvarming og varmtvann.

Det ble gjennomført noe **nødvendig utbedring og vedlikehold** inkludert asfaltering av innkjørselen. Arbeidet med innkjørselen ble noe dyrere enn først antydte. Årsaken er todelt: 1) Tilstanden på grunnforholdene i innkjørselen var vesentlig dårligere enn først antatt. Det medførte ekstra utfylling og oppretting. 2) Styret valgte å sette i stand området i nordenden av blokk 1 slik at det ble bedre egnet til parkering.

El-anlegget utendørs (motorvarmere og lading av elbil) ble gjennomgått på grunn av klager. Tilstanden viste seg å være svært dårlig. Blant annet måtte fire av syv stolper kobles bort/stenges av sikkerhetshensyn/fungerte ikke. Styret arbeidet med å finne fram til hvilke tiltak som skulle iverksettes. Til slutt vedtok styret å gå for en løsning som medfører nødvendig vedlikehold og oppgradering av de tekniske installasjonene som gjør at aksjeselskapet får et fullverdig og fremtidsrettet anlegg for lading av el-bil.

Vaktmesteravtalen er gjennomgått med leverandør og ny vaktmesterkontakt er på plass. Samarbeidet fungerer bedre enn tidligere og styret håper at det vil fortsette slik.

Vibbo. Felles informasjon til beboerne via Vibbo har dessverre ikke vært på et nivå som styret ønsker at den skal være det siste halvåret 2021. Styret beklager det.

Oppslag som kanal for elektronisk kommunikasjon mellom beboerne ble stengt pr 1. mars 2022 da den ikke ble benyttet som forutsatt. Styret har taushetsplikt når det gjelder sin kommunikasjon med beboerne.

TV og bredbånd. Get fusjonerte med Telia og avtalen transport til det nye selskapet. Innholdet i avtalen er oppgradert og prisen den samme. Avtalen inkluderer service og vedlikehold av nettet. Det er større bredbåndskapasitet inkludert samt økt fleksibilitet slik at beboerne kan tilpasse mer etter eget ønske. Beboere som før ny avtale hadde oppgradert bredbåndskapasitet har fått mer inkludert enn tidligere, dvs. redusert månedsbetaling for ekstra kapasitet.

Elektronisk kommunikasjon med eierne. I nyhetsmelding på Vibbo 18. november 2021 ble det orientert om endringer i lov om burettslag og lov om eierseksjonssameier som omhandler elektronisk kommunikasjon med eierne.

Endringene medfører at styret kommuniserer med eierne elektronisk, med mindre boligeieren aktivt reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon. Det betyr at papirbasert kommunikasjon opphører for alle som ikke har reservert seg.



Vaskeriet ble avsluttet for flere år siden, og det er ikke fattet noe vedtak om fremtidig bruk. For å komme litt videre med saken ble maskinene i løpet av 2021 lagt ut på FINN.no under «gis bort mot henting». Dessverre er kjøp/salg-markedet for brukte hvitevarer svært dårlig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 2 473 664,-.
Andre inntekter består i hovedsak av utleie av parkeringsplasser.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 898 277,-.
Dette var noe høyere enn budsjettert, og skyldes at det er foretatt større vedlikehold knyttet til vedlikehold, utbedring og asfaltering av innkjørselen.

Resultat

Årets resultat på kr 321 469,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 255 499,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800 000,- til større vedlikehold. Det er behov for å gjennomføre langsiktig, systematisk og nødvendig vedlikehold i av aksjeselskapets bygninger og eiendommer for å unngå at aksjonærenes eiendomsverdier forringes.

I 2022 vil det blant annet bli gjennomført nødvendig vedlikehold og oppgradering av elektrisk anlegg utendørs for å etablere et fungerende anlegg for lading av elbil. Dette innfrir aksjeselskapets lovpålagte forpliktelser til å legge til rette for lading av elbil.

Innenfor denne rammen vil det i tillegg kunne bli gjennomført andre tiltak med henvisning til vedlikeholdsoversikten.



Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse. Inntil den foreligger budsjetteres det med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det ble på tidspunkt for budsjettering, budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. På dette tidspunkt var det heller ikke avklart hvordan el-avgiften skal utformes.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med kr. 8000,- Premieendring er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. Utviklingen i strømprisene resten av året er usikker. Styret vurderer løpende behovet for å øke fellesutgiftene. 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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Ljan Terrasse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.



Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: P73WG-HYK13-UT2A4-HVTVB-GAGSC-EPFJ



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 460 664	2 451 264	2 462 000	2 467 000
Andre inntekter	3	13 000	12 000	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 473 664	2 463 264	2 474 000	2 479 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-10 351	-9 766	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-93 785	-91 188	-95 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-2 109	-3 045	-8 000	-5 000
Kontingenter		-9 250	0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-386 548	-2 031 292	-135 000	-935 000
Forsikringer		-57 313	-49 083	-52 000	-60 000
Kommunale avgifter	9	-163 570	-147 029	-149 000	-169 000
Energi/fyring	10	-642 209	-467 959	-580 000	-580 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 359	-188 088	-192 000	-197 000
Andre driftskostnader	11	-273 324	-267 793	-285 000	-279 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 898 277	-3 323 704	-1 574 460	-2 410 460
DRIFTSRESULTAT		575 387	-860 440	899 540	68 540
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 371	11 838	0	0
Finanskostnader	13	-264 289	-319 081	-279 000	-264 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-253 918	-307 243	-279 000	-264 000
ÅRSRESULTAT		321 469	-1 167 683	620 540	-195 460
Overføringer:					
Udekket tap			0-1 167 683		
Reduksjon udekket tap		321 469	0		

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



BALANSE			
	Note	2021	2020
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		72	52
Forskuddsbetalte kostnader		113 889	105 153
Driftskonto OBOS-banken		377 110	379 914
Sparekonto OBOS-banken		2 014 860	2 010 503
SUM OMLØPSMIDLER		2 505 931	2 495 621
SUM EIENDELER		5 231 697	5 221 387
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	100 800	100 800
Udekket tap	16	-8 262 633	-8 584 101
SUM EGENKAPITAL		-8 161 833	-8 483 301
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 875 648	12 275 990
Annen langsiktig gjeld	18	1 267 450	1 267 450
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 143 098	13 543 440
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 989	25 658
Leverandørgjeld		206 979	134 047
Påløpte renter		1 464	1 544
SUM KORTSIKTIG GJELD		250 432	161 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 231 697	5 221 387
Pantstillelse	19	13 525 100	13 525 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2022
Styret i AS Ljan Terrasse

Eliin Rødal

Kenneth Falkø

Gry Gylling Liljefors

NOTE: 1

side 10



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 931 904
Oppvarming	380 160
Garasje	84 000
Parkering	25 500
Bod	24 800
El-bil lading	14 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 460 664

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	1 000
Parkering	12 000
SUM ANDRE INNTEKTER	13 000

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
--------------------	--------

side 11



SUM PERSONALKOSTNADER **-8 460**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 351.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

-2 109

SUM KONSULENTHONORAR

-2 109

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hadeland maskindrift AS

-275 788

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE

VEDLIKEHOLD

-275 788

Drift/vedlikehold bygninger

-9 524

Drift/vedlikehold elektro

-48 739

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-21 398

Drift/vedlikehold fyringsanlegg

-20 419

Egenandel forsikring

-10 000

Kostnader dugnader

-679

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD

-386 548

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift

-74 206

Feieavgift

-1 924

Renovasjonsavgift

-87 440

SUM KOMMUNALE AVGIFTER

-163 570

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

side 12



Elektrisk energi	-137 454
Olje/Biomasse	-504 755
SUM ENERGI / FYRING	-642 209

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 103
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 750
Vaktmestertjenester	-245 349
Snørydding	-2 081
Andre fremmede tjenester	-190
Trykksaker	-797
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-733
Porto	-688
Gaver	-769
Bank- og kortgebyr	-2 915
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-273 324

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 357
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	124
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 890
SUM FINANSINNTEKTER	10 371

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-67 656
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-196 633
SUM FINANSKOSTNADER	-264 289

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. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2014	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	845 846	
Nedbetalt i år	157 679	
		-2 996 475

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-4 000 000	
Økning 2019	-2 500 000	
Økning 2020	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	378 164	
Nedbetalt i år	242 663	
		-8 879 173

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-11 875 648**

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	11 875 648
TOTALT	11 875 648

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:



Bygninger	2 453 190
Tomt	272 577
TOTALT	2 725 766



INNKOMNE FORSLAG

Det var satt frist til 1. mars med å fremme forslag til saker som ønskes tatt opp på generalforsamlingen. Ved fristens utløp var det innkommet seks saker, se nedenfor

Sak 1. Forskjellsbehandling/feilinformasjon fra styret – fremmet av Odd Kleven

Dette er noen av punktene som dere kan forberede dere på uten at det nødvendigvis kommer med på innkalling til generalforsamlingen. Dere kan også se til de forslagene som ble fremmet på de 2 siste generalforsamlinger. Hvis det ikke er tid/eller blir besvart under de andre forslag foreslå jeg at det tas opp på en ekstraordinær generalforsamling alternativt beboermøte. Det er stor misnøye blant beboerne, som savner informasjon fra styret. Ikke alle ønsker stå frem, men jeg får flere henvendelser og tar det opp.

FORSLAG

- Styret redegjør for uttalelser som er uttalt og påstått av styrets leder på flere områder.
- Styret bes også gå igjennom forslag som generalforsamlingen har vedtatt som styret har en egen forståelse av
- Styret bes også orientere hvorfor det settes munnkurv på beboere og forsvare dette skriftlig med usannheter
- Styret bes forklare forfot de oppfordrer/ber beboere ikke kommentere positivt på oppslag på Vibbo.
- Styret bes forklare forskjellsbehandling av beboere og besøkende.
- Styret bes vise til påstander at prosjekter er godkjent/avvist av generalforsamling når de ikke er det.
- Styret bes også gi en forklaring for hvorfor de enkleste spørsmål ikke blir besvart.
- Styret bes besvare/ bekrefte at de kun forholdet seg til generalforsamling og at dette skal forstå slik at mellom hver generalforsamling gjør styret som de finne best i henhold til fullmakter de mener de har fått av generalforsamlingen.
- Styret bes forklare hvorfor de gir rebus svar og ikke det det spørres om.
- Styret bes forklarer forskjellsbehandlingen i forbindelse med rehabiliteringen. siden dagens styre har sittet i når spørsmålet om åpenhet av det store rehabiliterings-prosjektet skulle fremvises på beboermøte.

Styrets vurdering: I det overstående fremsettes en rekke påstander om ulike forhold uten at det fremgår konkret hva sakene gjelder og påstandene er heller ikke dokumentert.

Felles informasjon til beboerne gis på Vibbo. Sittende styre har for øvrig i all sin kommunikasjon med beboerne som utgangspunkt i at den kommunikasjonen er underlagt taushetsplikt og kommenterer derfor ikke det noe mer. Det gjelder også overfor forslagsstiller. I årsberetningen har styret beklaget at informasjonsflyten til beboerne siste halvår 2021 ikke har vært slik vi har ønsket.

Det er også slik at styret ikke kan forholde seg til «talspersoner» for beboerne uten nærmere dokumentasjon. Styret forutsetter at alle beboerne er i stand til å snakke sin egen sak.

Styrets innstilling: Saken tas ikke opp til realitetsbehandling på generalforsamlingen.

Sak 2: Det må være likhet når det gjelder beboerparkering og antall plasser i henhold til vedtektene i Ljan Terrasse as – forslagsstiller Odd Kleven

Det ble for noen år siden i god mening gitt tillatelse til en beboer å parkere på 2 plasser mot regler og vedtekter. Gjør oppmerksom på at i vedtektene under paragraf 7.2 STYRETS OPPGAVER. Punkt 1 står det: SITAT»Styret skal lede selskapets virksomhet i samsvar med lover, vedtekter og generalforsamlingens vedtak«. Under paragraf 2.1 i vedtektene står det under Aksje og Aksjeeiere, SITAT «Hver aksjonær har således muligheten til å disponere enten garasjeplass eller en biloppstillingsplass» Under HUSORDENSREGLER står det under punkt 7 SITAT «Alle leiligheter har tilgang til egen garasje eller fast parkeringsplass. Disse skal fortrinnsvis benyttes av egen bil. Det er begrenset med gjesteparkeringsplasser og beboerne oppfordres til å ta hensyn til dette og forøvrig ikke parkere slik at dette er til sjenanse for andre.



Vi har sett over tid at parkeringsplasser (de 2) har blitt overtatt av familiemedlemmer for lading (14 dager i strekk i julehøytiden) mens de 2 andre parkere på gjesteparkering. Det har også blitt fortalt at andre som har parkert på gjesteparkering har fått beskjed om å fjerne seg men mindre de ønsker å bli tauet bort for egen regning.

Slik forskjellsbehandling kan vi ikke ha. Det ble forslått om de 2 plassene i sydenden kunne skråstille bilene, dette ble ikke hørt. Nå parkeres det slik at de to plassene tar 3 med styrets ulovlige godkjenning. Bør vel være en grense for hva som godtas siden det er mangel på gjesteparkeringsplasser.

Styrets vurdering:

Forslagsstiller er tidligere informert om at styret allerede i sak 4/2013 gjorde slikt vedtak: "Det synes å være behov for flere faste parkeringsplasser som beboere med to biler. Etter behov og søknad fra den enkelte, vil styret gjøre om gjesteparkerings-plasser til faste plasser, fortrinnsvis de utenfor nr. 8."

Sittende styre har i møte 1. juni 2021 besluttet å opprettholde tidligere vedtak fra 2013 og at styret anser saken som avsluttet. Forslagsstiller er informert om dette også.

Styret anser det ikke som et brudd på vedtektene at en beboer får mulighet til å ha mer enn én parkeringsplass. Det vil imidlertid være brudd på vedtektene dersom retten til parkering blir fjernet i sin helhet. Beboerne må kunne forholde seg til de vedtak som er fattet – det gir forutsigbarhet og er dermed mulig å forholde seg til. Det motsatte vil være tilfeldigheter og uklarheter.

Gjesteparkering er for gjester, og det er ikke fastsatt noen tidsavgrensning for hvor lenge man kan være «gjest». Biler som blir stående flere dager på gjesteparkering uten forespørsel til styret, eller at eier tilsynelatende bruker/ser til bilen, kan risikere å få melding om at bilen kan bli tauet bort på eiers regning. Jf. skilt ved innkjøringen.

Styrets innstilling: Saken tas ikke opp til realitetsbehandling på generalforsamlingen.

Sak 3: Økonomisk prognose – forslagsstiller Odd Kleven

FORSLAG

Med bakgrunn i den uoversiktige vedlikeholdsplan som ble fremlagt på beboermøte uten et eneste kostnadsoverslag må styret utarbeide en økonomisk prognose om hva Ljan terrasse as og beboerne kan forvente de neste 5-10 år når det gjelder husleie, gjeld (størrelse)

Dette bør danne grunnlag for hva beboerne vil prioritere når det gjelder vedlikeholdsplan

Ovennevnte foreslå satt opp som en matrisse med alternativene:

1. prognose værste tilfelle

2. mest realistisk

Styret kan bruke vår husleie som utgangspunkt prognosen,

Oppvarming. Kr 1100,-

Garasje. Kr. 350,-

Avdrag lån. Kr 1028,-

Renter lån. Kr. 920,-

Resten. Kr 3642,-

Totalt. Kr 7040,-

Fordeling etter siste regnskap

Eierbrøk 3,47

Det er også 2 andre størrelser hvor husleie bør fremføres 5-10 år (forslag)

BEGRUNNELSE

De som var tilstede på det såkalte beboermøte fikk forelagt mange vedlikeholdsprosjekter, noen som måtte gjøres umiddelbart og noen litt svevende om tidspunkt. Felles for alle prosjektene var savnet av kostnader om hva dette ville koste.

Styret skulle komme tilbake med tall på disse prosjektene.

Det som er mer interessant er hva dette innebærer for den enkelte beboer og eventuelt hva fellesgjelden blir.



Styreleder ramser opp en del kostnader som ville påløpe.

Blandt annet ble det nevnt hvis jeg ikke husker feil:

1 i følge styret er det forventet at vi må investere en million hver år i flere år for å ta igjen etterslepet.

Spørsmålet er hvor mange år snakker vi om.

2 Det ble også nevnt at når den nye vannforsyningen til Oslo blir ferdig(2028)så vil denne avgiften eksplodere.

Det ble ikke nevnt noe særlig i forbindelse med varslet renteøkning. Det er varslet i media en renteøkning på + 2 % på toppen av dagen rente frem til 2024 (vil kunne utgjøre ca. kr 200.000,-). Vi ser at strømprisen har økt drastisk og er forventet å holde seg på et relativt høyt nivå. Så har vi generell prisstigning (inflasjon)som forventes å gjøre et kraftig byks i nær fremtid. Det store spørsmålet er hva vil dette bety for Ljan Terrasse as og ikke minst for beboerne avhengig av om dette skal tas direkte på husleie eller med et/flere nye lån.

Rehabilitering som er foreslått må forankres hos beboere gjennom generalforsamlingen og ikke noe styre alene tror at de har fullmakt til. Mangel på å gi beboerne mellomtider må ikke forekomme, avvik må meldes beboerne og åpenhet rundt hva som skjer før det skjer må være et krav.

Styrets vurdering: Styret forstår behovet for forutsigbarhet for beboernes private utgifter. På grunn av manglende planmessig vedlikehold over mange år, er vi nå kommet i den situasjon at vi har et stort vedlikeholdsetterslep. Det vil flere ta år å innhente etterslepet, gitt at AS Ljan terrasse har ikke noe særlig inntektsmuligheter ut over innkreving av fellesutgifter og opptak av lån for dersom det oppstår situasjoner som gjør det nødvendig. Det innebærer at aksjonærene må erkjenne at selskapet vil måtte leve med mye felles gjeld i overskuelig fremtid.

Vedlikeholdsoversikten er et dokument som vil være i stadig endring, og styret er i ferd med å få på plass et mer helhetlig prisestimat for de ulike elementene som vedlikeholdsoversikten inneholder. Når kostnadsestimatene for vedlikeholdsoversikten etter hvert kommer på plass, vil de årlige budsjettene vise hva som må finansieres, hva kan gjennomføres uten å øke fellesutgiftene og hva som vil kreve låneopptak for å la seg gjennomføre.

Estimering av prisstigningen generelt, renteøkning eller andre avgiftsøkninger ligger utenfor styrets kontroll og påvirkningsmuligheter. Å skulle lage en mer detaljert økonomisk prognose som forslagsstilleren legger opp til, vil imidlertid ikke være tidsbruk for styret da det blir for mange usikkerhetsmomenter til at det gir tilstrekkelig styringsinformasjon.

Med de forutsetninger for budsjettet 2022 legger opp til, er det rom for ca. 800 000 kr hvert år til større vedlikehold. I henhold til lov om borettslag og lov om eierseksjoner har styret fullmakt til å iverksette nødvendig vedlikehold innenfor vedtatte budsjetttrammer. Ljan terrasse as har også en «sparekonto» på ca. kr 2 mill. som kan benyttes etter vedtak. Direkte finansiering fra beboerne til enkeltprosjekter er også en mulighet, og vedlikeholdsprosjektene kan planlegges gjennomført over flere budsjettår.

Budsjettet vil som før vedtas av generalforsamlingen. Styret opplever derfor at de årlige budsjettforslagene fra OBOS er tilstrekkelig.

Styrets innstilling: Saken tas ikke opp til realitetsbehandling på generalforsamlingen.



Sak 4: Beboerparkering/gjesteparkering.

FORSLAG

Generalforsamlingen ber styret opprettholde reglene for beboerparkering i henhold til vedtektene, (en garasjeplass eller en parkeringsplass pr leilighet)samt at generalforsamlingen tilrettelegger for flere gjesteparkeringsplasser.

Generalforsamlingen stemmer for følgende forslag

A

I sydenden skal det kun være 1 beboerparkering (skråstilt) Dette vil frigjøre 2 plasser fast for gjesteparkering (skråstilt)og 1 (skråstilt)fra og til (avhengig av snømåking, dugnadscontainer etc)

B

Hvis generalforsamlingen mener vi trenger flere, kan det etableres 1 til utenfor nordenden av lavblokka. Bør være plass nok.

C

Mener generalforsamlingen at vi trenger ytterligere flere ,leier vi ut 2 plasser til Mosseveien 256 og tar disse tilbake(da vil vi riktignok miste kr 12000,- i leieinntekter)

Det stemmes for:

A. 2(3) plasser

B. 1. plass

C. 2. plasser

AB. 3(4. plasser

AC. 4(5). plasser

BC. 3. plasser

ABC. 5.(6)plasser

BEGRUNNELSE

I dag ser det ut til at det med jevne mellomrom mangler gjesteparkeringsplasser. Dette skyldes flere årsaker: Dårlig utnyttelse av parkeringene(B)

At 1 beboer har en avtale på å leie en gjesteparkeringsplass som strider mot vedtektene og hvor det parkerer på en slik måte at det legger beslag på ikke bare 2 men 3 plasser(A)siden vedkommende ikke vil skråparkerer Har blitt tatt opp av undertegnede flere ganger (27/2 2021) Denne plassen vil også fordele gjesteparkeringsplassene mellom nordsiden og sørsiden (noe som er en fordel for de som har vondt for å gå eller har barnevogn etc)

Vi har leid ut 2 plasser som gir oss en inntekt på kr 12000,-, men som etterhvert bør frigjøres til eget bruk.

Det kan ikke være slik at beboerne er usikker om de skal invitere venner, familie og kjente) fordi det ikke er tilgjengelige plasser.

Slik kan vi ikke ha det. Ser frem til en frisk meningsutveksling på et ømt punkt for noen.

Styrets vurdering: Viser til det som tidligere er skrevet om parkering i sak 2. Styret tok for en tid siden kontakt med eier av Mosseveien 258 B. Responsen var svært negativ. Dialogen har en tid stoppet opp på grunn av at eieren ble syk med covid-19. Kontakt med eier i Mosseveien 258 B gjenopptas når vedkommende har frisknet til. Det er styrets mening at det ikke er plass til flere enn to parkeringsplasser i nordenden av blokk 1. Det vises til at her er det glass- og papirkontainere som skal hentes og bringes, samt at utrykningskjøretøyer og ambulanser skal ha fri tilgang hele døgnet. I tillegg skal vaktmester ha tilgang og plenen må kunne fungere også som snødeponi i snørike vintre.

Når det gjelder øvrige forslag til endringer i av fysiske forhold for parkering, er dette et forslag i vedlikeholdsoversikten, og som også koster penger hvis det skal gjøres på en skikkelig måte. Endring av uteområdene inkl. endringer på parkeringoppsettet som beskrives fra forslagsstilleren oppfattes ikke å være nødvendig vedlikehold. Styret prioriterer i dagens økonomiske situasjon nødvendig vedlikehold for å unngå verdiforringelse på bygningene og redusert verdi for beboerne.

Styrets innstilling: Saken tas ikke opp til realitetsbehandling på generalforsamlingen.



Sak 5. IN-ordningen – forslagsstiller Odd Kleven

FORSLAG

Styret går igjennom tidligere forslag som er fremmet og ikke behandlet eller ikke behandlet på en nøytral måte. Spesielt IN ordningen som kun er belyst negativt. Der er også positive sider ved dette.

BEGRUNNELSE

På grunn av at generalforsamlingen har foregått via Styrets postkasse de siste årene har det ikke vært mulig å fremme en rekke saker slik det har foregått tidligere. Det skal også ha fremkommet feilaktige opplysninger fra styret til beboerne om enkelte saker. Styret har heller ikke informert riktig i henhold til saker som ble vedtatt av generalforsamlingen

Styrets vurdering:

Situasjoner der enkeltbeboere er uenige i saker og den informasjonen som gis fra styret kan oppstå.

Styret skal legge fram saker som viser ulemper og fordeler. Det er styrets ansvar er å konkludere ut fra et helhetsperspektiv og beboernes samlede interesse, ikke enkeltbeboeres interesser. Dette innebærer at verken enkeltbeboere eller generalforsamlingen kan pålegge styret noen som helst form for krav til presentasjonsformen i fremtidige saker. At beboere ikke deler styrets syn på saker og ting, må forventes. Det betyr ikke at styret kan instrueres om hva styret skal mene. Når det gjelder IN-ordningen, er den en sak som har vært tatt opp på flere tidligere generalforsamlinger og blitt nedstemt. Det ble også informert om ordningen på beboermøtet i september.

Styrets innstilling: Saken tas ikke opp til realitetsbehandling på generalforsamlingen.

Sak 6 Industrivaskemaskinene – forslagsstiller Odd Kleven

FORSLAG

Styret redegjør for hva som har skjedd med industri-vaskemaskinene som forsvant fra vaskerommet.

BEGRUNNELSE

Disse vaskemaskinene forsvant fra vaskerommet ikke lenge etter at det ble besluttet at vaskeriet skulle stenges av. Har forespurt hvor disse har blitt av og om hva de eventuelt ble solgt for. Fikk aldri noe svar. Dette er eiendom som kan ha en verdi i bruktmarkedet og burde i så fall vært inntektsført i regnskapet. Beboerne betaler kostnader etter en eierbrøk, da eier de også verdier i henhold til eierbrøken og bør ha krav på å vite hva som har skjedd.

Styrets vurdering: Det vises til årsberetningen.

Styrets innstilling: Saken er tilstrekkelig belyst og det kreves ikke ytterligere behandling.



Sak 7 Endring av vedtektene § 7-1 – forslagsstiller styret

Styret har mottatt en presisering vedrørende vedtektene knyttet til valg av nytt styre. Styret skal velges for ett år av gangen og styreleder velges ved separat valg. Liljefors og Rødal ble imidlertid valgt for to år ved generalforsamlingen 2021.

Eliin Rødal har sagt ja til å fortsette i styret, men må velges på nytt. På bakgrunn av presiseringen har Gry Liljefors trukket sitt kandidatur for å fortsette i styret. Valgkomiteen ble orientert om dette i begynnelsen av mars.

Etter 2015 er det blitt etablert en forståelse om at det kan velges varamedlemmer og at noen av styremedlemmene velges for to år. Begrunnelsen var å sikre kontinuitet og forutsigbarhet for styrets arbeid og videreføre kunnskap og innsikt i hva det innebærer å sitte i et styre. Det har imidlertid ikke vært gjennomført de nødvendige vedtektsendringer for å få dette formelt på plass.

Det siste året har styret bestått av tre personer, men det er mulighet for å ha inntil seks medlemmer i styret. Tre styremedlemmer uten varamedlemmer er alt for lite med tanke på det arbeidet som styret er satt til å utføre, jf. styrets årsberetning.

Med så få medlemmer er det ikke rom for å arbeide systematisk med f. eks vedlikeholdsetterslepet. Et kontinuerlig og systematisk vedlikeholdsarbeid krever at styret følger sakene over lengre tid, gjerne flere år. Da er det uheldig at vi kan risikere at hele styret skiftes ut hvert år.

Styret har tatt presiseringen vedr. vedtektenes ordlyd til etterretning og kommet til at vi fremme slikt forslag til endringer i vedtektene.

Styrets innstilling:

Vedtektenes § 7-1 Styret endres, og får slik ordlyd:

1. Styret består av inntil minimum fire personer og to varamedlemmer - til sammen seks personer
2. Styremedlemmene velges slik
 - 1) To medlemmer velges for to år
 - 2) To medlemmer velges for ett år
 - 3) To varamedlemmer velges for ett år av gangen
 - 4) Styreleder velges blant styremedlemmene for ett år av gangen
3. Valget gjennomføres slik at alle medlemmene velges først, deretter velges styreleder

Endring av vedtektene iverksettes fra 1. mai 2022.



Annen 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.

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 sløkkeutstyr 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i



løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Årstall	Hva er gjort	Kommentar
2021	Vedlikehold og asfaltering av innkjørsel	
2018 - 19	Nye balkonger	
2018-19	Utbedring av vanninntrengning	
2017	Nytt calling-anlegg	
2017	Nye inngangsdører	
2014	Nye el-tavler / hovedsikringsskap	
2013	Drenering bak husrekke 2	
2013	Oppussing av festlokalet	
2010	Rekkverk	



5843 Ljan Terrasse AS

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må både ovenstående**
registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Ljan terrasse AS

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

side 24



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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