



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 880 281 682  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: espen.kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 06.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 976 582	3 363 725
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 976 582</b>	<b>3 363 725</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	146 541
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 922	42 922
Annen driftskostnad		6 492 090	2 545 087
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 671 932</b>	<b>2 734 549</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 695 350</b>	<b>629 176</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 719	28 069
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 719</b>	<b>28 069</b>
Annen finanskostnad		651 911	433 530
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>651 911</b>	<b>433 530</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-611 192</b>	<b>-405 461</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 306 542</b>	<b>223 714</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 306 542</b>	<b>223 714</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 306 542</b>	<b>223 714</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 306 542	223 714
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 306 542</b>	<b>223 714</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		257 531	300 453
Sum varige driftsmidler		257 531	300 453
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		257 531	300 453
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-1 880	
Andre fordringer		30 120	36 969
Sum fordringer		28 240	36 969
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		559 883	3 866 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		559 883	3 866 352
Sum omløpsmidler		588 123	3 903 321
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>845 654</b>	<b>4 203 774</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 945 033	6 638 491
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 945 033</b>	<b>-6 638 491</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 945 033</b>	<b>-6 638 491</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 424 309	10 635 865
Øvrig langsiktig gjeld		17 950	11 450
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 442 259</b>	<b>10 647 315</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 442 259</b>	<b>10 647 315</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 707	3 089
Leverandørgjeld		107 454	28 458
Skyldige offentlige avgifter		73 170	58 221
Annen kortsiktig gjeld		87 097	105 182
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>348 428</b>	<b>194 950</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 790 687</b>	<b>10 842 265</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>845 654</b>	<b>4 203 774</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 374431

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 880 281 682  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: espen.kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 880 281 682  
LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 976 582	3 363 725
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 976 582</b>	<b>3 363 725</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	146 541
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 922	42 922
Annen driftskostnad		6 492 090	2 545 087
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 671 932</b>	<b>2 734 549</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 695 350</b>	<b>629 176</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 719	28 069
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 719</b>	<b>28 069</b>
Annen finanskostnad		651 911	433 530
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>651 911</b>	<b>433 530</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-611 192</b>	<b>-405 461</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 306 542</b>	<b>223 714</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 306 542</b>	<b>223 714</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 306 542</b>	<b>223 714</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 306 542	223 714
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 306 542</b>	<b>223 714</b>



Organisasjonsnr: 880 281 682  
LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		257 531	300 453
Sum varige driftsmidler		257 531	300 453

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		257 531	300 453
-------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-1 880	
Andre fordringer		30 120	36 969
Sum fordringer		28 240	36 969

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		559 883	3 866 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		559 883	3 866 352

Sum omløpsmidler		588 123	3 903 321
------------------	--	---------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>845 654</b>	<b>4 203 774</b>
----------------------	--	----------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	9 945 033	6 638 491
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-9 945 033</b>	<b>-6 638 491</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-9 945 033</b>	<b>-6 638 491</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 424 309	10 635 865
Øvrig langsiktig gjeld	17 950	11 450
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 442 259</b>	<b>10 647 315</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 442 259</b>	<b>10 647 315</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	80 707	3 089
Leverandørgjeld	107 454	28 458
Skyldige offentlige avgifter	73 170	58 221
Annen kortsiktig gjeld	87 097	105 182
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>348 428</b>	<b>194 950</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 790 687</b>	<b>10 842 265</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>845 654</b>	<b>4 203 774</b>



Organisasjonsnr: 880 281 682  
LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2716

Ljabru Terrasse Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Ljabru Terrasse Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 19:00, Nordstrand Kirke, kjellerlokale under kirken, Ekebergveien 236, 1166 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer til styret
7. Endring av Vedtektene § 1
8. Endring av vedtektene § 4, første og tredje ledd om Innkalling til årsmøte
9. Endring av vedtektene § 13 om Varsel ved salg eller utleie; nytt tredje og fjerde ledd
10. Endring av vedtektene § 12 om Eierskiftegebyr
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,  
Styret i Ljabru Terrasse Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Valg av møteleder

Asbjørn Nordal foreslås som møteleder.

Styrets innstilling

Asbjørn Nordal foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøte

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Godkjenning av de stemmeberettigede

Antall stemmeberettigede telles opp og utgjør .....

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder. På



sameiets årsmøter har det vært praksis at det er to eiere som signerer protokollen, dette i h.h.t egne vedtekter, og vi foreslår å gjøre dette også i år.

Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

Til å føre protokollen velges ..... Til å underskrive protokollen velges ..... og .....

#### Styrets innstilling

Til å føre protokollen velges ..... Til å underskrive protokollen velges ..... og .....

#### Forslag til vedtak

Protokollfører er OBOS og protokollvitner blir valgt på årsmøte. To personer til å signere protokollen er: .... og ....

#### Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

#### Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat føres mot egenkapital.

#### Vedlegg

1. 2716 Årsrapport supplert med revisjonsberetning.pdf



Sak 6

## Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000, som i det foregående år.

Godtgjørelse til styret ble i fjor økt fra kr. 100.000 til kr. 120.000, og der 50 % går til styreleder mens resterende beløp deles likt på hver av de andre styremedlemmene.

### Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000,

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000

Sak 7

## Endring av Vedtektene § 1

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

### Forslag fra styret:

Dagens tekst: §1: Felles anliggende er:

pkt. 2. Ytre vedlikehold av bygninger, inklusive innhuk ved inngangsdører, samt beising av garasjedører. ....

Forslag til ny tekst §1: Felles anliggende er: :

pkt. 2. Ytre vedlikehold av bygninger og garasjer, inklusive innhuk ved inngangsdører.

Begrunnelse: alle garasjer har nå nye garasjeportert som ikke er laget av treverk slik som de gamle. Garasjeportertene skal som sådan ikke males, og punktet «samt beising av garasjedører» kan tas bort. Til gjengjeld har vi nye frittstående garasjer som er bekostet av fellesskapet og hvor vedlikehold er et felles anliggende.

### Styrets innstilling

Styret går inn for at ny tekst i Vedtektenes §1 blir:

Felles anliggende er: :

pkt. 2. Ytre vedlikehold av bygninger og garasjer, inklusive innhuk ved inngangsdører.

### Forslag til vedtak

Vedtektene endres slik at ny tekst i §1 blir: Felles anliggende er: : pkt. 2. Ytre vedlikehold av bygninger og garasjer, inklusive innhuk ved inngangsdører.



Sak 8

## Endring av vedtektene § 4, første og tredje ledd om Innkalling til årsmøte

Forslag fremmet av:

Sten Østby, 296A

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saken er fremmet av

Sten Østby, 296A

**1 Vedtektene § 4 første og tredje ledd lyder i dag slik:**

«Ordinært Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Så sant det er praktisk mulig bør årsmøtet avholdes innen utgangen av mars. Innkalling skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel og skal angi tid og sted for møtet.»

«Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret innen utgangen av januar. For at forslag som nevnt skal kunne avgjøres på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.»

**2 Vedtektenes § 4 første og tredje ledd foreslås endret til:**

«Ordinært Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Så sant det er praktisk mulig, bør årsmøtet avholdes innen utgangen av mars. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Innkalling skal skje skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager og skal angi tid og sted for møtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.»

«Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.»

**3 Begrunnelsen for forslaget:**

Eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr 65, kapitel VI inneholder detaljerte bestemmelser blant annet om når og hvordan seksjonseierne skal varsles om kommende årsmøte, siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet og om selve innkallingen til årsmøtet.

Lovens bestemmelser fremstår etter mitt syn som smidigere og mer praktiske enn slik vedtektenes § 4 første og tredje ledd lyder i dag. Et eksempel er at forslag som ønskes behandlet på årsmøtet, må være sendt til styret innen utgangen av januar - selv om årsmøtet kanskje skal avholdes langt senere på våren. Ved å samordne vedtektene med lovens bestemmelser om frister og fremgangsmåter mm, fjerner vi grunnlag for misforståelser om hvilke regler som egentlig gjelder og forenkler hverdagen for både styre og seksjonseiere.

Det er ikke behov for endringer av vedtektene § 4 andre ledd og fjerde ledd.

**Styrets innstilling**

Styret gir sin tilslutning til forslaget og oppfordrer Årsmøtet til å vedta det.



## Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre vedtektene punkt 4 første og tredje ledd til å lyde: «Ordinært Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Så sant det er praktisk mulig, bør årsmøtet avholdes innen utgangen av mars. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Innkalling skal skje skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager og skal angi tid og sted for møtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.» «Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.»

## Sak 9

### Endring av vedtektene § 13 om Varsel ved salg eller utleie; nytt tredje og fjerde ledd

#### Forslag fremmet av:

Sten Østby, 296A

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### 1 Vedtektene § 13 lyder i dag slik:

«En seksjonseier plikter å varsle styret hvis han selger sin bolig eller leier den ut. Meldingen skal oppgi navn og kontaktmuligheter/telefon/epostadresse på kjøper eller respektiv leietaker.

Det påligger seksjonseiere som leier ut sin seksjon å sørge for at ordensregler og HMS-bestemmelser for sameiet er gjort kjent for leietaker. Eier er ansvarlig for leietakers brudd på ordensreglene og ansvarlig for skader som påføres sameiet og/eller andre seksjoner.»

#### 2 Vedtektene 13 foreslås endret til (nytt tredje og fjerde ledd):

«En seksjonseier plikter å varsle styret hvis han selger sin bolig eller leier den ut. Meldingen skal oppgi navn og kontaktmuligheter/telefon/epostadresse på kjøper eller respektiv leietaker.

Det påligger seksjonseiere som leier ut sin seksjon å sørge for at ordensregler og HMS-bestemmelser for sameiet er gjort kjent for leietaker. Eier er ansvarlig for leietakers brudd på ordensreglene og ansvarlig for skader som påføres sameiet og/eller andre seksjoner.

Hver garasje i sameiet er tinglyst som tilleggsseksjon til en bestemt boligseksjon og er ingen egen, selvstendig enhet. En seksjonseier kan følgelig ikke selge garasjen fra boligseksjonen sin. Unntak gjelder for eventuelt salg til en annen seksjonseier innen sameiet. Selger er i så fall fortsatt ansvarlig for andel felleskostnader og enhver annen forpliktelse vedrørende drift og vedlikehold av tilleggsseksjonen, inntil ansvaret for denne går over til kjøperen gjennom en tinglyst reseksjonering.

Ved eventuell utleie av en garasje, oppfordres seksjonseieren til å prioritere utleie til annen seksjonseier som ikke har garasje fra før, og deretter til seksjonseier som har meldt behov til styret. Bestemmelsene i første og andre ledd om utleie av bolig, gjelder tilsvarende for utleie av en tilleggsseksjon.»

#### 3 Begrunnelsen for forslaget:

I et notat av 30.01.2024 fra Huseiernes Landsforbunds juridiske avdeling heter det blant annet:



## «Hva er en tilleggsdel?»

*En tilleggsdel er en del av en bruksenhet som ikke henger sammen med hoveddelen. Den er likevel knyttet sammen med hoveddelen, og er ingen selvstendig egen enhet. Dette vises på seksjonerings-dokumentene ved at det er en tilleggsdel til en seksjon. Det betyr at man har ikke en egen enhet å selge. En kjøper vil ikke kunne få overført hele eiendomsretten til tilleggsdelen fordi den er knyttet til hoveddelen. Innad i sameiet vil man kunne foreta en reseksjonering hvor man overfører en tilleggsdel fra en seksjon til en annen, men en slik mulighet har man ikke overfor utenforstående.»*

Formålet med mitt forslag er tredelt:

- fastslå at en garasje ikke kan selges ut av sameiet,
- fastslå at sameiet fortsatt kan innkreve andel felleskostnader fra selgende seksjonseier inntil reseksjonering er gjennomført,
- oppfordre seksjonseiere som vil leie ut garasje, til å prioritere seksjonseiere som ikke har.

En garasje som er en tilleggsdel, er altså tilknyttet sin boligseksjon og er dermed ikke en del av fellesarealet og heller ingen egen, selvstendig enhet. En seksjonseier står i utgangspunktet fritt til å kunne selge eller pantsette sin boligseksjon (inkludert tilleggsseksjonen).

Sameiet har nettopp investert millionbeløp i nye, frittstående garasjer på nedre og øvre parkering. I tillegg er det investert i nytt el-anlegg til garasjene slik at seksjonseiere kan få installert ladebokser (for egen regning) til sine el-biler. Kostnadene til garasjer og el-anlegg frem til ladeboksene er finansiert av sameiet gjennom låneopptak. Etter mitt syn har sameiet nå en interesse i at garasjene blir utnyttet best mulig og fortrinnsvis til nytte for våre egne beboere.

Ifølge vedtektene § 2 er det bare eiere av boligseksjoner som nevnt under § 1 som er medeiere i sameiet. Og lenger ut i § 2 teller tilleggsseksjonens areal i noen sammenhenger med ved beregningen av boligseksjonens andel av sameiets fellesutgifter. Det er derfor etter mitt syn nødvendig at sameiet stiller seg restriktivt overfor salg som kan redusere en seksjonseiers ansvar overfor fellesskapet og/eller påføre øvrige sameiere økte kostnader til drift og administrasjon av sameiet.

Det vil særlig være problematisk hvis det skulle åpnes for salg av garasjer ut av sameiet. Antagelig vil sameiet da fortsatt kunne holde seksjonseier ansvarlig for fremtidige kostnader og for bruk av garasjen. Siden garasjeplassen ikke er en egen seksjon, vil ny «eier» ikke være en sameier og vil ikke ha rettigheter eller formelt ansvar og forpliktelser overfor sameiet, men kanskje i forhold til sin seksjonseier. Dermed oppstår en ugrei situasjon for både sameiet og den enkelte seksjonseier.

Salg innad i sameiet er noe enklere å forholde seg til, men skal selgende og kjøpende seksjonseier oppnå rettsvern for sitt salg/kjøp, så må sameiet gjennom en tinglyst reseksjonering. Styret får et merarbeid med å avholde årsmøte, innhente underskrifter fra seksjonseierne, søke kommunen om reseksjoneringsvedtak, justere eierbrøkene, mm. De berørte seksjonseierne bør pålegges ansvaret for utgiftene til reseksjoneringen. Og inntil dette arbeidet er sluttført, bør sameiet for enkelhets skyld kunne holde den selgende seksjonseier fortsatt ansvarlig overfor sameiet.

Siste ledd i forslaget regulerer utleie av garasjen. Ved utleie er det ingen tvil om at seksjonseier fortsatt står ansvarlig overfor sameiet for alle kostnader og for bruken av garasjen. Men det er i dag ingen forpliktelse til å informere styret om at garasjen blir ledig. Forslaget om en meldeordning på linje med den som ifølge §13 første ledd gjelder for salg eller bortleie av boligen, vil skape større åpenhet og gi mulighet for prioritering av interesserte seksjonseiere som ikke har garasje eller som ellers har skrevet seg på liste hos styret. Prioriteringen har likheter med den ordning som allerede gjelder for utleie av sameiets boder. Meldingen vil dessuten gi styret informasjon om hvem som faktisk bruker garasjen.



I prinsippet kan seksjonseiere velge å leie ut eller låne ut garasjen til andre enn dette, men en oppfordring i vedtektene kan påvirke valget. For sameiet vil det være en stor fordel om garasjene blir best mulig utnyttet blant egne beboere. Det vil blant annet gi mer plass til våre gjester.

## Styrets innstilling

Styret gir sin tilslutning til forslaget og oppfordrer Årsmøtet til å vedta det.

## Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre punkt 13 i vedtektene slik (nye tredje og fjerde ledd): Nytt tredje ledd: «Hver garasje i sameiet er tinglyst som tilleggsseksjon til en bestemt boligseksjon og er ingen egen, selvstendig enhet. En seksjonseier kan følgelig ikke selge garasjen fra boligseksjonen sin. Unntak gjelder for eventuelt salg til en annen seksjonseier innen sameiet. Selger er i så fall fortsatt ansvarlig for andel felleskostnader og enhver annen forpliktelse vedrørende drift og vedlikehold av tilleggsseksjonen, inntil ansvaret for denne går over til kjøperen gjennom en tinglyst resekjonering.» Nytt fjerde ledd: «Ved eventuell utleie av en garasje, oppfordres seksjonseieren til å prioritere utleie til annen seksjonseier som ikke har garasje fra før, og deretter til seksjonseier som har meldt behov til styret. Bestemmelsene i første og andre ledd om utleie av bolig, gjelder tilsvarende for utleie av en tilleggsseksjon.»

Sak 10

## Endring av vedtektene § 12 om Eierskiftegebyr

Forslag fremmet av:

Sten Østby, 296A

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saken er fremmet av

Sten Østby, 296A

1 Vedtektene § 12 lyder i dag slik:

«Ved overdragelse av en leilighet skal den nye eieren betale et eierskiftegebyr, gebyrets størrelse fastsettes til enhver tid av årsmøtet.»

2 Vedtektene § 12 foreslås endret til:

«Ved overdragelse av en eierseksjon skal selgeren betale et eierskiftegebyr etter styrets nærmere bestemmelse på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet.»

3 Begrunnelsen for forslaget:

Slik bestemmelsen i vedtektene § 12 i dag lyder, er den i strid med § 63a i eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr 65:

«Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.»



Det er altså bare selgeren av en eierseksjon som kan pålegges å betale et slikt gebyr, og bestemmelsen i våre vedtekter kan derfor ikke praktiseres slik den står.

Mitt forslag går for det første ut på å endre den ansvarlige for gebyret fra kjøper til selger slik at bestemmelsen blir gyldig og faktisk kan tas i bruk ved kommende eierskifter.

For det andre går forslaget ut på å gi styret adgang til å fastsette størrelsen på gebyret i et vanlig styrevedtak siden saken er veldig praktisk forankret og ikke av vesentlig betydning for seksjonseierne.

Eierskiftegebyret går til dekning av forretningsførers administrative omkostninger som følge av eierskiftet. Med en øvre grense på fire ganger rettsgebyret (R), vil dette aldri bli noen stor byrde for selger i forbindelse med et salg av boligen, men sameiet unngår å bli belastet for de omkostninger som hvert eierskifte utløser. Rettsgebyret (R) er fra og med 1.01.2024 fastsatt av myndighetene til kr 1 277, og øvre grense for det foreslåtte gebyret er dermed for tiden kr 5 108.

I praksis er det forretningsfører som utfører det meste av registreringsarbeidet ved et eierskifte. Men selgers eiendomsmegler kontakter som regel også styreleder når salgsprospektet skal lages med spørsmål og ønsker om tilleggsinformasjon fra sameiet. Dette kan gjelde informasjon om sameiets regnskap, budsjett, finansiering, vedlikeholdsplaner og planer om større prosjekter, etc.

Forslaget til vedtektsendring betyr at eierskiftegebyr innføres med virkning for kommende eierskifter og at det er styret som kan bestemme størrelsen på gebyret, men innenfor lovens rammer.

#### Styrets innstilling

Styret gir sin tilslutning til forslaget og oppfordrer Årsmøtet til å vedta det.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at punkt 12 i vedtektene endres til å lyde: «Ved overdragelse av en eierseksjon skal selgeren betale et eierskiftegebyr etter styrets nærmere bestemmelse på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet.»

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

*Det er 2 styremedlemmer som ikke er på valg i år:*

Styremedlem Sissil Bareid Østby - 296 A

Styremedlem Roy Ekstrøm – 290 J

2 styremedlemmer går ut av styret:

Styremedlem Elin Bakke - 294 J

Styreleder Asbjørn Nordal - 296 J

Valgkomiteen foreslår at Svein Foss 294 J velges til styreleder for 1 år og at Hans Bakkland og Terje Bøe 294 K velges til styremedlemmer for 2 år.

#### Innstilling

Styret foreslår at valgkomiteens innstilling tas til følge.



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Svein Foss

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans Bakkland
- Terje Bøe

Sak 12

## Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Elin Norvang Reitevold og Elin Bakke foreslås til valgkomite

### Styrets innstilling

Styret innstiller Elin Norvang Reitevold og Elin Bakke til valgkomite

### Forslag til vedtak

Elin Norvang Reitevold og Elin Bakke velges til valgkomite



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Asbjørn Nordal	Ekebergveien 296 J
Nestleder	Hans Bakkland	Ekebergveien 292 P
Styremedlem	Sissil Bareid Østby	Ekebergveien 296 A
Styremedlem	Elin Bakke	Ekebergveien 294 J
Styremedlem	Roy Ekstrøm	Ekebergveien 290 J

#### Valgkomiteen

Elin Norvang Reitevold	Ekebergveien 294 E
Tone Lund Nordal	Ekebergveien 296 J

#### Kontaktinformasjon - Styret

Kontaktinformasjon til hvert av styrets medlemmer finns på Vibbo-appen, eventuelt på Vibbo.no.

#### 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.

#### Generelle opplysninger om Ljabru Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 60 seksjoner; 59 eierseksjoner og 1 utleieseksjon eid av sameiet.

Ljabru Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 880281682, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 184 78

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

Ljabru Terrasse Boligsameie har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Otterstads Revisjonskontor AS.

#### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 14000262. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## Styrets arbeid:

### Styremøter

Dette styret har siden Årsmøtet i mars 2023 avholdt 10 ordinære styremøter og i tillegg 3 ekstraordinære: ett om økonomisituasjonen i august, ett for budsjettbehandling i oktober 2023 og ett for forberedelse av årsrapport/årsregnskap i februar 2024.

De ordinære styremøtene behandlet følgende saker:

- Styremøtet 13.04 – forberedelse til vårdugnad og rutiner for fordeling av utgifter til el-bil lading
- Styremøtet 09.05 – div HMS-saker
- Styremøtet 15.06 – div anbudsarbeid og reparasjonsarbeider
- Styremøtet 21.08 – finansiering av ekstraordinære utgifter til reparasjoner av vannlekkasjene nedenfor blokkene ifm «Hans»-uværet.
- Styremøtet 19.09 – sameiets utleieleilighet 296D og oppgraderinger av denne før ny utleie
- Styremøtet 21.10 – reparasjoner og behov for vedlikehold samt renteheving på sameiets lån til garasjebygging
- Styremøtet 13.11 – endring i avtaler vedr vedlikehold og evt ny forretningsfører
- Styremøtet 14.12 – div pågående vedlikeholdsarbeider
- Styremøtet 22.01.2024 – div pågående vedlikeholdssaker og forberedelse til årsmøtet
- Styremøtet 12.02.2024 – forberedelser til årsmøtet og evt vedtektsendringer

### Rehabilitering, vedlikehold og drift av sameiet i 2023

Vårdugnad ble arrangert av styret 15. april med mange fremmøtte. Faste oppgaver med å rydde opp etter vinteren ble utført. Som forberedelse til riving og bygging av nye garasjer ble trærne rundt garasjene nede sagt ned og kappet. Medlemmer av styret sørget for å leie henger og kjøre bort grener og kvister på et senere tidspunkt.

Høstdugnaden ble arrangert 21. oktober. Rydding av løv og kvist, samt utsetting av kasser med strøsand, ble som vanlig utført. Benker til plenområdet, som var innkjøpt i sommer, ble fraktet til det gamle søppelskuret oppe for vinterlagring. Generelt gjelder det nå at siden vi ikke lenger setter ut containere på sameiets bekostning, samler vi hageavfall i hauger for kompostering på sameiets område. Grener og kvister etter trefelling ble til slutt kjørt til Grønmo i leid henger. (Planen var å leie en maskin for å kutte grener opp i flis som vi har bruk for til forskjellige formål, men denne maskinen var ikke tilgjengelig akkurat da).

Etter dugnadene var det samling til grilling og sosialt samvær. På høstdugnaden var det kald vind med snødriv i luften og hele selskapet flyttet inn under tak i og utenfor garasjen til Hans - og holdt på der i drøye 2 timer. Det viser dugnadens sosiale styrke; ved siden av Årsmøtet er det disse to anledningene vi har til å bruke tid sammen med gode, gamle naboer, samt å bli kjent med nye naboer.

Etter barkebilleangrepet langs Ekebergveien har det blitt plantet nye trær i flere omganger både i 2021, 2022 og i 2023. Det er flere trær som ikke har greid å vokse seg til, og under den tørre perioden i mai og juni gikk flere av styrets medlemmer etter tur med bøtter og vannet de nye trærne. Så kom det mye regn utover i juli og vi har håp om at de fleste trærne har greid seg.

Det store arbeidet våren og sommeren i 2023 har vært arbeidet med riving og bygging av frittstående garasjer både oppe og ned. Dette er et arbeid som har vært planlagt i styret over flere år og der spesielt arbeidet med søknadsprosess i Oslo kommune har vært krevende. På vårdugnaden fikk vi felt alle trærne ved garasjene nede, mens vi måtte bruke firma for å felle ett tre oppe. Riving og bygging av nye garasjer, samt installasjon av elektrisitet til belysning og elektrisitet til elbillading ble utført av de firma som det var gjort avtale med. Budsjettet ble fulgt med unntak av: det ble funnet dårlige elektriske koblinger til garasjene nede som måtte utbedres. Dessuten måtte det komme nye lamper, stikk og sensorer også i eksisterende garasjer slik at det ble en universell løsning på dette. Det kom også uforutsette utgifter med at det måtte ordnes nye kanter med asfalt. Vi fikk en regning fra Datec som måtte ordne med ny infrastruktur til de nye garasjene Summen av dette ga overskridelser i budsjettet, se under. Det var 7 nye kjøpere av el-billadere som fikk montering, og disse har betalt gjennom fakturering via OBOS.

**Spesifikasjon av garasjebyggene:**

Garasjeleveransen	kr. 3.030.000
Tillegg; fjerne, avrette og legge asfalt:	kr. 173.250
Behandlingsgebyr Plan og Bygg for byggetillatelsen	kr. 49.890
Elektrikerarbeid:	kr. 360.412
El-billader infrastruktur:	kr. 213.409
Sum:	kr. 3.826.961
Avsatte midler	kr. 3.500.000
Overforbruk	kr. 326.961

Med juli måned kom lekkasjene. Først 3 lekkasjer fra nr. 296 og oppover, og til slutt utenfor nr. 290. Etter den siste lekkasjen kom Oslo kommune Vann- og Avløpsetaten (VAV) og konstaterte (feilaktig) at lekkasjen tilhører sameiet, de stengte av vannet i 290 og reiste sin vei uten å gi nærmere beskjed. Neste dag var vi uten vann, og styret måtte ringe firma Rørleggervakta i håp om å komme videre for å skaffe vann. Etter noen dagers graving fikk vi vannet tilbake, og det ble konstatert at det var lekkasje på kommunens rør – som altså ble skiftet på sameiets regning. Regningen fra Rørleggervakta på 179.982 kr. kom til sameiet og vi måtte legge ut fordi Oslo kommune krever en betalt faktura for å akseptere krav om tilbakebetaling. Klagesak med krav om tilbakebetaling på utlegg til Rørleggervakta ble sendt til Oslo kommune og det ble senere purret for å få rask saksbehandling. Etter regnskapsårets utløp har sameiet fått refundert sitt utlegg med renter.

Utpå høsten kom det melding fra VAV om at de ville skifte sitt røropplegg fordi det under episodene med graving hadde de erkjent at rørsystemet var gammelt og skjørt. I november var VAV i full gang med å grave i innkjørings- og parkeringsområdet nedenfor blokkene, og dette er et arbeid som skulle vare ut over i nyåret. VAV har vært positive og har etter styrets vurdering gitt god informasjon underveis.

En egen arbeidsgruppe har arbeidet med et forslag til endret bruk av sameiets uteområder, og på årsmøtet i 2023 ble det vedtatt å gjennomføre gruppens plan med de tiltak som er satt opp for 2023. Det var satt opp budsjett for dette på kr 150 000, hvorav petanque-bane utgjorde kr. 110 000. På forsommeren ble mye av planen fulgt opp gjennom innkjøp av 4 nye benker (ca. kr. 10.000), lekehus (ca. kr. 10.000) og fotballmål.

Så var også petanque-bane en del av utegruppas plan for å få et hyggelig uteområde. På forsommeren hadde styret nok å gjøre med garasjebygging, og dette tok både mye tid og etter hvert også hele pengekassa. Så kom vannlekkasjene i juli og med uforutsette utgifter som førte til at styret måtte be om ekstra innbetaling av fellesutgifter. Så fikk vi beskjed om at VAV skulle bytte rør og at de ville få behov for å bruke arealet «ute på plenen». Dermed måtte styret legge bygging av den petanque-banen som vi ikke lenger hadde råd til, på is. Utgifts-økningene som det er gjort rede for i budsjettarbeidet for 2024, samt store lån og rentehevinger generelt har ført til at petanque-bane ikke bør prioriteres før det faktisk ligger penger på bordet til dette.

De nye frittstående garasjene ble malt med 2 strøk av sameiets beboere innen høstdugnaden, og på den måten sparte sameiet anslagsvis kr. 50.000. Sammen med universell belysning av nye lamper mellom blokkene og ved garasjene, har vi fått en visuelt behagelig belysning. Med benker utplassert på plenen i sommerhalvåret, har vi observert eiendomsmeglere som bruker uttrykket «parkmessig» om vårt uteområde.

Et annet vedtak fra Årsmøtet i 2023: «Årsmøtet vedtar å utvide parkeringsarealet nede, slik det er lagt frem, under forutsetning av at sikkerhet ivaretas med skilter og fartsdempere. Årsmøtet ber også styret arbeide med en finansieringsløsning som legges frem for neste årsmøte.» I og med arbeidet til VAV har det vært vanskelig å planlegge for en gjennomføring av dette prosjektet da både hvor og når VAV skulle grave, var uvisst lenge. Styret jobber videre med dette når VAV er ferdige.

Langs gjerdet ved øvre parkeringsplass, vis a vis nr. 294, var det en plan om å montere 3 lyktestolper for å gi bedre belysning på plassen. Lykter er innkjøpt, men monteringen er utsatt fordi det viser seg at dette arbeidet blir mer omfattende og vil koste mer enn først antatt. Det er innhentet tilbud for dette arbeidet på drøyt kr. 100.000. Det var ikke budsjettet for dette, og slik den økonomiske situasjonen var på ettersommeren 2023, kunne ikke dette arbeidet starte da.

Det er skiftet 3 peisvifter i løpet av 2023 samt skiftet uterør ved en peisvifte.



## Anbudsarbeid og annet styrearbeid

### Forretningsfører

Styret har fått tilbakemeldinger på at flere er misfornøyde med tjenestene fra OBOS: f.eks. liten fleksibilitet, spesielt på fordeling av fellesutgifter og regnskap. Dessuten synes abonnementet generelt, og enkelte tjenester spesielt, å være dyre. Enkelte kommer med gjengangeren om at rentene på lånet i OBOS er høye.

Gjennom høsten har styret gått gjennom tilbud fra andre tjenesteytere og har en anbefaling til neste styre om valg av ny forretningsfører.

I styremøtet 14.12.2023 vedtok styret følgende: Styret tar dette som en orienteringssak på Årsmøtet, og da med en plan om å si opp avtalen med OBOS pr. 01.07.2024 og slik at vi beholder OBOS ut regnskapsåret 2024.

### Sommer- og vintervedlikehold samt vaktmestertjenester

Gartnerarbeidet og håndmåking av snø i trapper og gangveier er også i 2023 utført av Hage & Grøntanlegg AS. Hage & Grøntanlegg AS sa opp avtalen med sameiet fra og med høsten av. Dermed måtte vi selv ut for å håndmåke trapper og gangveier under årets første snøfall i månedsskiftet oktober/november. Maskinell snørydding og strøing har vært utført av Steinar Gjersrud & Co AS, som styret har vært fornøyd med, men de utfører ikke manuell håndmåking.

Styret har derfor vært på jakt etter nye leverandører for å dekke opp de tjenestene som vi mangler, og sommer og høst har gått med til å vurdere tilbud i markedet. Valget falt til slutt på leverandøren Sefbo AS (Sefbo). Det ble undertegnet avtale pr. 01.11.2023 der Sefbo skal utføre sommervedlikehold samt manuell håndmåking. Den manuelle håndmåkingen har Sefbo satt bort til datterselskapet Vaktmester Andersen AS. Vinteren 2023/24 har vært uvanlig kald og snørik, og ved snøfallene både i november og tidlig desember, ble det ikke utført håndmåking slik at den nye avtalen fikk en heller dårlig start. Ved snøfallene tidlig i det nye året var vi fortsatt ikke fornøyd med dette arbeidet, og dette er noe som styret må følge opp.

På årsmøtet i 2023 ble følgende vedtatt: «Årsmøtet ber styret arbeide med en løsning for vaktmestertjenester for sameiet. Alternative forslag til løsning legges frem for årsmøtet i 2024 til avstemming.»

Sefbo er nå totalleverandør av planlagt vedlikehold av våre utearealer for sommer og delvis vinter. Sefbo annonserer videre at de kan kontaktes for å utføre arbeid av typen «vaktmestertjenester». Slik arbeid inngår ikke i vedlikeholdsavtalen og må betales separat. Foreløpig har ikke styret hatt behov for og altså heller ikke erfaring med denne type tjenester hos Sefbo. Slik den økonomiske situasjonen er, bl. a. med høye rentekostnader, ser ikke styret at vi har økonomi til å bruke slike tjenester. Når det gjelder vedlikeholds-oppgaver av våre bygninger og faste installasjoner, har styret en liste over håndverkere som brukes. Som en del av å oppfylle vedtaket, vil styret finne et praktisk sted å få gjort listen tilgjengelig for alle, som f.eks. på Vibbo.

### GlobalConnect og RiksTV

Våren 2023 ble det etter avholdt anbuds konkurranse forhandlet ny avtale med GlobalConnect (tidligere HomeNet) som 5 år tidligere også hadde installert bredbånd til seksjonene i sameiet. Den gamle avtalen utløp 31. mai 2023. Fra 1. juni 2023 har sameiet en kollektiv avtale med GlobalConnect om bredbånd til hver seksjon med hastighet på 1 000 Mbps, hvor sameiet faktureres for den månedlige kostnaden, mens fellesavtalen om grunnpakke fra RiksTV falt bort. Den enkelte seksjonseier står nå fritt til å kjøpe og betale for sine egne strømmetjenester fra leverandørene.

### Utleieleiligheten

Leietaker sa opp sin avtale pr. 1. mai 2023 etter 3 års leie. Så ble leiligheten leid ut til intern beboer til ut i september.

Ved skifte av leietaker kom det for en dag at utleieleiligheten hadde noen mangler. Høsten 2023 gikk med til snekkertjenester, elektriker samt egeninnsats fra styre-medlemmer for å rette manglene. Det ble foretatt radonmåling med tilfredsstillende resultat. Styret fant videre at leiligheten mangler bolignummer og har derfor søkt Oslo kommune Plan- og bygningsetaten om tildeling av bolignummer/retting av matrikkelen. Saken er under behandling i 2024. Etter annonsering kunne



leiligheten leies ut for 3 år fra og med 1. februar 2024. Utleieleiligheten belastes i likhet med øvrige seksjoner for sin andel av felleskostnader, og dette er nå hensyntatt i budsjettet for 2024.

## Planer for 2024

På grunn av et stramt budsjett etter store rehabiliteringsarbeid tidligere år, er det ikke satt opp større, spesifikke prosjekter i 2024.

Avhengig av hva VAV utfører og rydder opp etter seg, må vi se hva som kan og bør gjøres i parkeringsområdet nede. Petanque-bane er allerede vedtatt, men vi må vurdere stramt i prioriteringskøen. Etter utløpet av regnskapsåret har Oslo kommune/VAV refundert vårt utlegg med kr 189.994 (inkludert renter for ca et halvt år) slik at vi nå kan ha en buffer.

I tidligere årsrapport har det vært planer om å plante en Thuja-hekk langs veien på nordsiden av 290. Dette har vi latt bero fordi det har dukket opp en lekkasje av vann som kommer opp av bakken i veikanten. Vann og avløp har vært i området flere ganger pga. lekkasjer i området ved svingen mot Rosendalsveien. En mulighet har vært graving fra kommunens side, så inntil videre må vi se an hva vi har muligheter for å gjøre her.

Styret vil gjerne fullføre parkeringsområdet oppe med belysning. Her har vi allerede kjøpt inn lampene. Et annet satsningsområde på litt lengre sikt, som er nevnt tidligere, er å rehabilitere trappene våre.

Styret registrerer at det med ujevne mellomrom oppstår utfordringer med vannlekkasjer på småtakene knyttet til taknedløp, innfestingen av nedløpsrør og isdannelser fra varmepumpene. Et prosjekt for 2024 kan bli å kartlegge forholdene på småtakene og drøfte eventuelle tekniske forbedringer med fagfolk slik at vi kan redusere risikoen for vannlekkasjer inn i leilighetene.

-----

Styret mener å ha gjennomført sine oppgaver etter beste evne og til seksjonseiernes beste og takker for godt samarbeid i 2023.

Ljabru, 27. februar 2024

Asbjørn Nordal, styreleder  
Hans Bakklund, nestleder  
Roy Ekstrøm, Elin Bakke, Sissil Bareid Østby, styremedlemmer

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar styrets rapport for 2023 til orientering.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er ca kr 512.000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ikke-budsjetterte Andre inntekter fra hhv kapitalinnkalling og kr 208.000 og viderefakturerte kostnader for installasjon ladeboks kr 204.000 (el-ladere solgt til sameiere), se note 3.

Driftskostnadene er ca kr 4,0 mill høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak direkte utgiftsføring av kostnadene til oppføring av 16 nye, frittstående garasjer med ca kr 3,2 mill og økte vedlikeholdskostnader med ca kr 1,0 mill. Det siste beløpet gjelder dels El-installasjoner (inkludert montering av el-ladere som senere er solgt til sameiere, se kommentaren til avvik driftsinntekter ovenfor), samt den mye omtalte fakturaen fra Rørleggervakta for vannlekkasjen nede på ca kr 179.000, se note 8. Merforbruk konsulentonorar skyldes i hovedsak ca kr 50.000 i saksbehandlingsgebyr til Plan og Bygg for byggetillatelsen for garasjene.

### Resultat

Årets negative resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 239 695.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 293.000 til større vedlikehold. Det hefter etter styrets mening stor usikkerhet til hvordan VAVs utskifting av rør i 2024 vil påvirke parkeringsplassen og grøntarealet nede. Styret viser derfor til punktet «Planer for 2024» i Årsrapporten ovenfor når det gjelder større vedlikehold i 2024.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,7 % for vann- og avløp og feiegebyret økes med 145% frå kr 102,- til kr 250,- pr ilsted. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ljabru Terrasse Boligsameie.

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 14000262. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

### Lån

Ljabru Terrasse Boligsameie har et pante- og gjeldsbrevlån i OBOS banken. Restsaldo ved årets utgang var ca kr 10,4 mill. Lånet har i 2023 finansiert oppføringen av de nye garasjene på øvre og nedre parkeringsplass og tidligere blant annet oppgraderingen av fasadene i sameiet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024, som spesifisert nedenfor. Styret har i 2023 arbeidet med å kontrollere at fordelingen av felleskostnader på den enkelte sameier er korrekt og iht vedtektene. Dette arbeidet fortsetter i 2024.

Budsjettet er basert på økte innkrevde felleskostnader fra 01.01.2024 grunnet kraftig økning i kommunale avgifter, renteøkninger på sameiets lån og generell prisstigning på de drift- og vedlikeholdstjenester som sameiet kjøper. Dette påvirker innkrevningen av felleskostnader slik:

Vann/avløp økes med 20,7 %, Renovasjon økes med 8 %, Bodleie (som har ligget fast i flere år) økes med 11,36 %, Felleskostnader Areal økes med 10,7 %, Felleskostnader Likedelt økes med 10,7 %, Lånekostnaden justeres opp med 6,5 %, Leieinntekter på utleieleiligheten reduseres til netto kr 6 700 pr mnd etter fradrag for leilighetens andel av felleskostnader.

### Grunnlag for beregning av felleskostnader i 2024

I henhold til vedtektene og budsjettet for 2024 er det disse beløpene som ligger til grunn for fordeling av felleskostnader i budsjettåret:

Innkrevde felleskostnader (Sum inntekter - leieinntekter)	3 906 596
Renovasjonsavgift	303 000
Eiendomsskatt	2 500
Vann- og avløpsavgift	573 000
Festeavgift	207 835
Øvrige driftskostnader (Sum driftskostn. - beløpene over)	1 647 001
Lånekostnader (Netto finanskostnader + avdrag)	920 000



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25  
1414 Trollåsen  
Tlf.nr. 917 38 645  
[otterstadsrevisjonskontor@gmail.com](mailto:otterstadsrevisjonskontor@gmail.com)  
Org.nr. 913 841 123  
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Ljabru Terrasse Boligsameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### **Konklusjon**

Vi har revidert Ljabru Terrasse Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 306 542,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### **Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### **Styrets og forretningsførerens ansvar for regnskapet**

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 for årsregnskapet 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.



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oppegård, 04.03.2024

Otterstads revisjonskontor AS

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



**LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 880 281 682, KUNDENR. 2716**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 464 334	3 308 092	3 612 000	4 013 000
Ladeinntekter EL-bil		0	7 445	85 000	0
Andre inntekter	3	512 248	48 188	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 976 582</b>	<b>3 363 725</b>	<b>3 697 000</b>	<b>4 013 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-46 541	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger		-42 922	-42 922	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 126	-36 693	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-97 658	-93 888	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-61 974	-990	-6 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-4 403 495	-490 123	-344 000	-293 000
Forsikringer		-379 900	-344 030	-385 000	-400 001
Festeavgift		-207 836	-207 836	-207 835	-207 835
Kommunale avgifter	9	-751 317	-630 836	-755 500	-880 500
Energi/fyring		-105 336	-94 839	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-186 712	-195 085	-185 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-284 737	-450 768	-237 000	-387 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 671 932</b>	<b>-2 734 549</b>	<b>-2 509 335</b>	<b>-2 733 336</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 695 350</b>	<b>629 176</b>	<b>1 187 665</b>	<b>1 279 664</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	40 719	28 069	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-651 911	-433 530	-796 000	-723 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-611 192</b>	<b>-405 461</b>	<b>-795 000</b>	<b>-722 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 306 542</b>	<b>223 714</b>	<b>392 665</b>	<b>557 664</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-3 306 542	0		
Reduksjon udekket tap		0	223 714		

**BALANSE**

	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	257 531	300 453
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>257 531</b>	<b>300 453</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		15 100	21 545
Forskuddsbetalte kostnader		13 140	15 424
Driftskonto OBOS-banken		466 185	296 155
Skattetrekkkonto OBOS-banken		56 250	43 750
Sparekonto OBOS-banken		37 448	3 526 447
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>588 123</b>	<b>3 903 321</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>845 654</b>	<b>4 203 774</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-9 945 033	-6 638 491
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 945 033</b>	<b>-6 638 491</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 424 309	10 635 865
Annen langsiktig gjeld	16	17 950	11 450
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 442 259</b>	<b>10 647 315</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 554	84 152
Leverandørgjeld		107 454	28 458
Skyldige offentlige avgifter	17	73 170	58 221
Påløpte renter		63 978	3 089
Påløpte avdrag		16 729	0
Annen kortsiktig gjeld	18	17 543	21 030
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>348 428</b>	<b>194 950</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>845 654</b>	<b>4 203 774</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 22.02.2024

Styret i Ljabru Terrasse Boligsameie

Asbjørn Nordal

Sissil Bareid Østby Elin Bakke

Roy Ekstrøm

Hans Bakkland

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader Areal	850 320
Felleskostnader likedelt	850 044
Lån	801 534
V-/avløp og e.skatt	475 284
Renovasjon	280 080
Tomteleie	207 828
Leie av utleieleilighet	124 200
Bodleie	22 914
Avregn. strøm el-bil	-6 219
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 605 985</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Leie	-98 325
Felleskostnader	-14 172
Lån	-10 494
Felleskostn. Areal	-8 088
Renovasjon	-4 668
Diverse	-4 512
Festeavgift	-1 392
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 464 334</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy Current Eco AS	41 695
Regnskapskorrigeringer	35
Kapitalinnkalling	208 018
Viderefakturert kostnader for installasjon ladeboks	204 750
Utleie av leilighet	57 750
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>512 248</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav 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 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket lunsj for kr 3 907, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 126.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 084
Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten	-49 890
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-61 974</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Brødr. Kolstad Installasjon A/S	-381 225
Datek Installasjon as, Infrastruktur elbil	-441 909
Rørleggervakta AS, VVS	-179 982

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 003 116**

Drift/vedlikehold bygninger	-79 182
Drift/vedlikehold VVS	-10 631
Drift/vedlikehold elektro	-39 890
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 642
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 361
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 203 350
Kostnader dugnader	-2 323

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -4 403 495**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 264
Vann- og avløpsavgift	-466 250
Feieavgift	-638
Renovasjonsavgift	-282 165

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -751 317****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 322
Verktøy og redskaper	-15 301
Snørydding	-93 044
Gressklipping	-142 346
Trykksaker	-70
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 907
Andre kontorkostnader	-2 298
Porto	-20
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 123
Velferdskostnader	-9 907

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -284 737**

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 502
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 851
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 327
Andre renteinntekter	39
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>40 719</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-651 911
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-651 911</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2020(oppussing)	429 219
Avskrevet tidligere år	-128 766
Avskrevet i år	-42 922
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>257 531</b>

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

Sameiet eier seksjonsnr 50, det er beregnet en skattemessig verdi pr 31.12.2023 på kr 5 286 088,-

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken As

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	-8 635 865
Nedbetalt i år	211 556
	-10 424 309
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 424 309</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum nøkkel bodrom	-17 950
-------------------------	---------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-17 950</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-56 250
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 920
----------------------------	---------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-73 170</b>
---	----------------

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Innbetaling av beboer(ukjent årsak)	-5 763
-------------------------------------	--------

Innbetalt Elbil ladeboks	-11 500
--------------------------	---------

Gebyrer	-280
---------	------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-17 543</b>
-----------------------------------	----------------



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 2716 Selskapsnavn: Ljabru Terrasse Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

28 av 29

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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