



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 29.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 363 725	3 323 529
Sum inntekter		3 363 725	3 323 529
Kostnader			
Lønnskostnad		146 541	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 922	42 922
Annen driftskostnad		2 545 087	10 242 277
Sum kostnader		2 734 550	10 399 299
Driftsresultat		629 175	-7 075 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 069	947
Sum finansinntekter		28 069	947
Annen finanskostnad		433 530	92 218
Sum finanskostnader		433 530	92 218
Netto finans		-405 461	-91 271
Ordinært resultat før skattekostnad		223 714	-7 167 041
Ordinært resultat etter skattekostnad		223 714	-7 167 041
Årsresultat		223 714	-7 167 041
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		223 714	-7 167 041
Sum overføringer og disponeringer		223 714	-7 167 041



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		300 453	343 375
Sum varige driftsmidler		300 453	343 375
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		300 453	343 375
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		36 969	2 778
Sum fordringer		36 969	2 778
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 866 352	3 998 124
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 866 352	3 998 124
Sum omløpsmidler		3 903 321	4 000 902
SUM EIENDELER		4 203 774	4 344 277

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 638 491	6 862 205
Sum opptjent egenkapital		-6 638 491	-6 862 205
Sum egenkapital		-6 638 491	-6 862 205
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 635 865	10 911 850
Øvrig langsiktig gjeld		11 450	11 450
Sum annen langsiktig gjeld		10 647 315	10 923 300
Sum langsiktig gjeld		10 647 315	10 923 300
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 089	1 884
Leverandørgjeld		28 458	71 771
Skyldige offentlige avgifter		58 221	
Annen kortsiktig gjeld		105 182	209 527
Sum kortsiktig gjeld		194 950	283 182
Sum gjeld		10 842 265	11 206 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 203 774	4 344 277



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 507731

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 880 281 682
LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 363 725	3 323 529
Sum inntekter		3 363 725	3 323 529
Kostnader			
Lønnskostnad		146 541	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 922	42 922
Annen driftskostnad		2 545 087	10 242 277
Sum kostnader		2 734 550	10 399 299
Driftsresultat		629 175	-7 075 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 069	947
Sum finansinntekter		28 069	947
Annen finanskostnad		433 530	92 218
Sum finanskostnader		433 530	92 218
Netto finans		-405 461	-91 271
Ordinært resultat før skattekostnad		223 714	-7 167 041
Ordinært resultat etter skattekostnad		223 714	-7 167 041
Årsresultat		223 714	-7 167 041
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		223 714	-7 167 041
Sum overføringer og disponeringer		223 714	-7 167 041



Sum opptjent egenkapital	-6 638 491	-6 862 205
Sum egenkapital	-6 638 491	-6 862 205
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 635 865	10 911 850
Øvrig langsiktig gjeld	11 450	11 450
Sum annen langsiktig gjeld	10 647 315	10 923 300
Sum langsiktig gjeld	10 647 315	10 923 300
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 089	1 884
Leverandørgjeld	28 458	71 771
Skyldige offentlige avgifter	58 221	
Annen kortsiktig gjeld	105 182	209 527
Sum kortsiktig gjeld	194 950	283 182
Sum gjeld	10 842 265	11 206 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 203 774	4 344 277



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
0.75

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



Årsmøte 2023

Ljabru Terrasse Boligsameie

22. mars 2023

Selskapsnummer: 2716





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:

22. mars 2023 kl. 19:00, Poppelstien Eldresenter.

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. Konstituering av årsmøtet
2. Styrets rapport for 2022
3. Årsregnskap for 2022
4. Forslag til budsjett for 2023
5. Fastsettelse av styrets godtgjøring
6. Plan for uteområdet
7. Plan for utvidelse av parkeringsarealet nede.
8. Vaktmesterordning
9. Endring av vedtektene §1, nytt punkt nr.15
10. Endring av vedtektenes §1, nytt punkt nr.16
11. Endring i vedtektenes bestemmelse om valg av nestleder
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Ljabru Terrasse Boligsameie



Sak 1

Konstituering av årsmøtet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

Torkil Michelsen foreslås som møteleder.

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

Antall stemmeberettigede telles opp og utgjør

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

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

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Styrets rapport for 2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i 2022 bestått av Torkil Michelsen, styreleder, Hans Bakkland, nestleder og styremedlemmene Knut Røkås, Roy Ekstrøm og Elin Bakke.

Det er avholdt 14 styremøter i 2022.

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 61 seksjoner.

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 Tor-Sigve Bjørndal.

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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

KORT OM 2022

Styret arrangerte vårdugnad 23.april med mange fremmøtte. Det ble utført et godt arbeid med å rydde opp etter vinteren og sette i stand bed etter oppussingen høsten 2021. Høstdugnaden ble gjennomført 15.oktober med godt oppmøte. Ved begge dugnadene ble det satt ut containere slik at beboerne kunne kvitte seg med diverse



avfall. På høstdugnaden ble det ryddet i det lagerrommet sameiet har i kjelleren i 290. Det ga betydelig bedre plass til lagring av verktøy og utstyr. Det er også lagt inn lys i rommet.

Det ble leid en høytrykkspyler med varmtvann og Hans, Svein og Elin gjorde en flott jobb med å spyle alle trappene. Det er nødvendig med regelmessig spyling for å fjerne grønske og svartsopp.

Etter dugnadene var det, etter at Corona-restriksjonene var avsluttet, igjen mulig å samles til grilling og sosialt samvær. Det var mange som benyttet muligheten til å bruke tid sammen med gamle gode naboer og til å bli kjent med nye naboer.

På forrige årsmøte ble det reist spørsmål om montering av solcelleanlegg på takene. Styret har sjekket omtrentlige kostnader for dette og fått opplyst at for et tak vil kostnaden være i området kr 750'-800' etter at støtte er trukket fra. Dersom det regnes med en strømpris på kr 1,- pr. kWh vil nedbetalingstiden være på minst 16 år. Totalkostnaden vil være i overkant av kr 3 mill. og styret har valgt å prioritere vedlikehold av bygninger og trapper foran en slik installasjon.

Det har i 2022 skjedd i alt 5 eierskifter i sameiet.

REHABILITERING, VEDLIKEHOLD OG DRIFT AV SAMEIET I 2022

Gartnerarbeidet og håndmåking av snø i trapper og gangveier ble også i 2022 utført av Hage & Grøntanlegg AS. Maskinell snørydding og strøing utføres av Steinar Gjersrud & Co AS. Styret er tilfreds med det arbeidet de ovennevnte firma har gjort og har derfor valgt å videreføre begge avtalene for 2023. Vaktholdet på sameiets område har i en årrekke vært utført av Sikkerhetsgruppen AS med patrulje med hund på kveld og natt. Oppdraget ble sagt opp av sameiet etter avstemmingen på årsmøtet i mars 2022 og vaktholdet ble avsluttet i juli.

I oktober ble det nødvendig å felle to grantrær på sameiets eiendom, idet trærne hadde visnet helt på kort tid. I samarbeid med gartneren holdes de øvrige trærne på eiendommen under oppsyn for å se om flere blir angrepet av barkebiller.

I 2021 ble det plantet 5 bøketrær og 5 barlindbusker og det viser seg at i løpet av sommeren 2022 har 2 bøketrær og 3 barlindbusker visnet. Sommeren 2022 ble det plantet 6 store grantrær og 3 av dem visnet ganske raskt. Trærne ble levert med garanti på 1 år og disse tre granene vil bli erstattet våren 2023. Det vil da også bli plantet noen flere, litt mindre, grantrær langs Ekebergveien.

Etter at den utvendige oppussingen var ferdig gjensto maling av rekkverkene i trappene. Det viste seg vanskelig å få dette gjort som dugnad og styret valgte da å ansette



en student på timebasis for malingen. Arbeidet ble utført i løpet av sommeren og sluttresultatet for hele oppussingen er etter styrets oppfatning blitt meget bra.

Det er laget en liste over restanser etter oppussingen og denne listen er sendt til Malercompagniet AS. Planen var at disse punktene skulle rettes i løpet av høsten, men det var ikke mulig på grunn av været. Arbeidet gjøres sommeren 2023.

Langs gjerdet ved øvre parkeringsplass, ved 294, er det en plan om å montere 3 lyktestolper for å gi bedre belysning på plassen. Lykter er innkjøpt, men monteringen er utsatt i det lyktene ville komme i konflikt med riving av de gamle og bygging av nye garasje. Monteringen er derfor utsatt til nye garasjer er bygget.

Prosjektet med utskifting av de frittstående garasjene har tatt tid. Prosessen med søknadsbehandling i Plan- og Bygningsetaten har tatt betydelig lenger tid enn beregnet. En årsak er at det var vanskelig å finne dokumentasjon for de eksisterende garasjene. Hverken tegninger eller byggetillatelse har vært å finne i etatens arkiv og dette har gitt store forsinkelser i prosessen. I tillegg har det vist seg at 64m² av øvre innkjørsel ligger på Oslo kommunes eiendom og det problemet har også tatt en del tid å finne ut av. Styret har gjennom året vært i en prosess med Eiendoms- og Byfornyelsesetaten og Bymiljøetaten for å løse denne saken.

I løpet av høsten ble det ene søppelskuret ved øvre innkjørsel bygget om til en sykkelbod. Det er lagt på nytt panel og det er satt inn en ståldør med nøkkellås. Det er lagt opp til samme system for utdeling av nøkler til sykkelboden som det sameiet har for kjellerboder, dvs. at nøkkel kvitteres ut mot et depositum. Sykkelboden skal males utvendig til våren, forhåpentlig i forbindelse med vårdugnaden.

Den utvendige oppussingen ble ferdigstilt ved at det ble montert nye utelys på terrassen hos de seksjonseierne som ønsket det. Det gjenstår noen små arbeider som er meldt fra til Malercompagniet AS. Planen var at dette skulle utføres i løpet av høsten, men værforhold og kapasitet gjorde dette umulig.

Det er skiftet 4 peisvifter i løpet av 2022.

Høsten 2022 ble det etablert en egen utomhus-gruppe i sameiet. Det er en gruppe som skal arbeide med forslag til bruk, forvaltning og videreutvikling av sameiets utomhus arealer. Gruppen er ledet av Elin Bakke og den har bl.a. kommet frem med et forslag om utvikling av grøntområdet nede. Dette forslaget er lagt frem for behandling for årsmøtet i egen sak, sak 7.

PLANER FOR 2023



I 2023 skal planene for bygging av nye frittstående garasjer gjennomføres. Byggingen har blitt forsinket som nevnt over.

Det skal plantes nye grantrær til erstatning for de som visnet i 2022. Det skal også plantes noen grantrær ekstra langs Ekebergveien for å erstatte de trærne som er hugget tidligere. Langs veien på nordsiden av 290 planlegges det å plante en Thuja-hekk. Dette er en hekkplante som etter det styret er informert om er ganske tålig overfor salt og forurensning fra trafikken.

Det er lang tradisjon for at sameiet leier inn containere for avfall til dugnadene. Dette har de siste prene blitt svært kostbart. En sak er at leien av containere har øket, men prisen for å levere usortert avfall har øket kraftig. I 2022 betalte vi om lag kr 32.000,- for containerleie for 4 containere. Etter styrets oppfatning er dette en lite gunstig løsning og vi vil derfor gå inn for at hageavfall samles i hauger for kompostering på sameiets område. Annet avfall er det beboernes ansvar å bli kvitt, for den som har tilgang på bil er det kort vei til Grønmo der avfallet kan leveres gratis.

På litt lenger sikt arbeider styret med å finne en god løsning for rehabilitering av trappen mellom 290 og 292. Det er også behov for å finne en økonomisk og teknisk akseptabel løsning for å beskytte betongen i trappene mellom 292 og 294 og mellom 294 og 296.

Styret mener å ha gjennomført sine oppgaver etter beste evne til seksjonseierne beste og takker for godt samarbeid i 2022.

Ljabru, 31. januar 2023

Torkil Michelsen Hans Bakkland Knut Røkås Roy Ekstrøm Elin Bakke

Styreleder Nestleder

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets rapport for 2022 til orientering.

Sak 3

Årsregnskap for 2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2022 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.

Årsregnskapet for 2022 viser et overskudd på kr 224'. Dette er kr 606' lavere enn budsjettet.

Av uforutsette kostnader er kr 15' for kontroll for mugg og sopp etter tidligere vannskade i en leilighet i 294, kr 75' for ombygging av det ene søppelskuret til sykkelbod, nye nummerskilt til bygningene kr 37', revisjonen ble kr 26' høyere enn budsjettet, planting av grantrær kr 140', maling av rekkverkene i trappene kr 32', reparasjon av gjerde ved øvre innkjørsel kr 13' og rentekostnadene har vært kr 108' høyere enn budsjettet.

Til sammen blir dette kr 446' av det samlede avviket på kr 606'.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 3 708 371.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under saken forslag til budsjett for 2023.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2022. Resultatet overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2716 Årsberetning klar 1.pdf

Sak 4

Forslag til budsjett for 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Kostnadene vil øke en del i 2023 sammenliknet med 2022. Kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon vil ha en betydelig økning. Kostnaden for vann og avløp øker med 27% i 2023. For renovasjon er økningen på 49% sammenliknet med 2022. Dette skyldes dels en økning på 13% fra kommunen samt at avgiftene for nedgravde beholdere er noe høyere enn for frittstående søppelkasser.

Sameiets lånekostnader i 2023 øker som følge av økt rentenivå, økningen er på 22%.

Strømkostnadene anslås å øke noe i forhold til det sameiet har betalt i 2022.

Kostnadsøkningene betyr en økning i felleskostnadene med 10,2%. Økningen ble effektivt f.o.m. 01.januar 2023, slik det er sendt ut informasjon om tidligere.

I budsjettet er det tatt med kostnader for leie av containere med kr 30.000,-.

De oppussingsarbeidene som ble gjennomført i 2021 ble finansiert med låneopptak i OBOS Bank AS. Av lånebeløpet gjenstår et beløp på konto tilsvarende kostnaden for bygging av nye garasjer. Inkludert renter utgjør beløpet ved årsskiftet kr 3.526'.

Styret vil i 2023 fortsette sitt arbeid for å få bygget nye garasjer. Videre legges det inn kostnader i budsjettet for å kunne møte uforutsatte hendelser og skader som kan inntreffe. Det ligger også en buffer for mulige renteøkninger på sameiets lån.

Det er lagt opp til et budsjett med realistiske forventninger om forbruk. Budsjettet viser et driftsresultat på kr 1.185' før renter. Resultatet etter finanskostnader er budsjettet til kr 654'. Likviditetsbudsjettet for 2023 viser at sameiets likviditet vil bli bedret i løpet av året med et likviditetstilskudd på kr 412' for året.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets forslag til budsjett for 2023.

Sak 5

Fastsettelse av styrets godtgjøring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-. Det er samme beløp som for 2022. Godtgjørelsen fordeles med 50% til styreleder. Det resterende deles likt på de øvrige styremedlemmene med 12,5% til hver.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-.



Sak 6

Plan for uteområdet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

En egen arbeidsgruppe har arbeidet med et forslag til endret bruk av sameiets uteområder. Dette er et resultat av de diskusjoner som har vært på tidligere årsmøter i sameiet, der det har fremkommet ønsker om å gjøre utomhus-arealene mer tilgjengelige og attraktive for bruk av beboerne. Arbeidsgruppens rapport er vedlagt.

Styrets innstilling

Styret synes den fremlagte planen er gjennomarbeidet og god og at den viser hvilket potensiale som ligger i en bedre tilrettelegging av utomhus-arealene. De foreslåtte tiltakene er etter styrets oppfatning med på å legge til rette for aktiviteter og fellesskap som vil kunne bidra til en ytterligere forbedring av bokvaliteter og -miljø. Styret foreslår for årsmøtet at planen vedtas slik den foreligger og at de tiltak som er satt opp for 2023 vedtas gjennomført. Dette beløper seg til ca. kr 150.000,- og er dekket inn i styrets forslag til budsjett for 2023.

Fordi saken handler om en endret bruk av fellesarealer er det et krav om 2/3 flertall for at den skal bli vedtatt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar den fremlagte planen for utomhusarealene og at de tiltak som er satt opp for 2023 gjennomføres som beskrevet i planen.

Vedlegg

2. Forslag til plan for uteområdet sak til styret med tegning.pdf

Sak 7

Plan for utvidelse av parkeringsarealet nede.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På årsmøtet i 2022 foreslo styret en utvidelse av parkeringsarealet nede. dette forslaget tas opp igjen nå. Begrunnelsen for utvidelsen er at det er trangt å kjøre inn og ut av garasjene når det står biler parkert langs plenen. Spesielt er dette et problem vinterstid når det ligger en brøytekant langs kanten av plenen. I dag er det også trangt for større kjøretøyer, på grunn av utstikkene over garasjene. I 2022 var det et uhell der en



varebil fikk skader fordi den kjørte på et av utstikkene. Dette problemet vil også gjelde utrykningskjøretøyer som ambulanser og brannbiler.

Det er et økende problem at asfaltkanten langs plenen sprekker opp og en reparasjon er nært forestående. Ved en utvidelse av parkeringsarealet vil asfaltkanten skjæres opp en meter inn fra nåværende kant. Den nye kanten mot plenen vil sikres med kantsten.

I sak 7 er det på oversiktskartet tegnet inn et forslag til utvidelse av parkeringsarealet. I dette forslaget er det tenkt at trærne langs kanten av plenen ikke blir berørt av en tenkt utvidelse. Planen forutsetter også at det plantes et antall blomstrende busker og trær på plenen, slik det også har vært diskutert på tidligere møter.

Styrets innstilling

Styret ber om at årsmøtet stemmer over en eventuell utvidelse av parkeringsarealet. Dersom årsmøtet vedtar en utvidelse, gir årsmøtet samtidig styret i oppdrag å arbeide med en finansieringsløsning for utvidelsen. Finansieringsløsningen legges frem på neste årsmøte.

Fordi saken gjelder bruk av fellesarealer, kreves det 2/3 flertall for at den skal bli vedtatt.

Forslag til vedtak

årsmøtet vedtar å utvide parkeringsarealet nede, slik det er lagt frem. Årsmøtet ber også styret arbeide med en finansieringsløsning so legge frem for neste årsmøte.

Sak 8

Vaktmesterordning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har fått flere henvendelser om muligheten for å inngå en fast avtale med et firma om vaktmestertjenester for sameiet. Slike tjenester kan omfatte gressklipping, snømåking og generelt ettersyn og småreparasjoner.

Sameiet har i dag separate avtaler for vedlikehold av grøntanleggene og for snømåking. Andre vaktmesterliknende tjenester som kontroll av taknedløp, kontroll av varmekabler, mindre malerarbeider, småreparasjoner etc. har frem til i dag blitt utført av styrets medlemmer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret arbeide med en løsning for vaktmestertjenester for sameiet. Alternative forslag til løsning legges frem for årsmøtet i 2024 til avstemming.



Sak 9

Endring av vedtektene §1, nytt punkt nr.15

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås et nytt pkt.15 som følger:

"I terrassekassene er det en maksimal høyde på 1,2 meter for busker og trær, Høydebegrensningen er for å unngå skader på membranen i bunnen av terrassekassen."

Styrets innstilling

Etter styrets oppfatning er det nødvendig med en begrensning av høyden på busker og trær i terrassekassene. Det har vist seg at store busker lett gir skade på membranen i terrassekassene og en begrensning av buskstørrelse er derfor nødvendig. Denne anbefaling har vi fått av både gartner og taktekker.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar nytt punkt nr 15. i vedtektene: "I terrassekassene er det en maksimal høyde på 1,2 meter for busker og trær, Høydebegrensningen er for å unngå skader på membranen i bunnen av terrassekassen."

Sak 10

Endring av vedtektenes §1, nytt punkt nr.16

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har tidligere mottatt klager på oppsetting og bruk av trampoline på terrassene. Klagen har handlet om støy og forstyrrelser og styret foreslår derfor at det tas inn et nytt punkt 16 i vedtektene som følger:

"Det er ikke tillatt å sette opp og/eller bruke, fast eller midlertidig, trampoline på terrassene i sameiet."

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar nytt punkt 16 i vedtektene: "Det er ikke tillatt å sette opp og/eller bruke, fast eller midlertidig, trampoline på terrassene i sameiet."



Sak 11

Endring i vedtektenes bestemmelse om valg av nestleder

Forslag fremmet av:

Valgkomitéen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi viser til tidligere samtaler angående endringer av vedtektene, og har følgende forslag:

Forslag til endring av vedtekter.

Forslag til endring i tredje setning i vedtektenes § 7 – Styrets sammensetning, avstemning.

Tredje setning lyder i dag: **Styret skal ha styreleder og nestleder som velges særskilt på årsmøtet.** Vi foreslår setningen endret til: **Styret skal ha styreleder og nestleder.- Styreleder velges særskilt på årsmøtet.**

Som en følge av dette må også teksten på §11 endres. Endringen vil bestå i at de to ordene "*og nestleder*" i første setning strykes.

Hilsen

Valgkomiteen

Tone Nordal og Elin Reitevold

Styrets innstilling

Sameiets vedtekter har i dag en bestemmelse om at årsmøtet skal velge nestleder til styret. Eierseksjonsloven har kun en bestemmelse om at årsmøtet skal velge styrets leder separat for 1 år av gangen. Endringen foreslås for at sameiets vedtekter skal harmonere med Eierseksjonsloven. For at det også skal være klart at styret skal ha en nestleder, foreslår styret at det tas inn en setning om at "Styret velger selv nestleder på sitt konstituerende møte."

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar en endring i vedtektenes §7 tredje setning til "Styret skal ha styreleder og nestleder. Styreleder velges særskilt på årsmøtet. Styret velger selv nestleder i sitt konstituerende møte." Videre vedtas en endring i vedtektenes § 11, første setning, til "Årsmøtet velger en valgkomité på to seksjonseiere som skal fremme forslag for årsmøtet om representanter til styret, herunder leder."



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

På forrige årsmøte, avholdt 24. mars 2022, ble følgende styre valgt:

Styreleder: Torkil Michelsen, valgt for 1 år i 2022, tar ikke gjenvalg

Nestleder: Hans Bakkland, valgt for 2 år i 2022, tar gjenvalg som nestleder

Styremedlem: Knut Røkås, valgt for 2 år i 2021, tar ikke gjenvalg

Styremedlem: Roy Ekstrøm, valgt for 2 år i 2021, - tar gjenvalg

Styremedlem: Elin Bakke Foss, valgt for 2 år i 2022, - ikke på valg

Valgkomiteen har tatt kontakt med Asbjørn Nordal, Ekebergvn 296 J, og Sissil Bareid Østby, Ekebergveien 296 A, som er villige til å påta seg styreverv i sameiet.

Valgkomiteens innstilling til valg på nytt styre for 2023 er som følger:

Styreleder: Asbjørn Nordal – velges for 1 år

Nestleder: Hans Bakkland – velges for 1 år

Styremedlem: Sissil Bareid Østby - 296 A – velges for 2 år

Vennlig hilsen

Valgkomiteen

Tone Lund Nordal og Elin Norvang Reitevold

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Asbjørn Nordal

Valg av 1 nestleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som nestleder:



- Hans Bakkland

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asbjørn Nordal
- Roy Ekstrøm
- Sissil Bareid Østby

Sak 13

Valgkomité

Valgkomitéen i sameiet består av to personer som velges for 2 år av gangen. De siste 2 årene har Elin Norvang Reitevold og Tone Nordal vært medlemmer. Begge har sagt ja til gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Elin Norvang Reitevold
- Tone Lund Nordal



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR AS

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
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 overskudd på kr 223 714. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 forretningsførers 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. Betyggende 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 AS

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 regnskapsestimater 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 bokføringsskikk i Norge.

Oppegård, 20.02.2023

Otterstads revisjonskontor AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 308 092	3 309 215	3 254 000	3 587 000
Ladeinntekter EL-bil		7 445	0	0	85 000
Andre inntekter	3	48 188	14 314	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 363 725	3 323 529	3 254 000	3 672 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 541	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger		-42 922	-42 922	0	0
Revisjonshonorar	6	-36 693	-5 469	-10 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-93 888	-92 500	-94 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-990	-15 337	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-490 123	-8 335 108	-292 000	-344 000
Forsikringer		-344 030	-322 189	-340 000	-385 000
Festeavgift		-207 836	-207 836	-207 835	-207 835
Kommunale avgifter	9	-630 836	-549 090	-560 000	-755 500
Energi/fyring		-94 839	-115 015	-100 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 085	-162 674	-170 000	-185 000
Andre driftskostnader	10	-450 768	-437 059	-206 100	-237 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 734 549	-10 399 299	-2 100 035	-2 486 435
DRIFTSRESULTAT		629 176	-7 075 770	1 153 965	1 185 565
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 069	947	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-433 530	-92 218	-325 000	-796 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-405 461	-91 272	-324 000	-795 000
ÅRSRESULTAT		223 714	-7 167 041	829 965	390 565
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-304 836		
Udekket tap		0	-6 862 205		
Reduksjon udekket tap		223 714	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger(seksjon 50)	13	300 453	343 375
SUM ANLEGGSMIDLER		300 453	343 375
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 545	2 778
Forskuddsbetalte kostnader		15 424	0
Driftskonto OBOS-banken		296 155	3 998 124
Skattetrekkkonto OBOS-banken		43 750	0
Sparekonto OBOS-banken		3 526 447	0
SUM OMLØPSMIDLER		3 903 321	4 000 902
SUM EIENDELER		4 203 774	4 344 277
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 638 491	-6 862 205
SUM EGENKAPITAL		-6 638 491	-6 862 205
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 635 865	10 911 850
Annen langsiktig gjeld	16	11 450	11 450
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 647 315	10 923 300
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 152	82 792
Leverandørgjeld		28 458	71 771
Skyldige offentlige avgifter	17	58 221	0
Påløpte renter		3 089	1 884
Annen kortsiktig gjeld	18	21 030	126 735
SUM KORTSIKTIG GJELD		194 950	283 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 203 774	4 344 277
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 20.02.2023

Styret i Ljabru Terrasse Boligsameie

Torkil Michelsen/s/

Elin Bakke/s/

Roy Ekstrøm/s/

Knut Røkås/s/

Hans Bakkland/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost likedelt	850 320
Felleskostn. Areal	850 044
Lån	636 012
V-/avløp og e.skatt	372 492
Festeavgift	207 828
Renovasjon	187 200
Leie	124 200
Avregning	92 375
Bodleie	23 997
Eiendomsskatt	2 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 346 732

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-14 172
Lån	-8 328
Felleskostn. Areal	-8 088
Diverse	-3 540
Renovasjon	-3 120
Festeavgift	-1 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 308 092

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy via Current Eco AS	28 938
Viderefakturert ladeboks beboer	19 250
SUM ANDRE INNTEKTER	48 188

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-25 800
Påløpte feriepenger	-2 632
Arbeidsgiveravgift	-18 109
SUM PERSONALKOSTNADER	-46 541

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 085, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 36 693.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-990
SUM KONSULENTHONORAR	-990

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

Brødr. Kolstad AS	-56 264
Malercompagniet Oslo AS	-13 113
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-69 377
Drift/vedlikehold bygninger	-165 203
Drift/vedlikehold elektro	-13 800
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 718
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 592
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 573
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 125
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-9 737
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-490 123

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 264
Vann- og avløpsavgift	-378 013
Feieavgift	-855
Renovasjonsavgift	-249 703
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-630 836

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 602
Verktøy og redskaper	-11 844
Vakthold	-38 166
Snørydding	-90 051
Gressklipping	-284 759
Andre fremmede tjenester	-3 308
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 085
Andre kontorkostnader	-813
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 130
Velferdskostnader	-360
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-450 768

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	671
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 447
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	951
SUM FINANSINTEKTER	28 069

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-433 530
SUM FINANSKOSTNADER	-433 530

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2020(oppussing)	429 219
Avskrevet tidligere år	-85 844
Avskrevet i år	-42 922
SUM BYGNINGER	300 453

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 31.12.2022 på kr 4 998 434,-. Markedsverdi 5 261 509,-

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.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken As

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

-8 911 850

Nedbetalt i år

275 985

-10 635 865

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-10 635 865

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum nøkkel bodrom

-11 450

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-11 450

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-43 750

Skyldig arbeidsgiveravgift

-14 471

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-58 221

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-2 632

Gebyrer

-94

Purregebyr ikke utbetalt Herø

-1 135

Innbetaling av beboer(ukjent årsak)

-5 763

Innbetalt Elbil ladeboks

-11 500

Gebyrer

94

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-21 030



Til årsmøtet

Fra arbeidsgruppa for uteområdet

10.01 2023

Peter Vogt, Terje Bøe, Sidsel Kampesæter-Michelsen, Svein Foss, Hans Bakkland og Elin Bakke

Forslag til *Plan for uteområdet*

Bakgrunn, målsetting og rammer for arbeidet

Arbeidsgruppa har fått i oppdrag fra styret å lage et forslag til *Plan for sameiets uteområde*. Styret ønsker en samlet og helhetlig tiltaksplan som videreutvikler og øker standarden på fellesområdet i sameiet. Flere av tiltakene i planen har som mål å utnytte fellesområdet på en bedre måte, og legge til rette for økt aktivitet og samhandling.

Planen fra arbeidsgruppa legges nå fram for styret til behandling. Arbeidsgruppa håper styret kan legge fram planen som sak på årsmøtet for sameiet i mars.

Styret har i sitt forslag til budsjett, satt av noen midler som kan disponeres til forbedring av uteområdet. Arbeidsgruppen er klar over at det ikke er satt av store summer i budsjettet. Vi har forholdt oss til det og prøver å være realistiske i de tiltakene vi kommer med. Selv om mye kan gjøres med egeninnsats, vil det både være materialkostnader og arbeidskostnader til noen av tiltakene.

Arbeidsgruppa vil søke om økonomisk støtte til prosjektet hos:

- Grønne midler i bydel Nordstrand. Søknadsfrist 1.februar. Svar innen 30.mars
<https://www.oslo.kommune.no/tilskudd-legater-og-stipend/gronne-midler-i-bydel-nordstrand/>
- Sparebankstiftelsen, søknadsfrist 1.april

Vi får ikke gjort alt på en gang, så nederst i dokumentet har vi laget en framdriftsplan med kostnadsoverslag.

En merknad/føring

Arbeidsgruppa er kjent med at styret på årsmøtet vil fremme et nytt forslag om å utvide parkeringsplassen nede med 2 meter. Til forskjell fra i fjor innebærer forslaget fra styret at bjørketrærne ikke skal felles, men sikres med en kant rundt hvert tre. Arbeidsgruppa har tatt hensyn til dette når vi har tegnet forslag til plassering av aktiviteter på plassen nede.

Uteområder og tiltak

Lekeplassen og grillplassen

Lekehus

Sommeren 2022 ble det gamle lekehuset med sklie fjernet. Det var ikke lenger trygt å ha det stående, blant annet på grunn av råte og ødelagt sklie. Det er derfor ønskelig å erstatte det gamle med et nytt enkelt lekehus med sklie. Arbeidsgruppa har sett på alternativer og vil foreslå at vi kjøper inn følgende lekehus: <https://klatrebarna.no/jungle-cottage-lekestativ-m-sklie.html>



Pr januar 2023 er prisen kr 10399. Frakt kommer i tillegg.

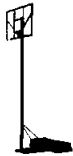
Treplattning og overbygd sitteplass

Området ved lekeplassen har også bord, benker og bålpanne. Stedet brukes til samlinger i sameiet og til samlinger for eiere og deres familie og venner etter ønske. Vi foreslår at det bygges en stor treplattning på plassen der bordene nå står. En plattning vil heve kvaliteten på området, gjøre det lunere å sitte der og gjøre det enklere å klippe plenen rundt. Det er også ønskelig å ha en overbygd sitteplass (type gapahuk) på plattningen slik at plassen også kan brukes ved utrygt vær.

Basketkurv

Vi foreslår at det plasseres en basketballkurv et sted ved garasjene nede. Siden det skal bygges nye garasjer er vi litt usikre hvor den beste plasseringen vil være. Om vi kjøper en flyttbar, er det flere muligheter. Et forslag er :

https://www.klubben.no/idrett/basketball/basketballstativ?gclid=Cj0KCQiAyMKbBhD1ARIsANs7rEHy2Z5J3Jmx-Wg79w5xDF9i0GN4gzxAL5L11SeDyUdYZJ0qpFzBO0saAqXxEALw_wcB



Flyttbart og solid.
Pris pr januar 2023 er kr 3999

Gressplenen og områdene i tilknytning til gressplenen

Den store gressplenen er spesiell, og ikke mange sameier kan skryte av å ha lignende. Selv om arbeidsgruppa vil foreslå noen endringer i dette området, vil vi prøve å bevare inntrykket av et stort og åpent område.

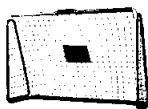
Flyttbare fotballmål

Vi foreslår at det kjøpes inn to små flyttbare fotballmål. Målene kan ha fast plass under tak ved garasjene nede og flyttes ut på plenen ved bruk.

<https://www.klubben.no/exit/kl41.20.18.00/exit-tempo-fotballm%c3%a5l-1800-180x120-cm--hagem%c3%a5l>

Størrelse 108 x 120

Pris pr mål, januar 2023 er kr 1199



Treplanting og blomster

Vi foreslår at det plantes flere nye trær i skogkanten nær veien. Her ønsker vi å fortsette tradisjonen med å plante forskjellige trær som blomstrer til ulike tider. Nederst på plenen er det relativt fuktig, antakelig pga et gammelt bekkeløp. Her foreslår vi at det plantes et par bjørketrær som kan trekke opp fuktighet. Grappa foreslår at det også plantes noen frukttrær langs parkeringsplassen nede. Inn mot skogen nederst foreslår vi at det settes av et område hvor vi sår blomster. Det kan være blomsterblanding med ulike frø og som gir blomster som blomstrer til ulike tider.

Benker

Vi foreslår at det kjøpes inn en eller et par benker som kan plasseres på egnede steder i skogkanten. Herfra får en god oversikt over hele området 😊.

En mulighet:

https://skando.no/hagebenk-120x60x80-cm-svart-5902659145086.html?gclid=Cj0KCQiAyMKbBhD1ARIsANs7rEHTov5WlHFX1ZNLWLPP5gCIDfkkk61mHXQetzOfERqwl-eZenwkN1waAmRKEALw_wcB



Ikke tre, men kompositt

En annen mulighet er Oslobenken som ble designet på 50-60-tallet:

<https://norplay.no/produkt/oslobenken/>

Den kan også fås i natur



Endelig valg av type benker vil bli gjort senere.

Petanque-bane

Så foreslår vi at det bygges en Petanque-bane på gressplenen nedenfor 294. Banen må plasseres et lite stykke inne på plenen, slik at den ikke kommer for nærme biler som er parkert. Petanque er et kulespill som kan spilles av både unge og eldre, og vil forhåpentlig bli et samlingssted for regelmessige turneringer for flere. Banen vil være på 3x12 meter. I tilknytning til Petanque-banen vil vi plante noen mindre busker og ha et par benker og et bord slik at det er plass til kaffekanner og vafler eller annen mat og drikke 😊.

Se egen tegning over området nederst i dokumentet.

Kostnad petanque-bane: Det hentes inn prisoverslag fra gartnerne. Det vil være viktig å ta hensyn til behov for drenering når banene skal legges. For 3x12 er prisen 110000.



Gressplenen på oppsiden av 296
(Der den tidligere barnehagen hadde utelekeplass)

Grønnsaker og bærbusker

Sommeren 2022 la styret ut en melding om at dette område kunne brukes av de som ønsket å dyrke egne grønnsaker i pallekasser. Noen få eiere meldte interesse, men det var nok litt sent i sesongen, så ingen har foreløpig kommet i gang. Gruppen foreslår at vi på ny informerer eierne om mulighetene de har til å bruke dette området. De som ønsker å bruke det, må selv skaffe til veie paller og det de trenger. Skulle det bli mange vil styret kunne koordinere litt og eventuelt kjøpe inn jord. Hans Bakkland vil være kontaktperson for området.

Bak garasjene oppe

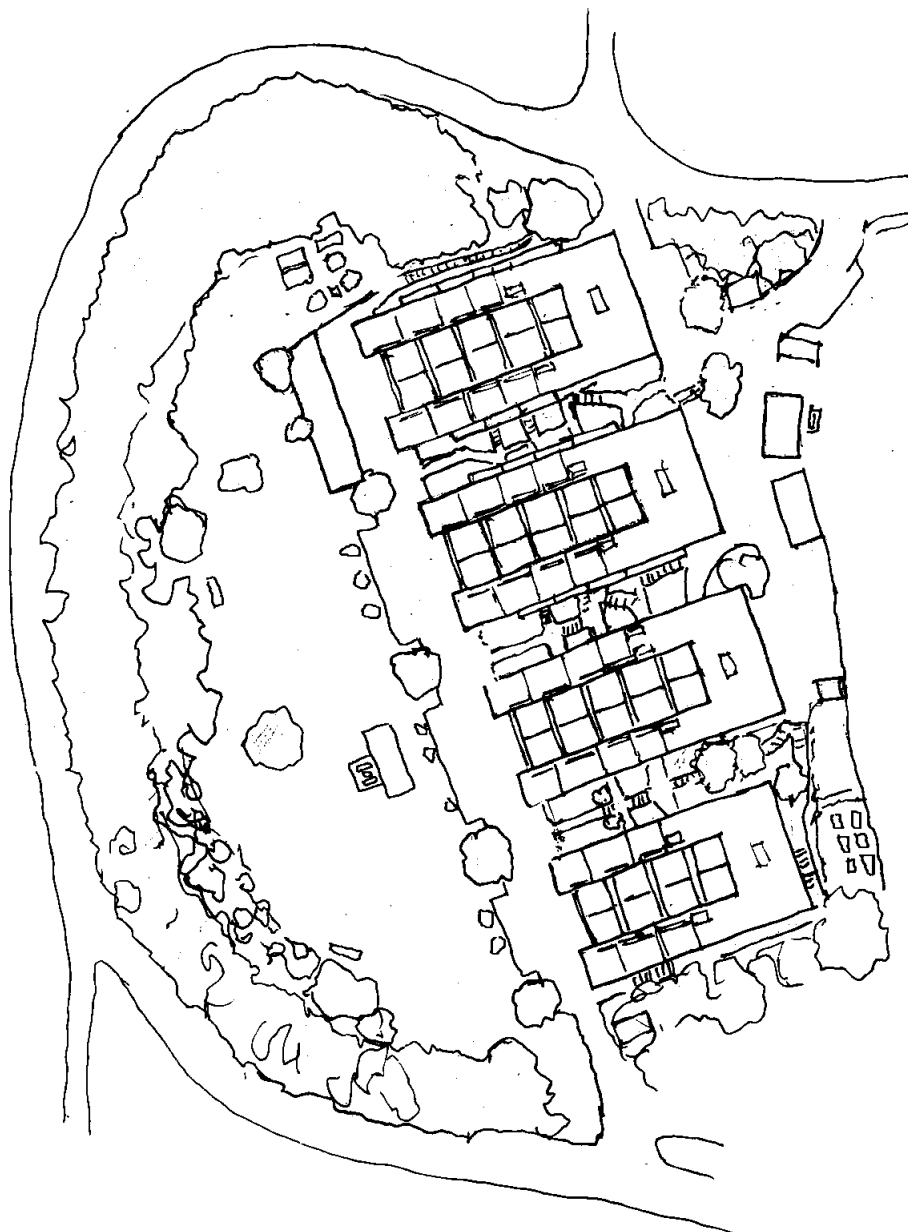
Dette er et område som vi må se på når de nye garasjene oppe er bygd. Til nå har det ikke vært benyttet til noe. En mulighet er å plante frukttrær her.

Tiltakene oppsummert, kostnadsoverslag og tidsplan

Tiltak	Eventuell kommentar	Kostnad	Tidspunkt
Små fotballmål		2 200	Vår 2023
Basketballkurv	Flyttbart	4 000	Vår 2023
Nytt lekehus	På lekeplassen	15 000	Vår 2023
Treplatting og overbygd sitteplass	Ved bålplassen	100 000	Sommer 2024
4 benker, 1 bord	På gressplenen nede, 2 benker ved ny petanque-bane og 1 bord, 1 benk i skogkanten 1 benk oppe Ca 2 500 – 4 500 pr benk	20 000	Sommer 2023
Petanque-bane	På gressplenen nede	110 000	Høst 2023
Frukttrær, bærbusker og frøblanding av villblomster	Noe må vi vente med til nye garasjer er bygd	10 000	Noe sommer 2023 og noe sommer 2024
Grønnsakdyrking i paller	Bidra med jord	4500	Vår 2023
Trær	Trær til fortetting av skogen mot veien	Dekkes fra annen budsjettpost	Fortløpende



Sameiets uteområde med forslag skissert i grønt





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.03.23

Selskapsnummer: 2716 **Selskapsnavn:** Ljabru Terrasse Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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