



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 879 374
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LILLO GÅRD HAUGEN
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 680 568	2 987 624
Sum inntekter		4 680 568	2 987 624
Kostnader			
Lønnskostnad		495 451	228 200
Annen driftskostnad		4 985 865	2 145 550
Sum kostnader		5 481 316	2 373 750
Driftsresultat		-800 748	613 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 078	3 819
Sum finansinntekter		2 078	3 819
Annen finanskostnad		651	780
Sum finanskostnader		651	780
Netto finans		1 427	3 039
Ordinært resultat før skattekostnad		-799 321	616 912
Ordinært resultat etter skattekostnad		-799 321	616 912
Årsresultat		-799 321	616 912
Totalresultat		-799 321	616 912
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-799 321	616 912
Sum overføringer og disponeringer		-799 321	616 912



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		147 433	
Andre fordringer		243 138	1 479 717
Sum fordringer		390 572	1 479 717
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		37 640	1 744 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 640	1 744 716
Sum omløpsmidler		428 212	3 224 433
SUM EIENDELER		428 212	3 224 433

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			616 912
Udekket tap		182 408	
Sum opptjent egenkapital		-182 408	616 912
Sum egenkapital		-182 408	616 912
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 670	109 255
Skyldige offentlige avgifter			28 200
Annen kortsiktig gjeld		476 950	2 470 066
Sum kortsiktig gjeld		610 621	2 607 521
Sum gjeld		610 621	2 607 521
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		428 212	3 224 433



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459207

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 879 374
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LILLO GÅRD HAUGEN
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 923 879 374
LILLO GÅRD HAUGEN
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 680 568	2 987 624
Sum inntekter		4 680 568	2 987 624
Kostnader			
Lønnskostnad		495 451	228 200
Annen driftskostnad		4 985 865	2 145 550
Sum kostnader		5 481 316	2 373 750
Driftsresultat		-800 748	613 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 078	3 819
Sum finansinntekter		2 078	3 819
Annen finanskostnad		651	780
Sum finanskostnader		651	780
Netto finans		1 427	3 039
Ordinært resultat før skattekostnad		-799 321	616 912
Ordinært resultat etter skattekostnad		-799 321	616 912
Årsresultat		-799 321	616 912
Totalresultat		-799 321	616 912
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-799 321	616 912
Sum overføringer og disponeringer		-799 321	616 912



Organisasjonsnr: 923 879 374
LILLO GÅRD HAUGEN
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler	0		0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	0		0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler	0		0
Sum anleggsmidler	0		0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	0		0
Fordringer			
Kundefordringer	147 433		
Andre fordringer	243 138		1 479 717
Sum fordringer	390 572		1 479 717
Investeringer			
Sum investeringer	0		0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	37 640		1 744 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	37 640		1 744 716
Sum omløpsmidler	428 212		3 224 433
SUM EIENDELER	428 212		3 224 433

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	0		0
Sum innskutt egenkapital	0		0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			616 912



Udekket tap	182 408	
Sum opptjent egenkapital	-182 408	616 912
Sum egenkapital	-182 408	616 912
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	133 670	109 255
Skyldige offentlige avgifter		28 200
Annen kortsiktig gjeld	476 950	2 470 066
Sum kortsiktig gjeld	610 621	2 607 521
Sum gjeld	610 621	2 607 521
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	428 212	3 224 433



Organisasjonsnr: 923 879 374
LILLO GÅRD HAUGEN
EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Lillo Gård Haugen Es

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Lillo Gård Haugen Es. Avstemningen åpner 25. mai kl. 17:00 og lukker 28. mai kl. 17:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/8171>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorar
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomite
7. Ekstraordinær innkreving av fellesutgifter
8. Tilkobling til vaktelskap
9. Endring av vedtektene

Med vennlig hilsen,

Styret i Lillo Gård Haugen Es

Heidi Kristine Nordin

John Vegard Børset

Jonny Hisdal

Lars Martinsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Kristine Nordin	Lillogata 2
Styremedlem	John Vegard Børset	Sandakerveien 105
Styremedlem	Jonny Hisdal	Disengrenda 24 B
Styremedlem	Lars Martinsen	Sandakerveien 108 A
Varamedlem	Henriette Martens	Jon Smørs Vei 14 B
Varamedlem	Martha Sofia Ochoa Svendberg	Sandakerveien 104

Valgkomiteen

Elin Ørjasæter	Sandakerveien 103
Hilde Merete Tradin	Sandakerveien 108 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Lillo Gård Haugen Es

Sameiet er et kombinert sameie som består av 174 boligseksjoner, 1 næringsseksjon (næringsvirksomhet), 1 næringsseksjon (base/fellesareal for Lille O BRL) og 10 næringsseksjoner (boder) i eiendommen gnr. 77, bnr 416 i Oslo kommune.

Seksjon 1 – 68 Boligseksjoner

Seksjon 69 Næringsseksjon for base/fellesareal til Lille O BRL

Seksjon 70 – 175 Boligseksjoner

Seksjon 176 Næringsseksjon for næringsvirksomhet

Seksjon 177 – 186 Næringsseksjoner for boders

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923879374, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresser:

Sandakerveien 100
Sandakerveien 110
Sandakerveien 103
Sandakerveien 104
Sandakerveien 105
Nycoveien 2
Sandakerveien 106
Sandakerveien 108 A - B

Gårds- og bruksnummer :

77 416



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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Lillo Gård Haugen Es har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 møter siden siste årsmøte. Det siste ble holdt 13.04.2021.

Det siste året har vært preget av koronapandemien. Alle møter er avholdt digitalt. Befaringer og nødvendige møter med samarbeidsparter har vært forsøkt gjennomført som normalt, med nødvendig smittevern. Situasjonen med hjemmekontor har bl.a. medført at styreleder har fått mye av jobben med veiledning og utlån av nøkler til håndverkere, etc.

Sameiets bygningsmasse er omfattende og har mange tekniske installasjoner. Det er nødvendig med daglig oppfølging og det er krevende å følge opp avtalene. Styret ser på dette som et stort ansvar. Det har dessverre ikke vært mulig å avholde jevnlig møter med utbygger pga. pandemien, men vi melder fortløpende inn feil og mangler på fellesanlegg, som følges opp i sameiets portalløsning. Vi har et godt samarbeid med utbygger selv om vi ikke har så god tilgang på representanter fra dem som i byggefasen.

Feil og mangler på egen leilighet skal fortsatt meldes i Beboerportalen av den enkelte seksjonseier.

Garasjesameiet

Bolig- og garasjesameiet har blitt enig om at man skal forsøke å ha de samme styremedlemmer i begge selskapene. Vi har det siste året sett at det er flere overlapp mellom oppgaver som hører til garasjesameiet og boligsameiet. Spørsmål vedr. garasjen rettes som regel til styret i boligsameiet og må dermed rutes videre. Dette kan skape forsinkelser og ekstra arbeid. I tillegg har det ikke vært mulig å skaffe medlemmer til styret i garasjesameiet. Styret i boligsameiet vil ta over oppgaver som tidligere lå til garasjesameiet.

Store saker

I året som har gått har det vært jobbet med flere større saker. På årsmøtet i fjor ble det fremmet saker bl.a. rundt utredning av løsning for markiser og glass på innsiden av balkonger i hus 2.

- Gruppen som har jobbet med å utforme retningslinjer ifm. markiser har gjort en kjempejobb. Gruppen har vært i kontakt med bygningsmyndigheter, arkitekt og sameier i nabolaget. Vi håper at det om ikke altfor lenge blir mulighet for de som ønsker det og lov til det å montere markiser.
- Montering av glass på innsiden av balkonger ble godkjent av Plan og bygningsetaten siden løsningen ikke vil synes på fasaden. Bestilling og montering av glass avtales mellom beboere som ønsker dette og leverandør.
- Vi har forhandlet fram en ny avtale med Telia om TV og Bredbånd som gir alle seksjoner dobbelt så høy hastighet i grunnpakken sin, flere TV-poeng og opptak- og lagringsmulighet. Økningen i fellesutgifter vil bli lagt inn i juli. Siden vår forrige avtale skulle løpe ut i juni måtte dette besluttes før årsmøtet, slik at leverandøren kunne installere nytt utstyr.
- I høst fikk vi montert fuglepigger på takene i sameiet vårt slik at ikke måkene finner det attraktivt å lage reder hos oss. Måker kan være plagsomme, spesielt på våren og sommeren.
- Det har kommet ønske fra beboer om å gjøre inngang til byggene tryggere på kveldstid ved å gjøre bruk av nøkkelbrikke valgfritt. Styret vil innhentet pris på

montering av albuebrytere ved siden av dørene. I første omgang vil åpningstiden på dørene reduseres ved å sette ned åpningstiden noen sekunder.

Næring

Nærserter AS har ansvaret for næringsdelen, dvs. butikker og kafeer, etc. Vi har kontakt med dem når det er nødvendig ift. forhold som gjelder næringslokaler og feil og mangler hos dem. Henvendelser som gjelder næringsdelen rettes som regel også til styret og må rutes videre, eller håndteres av oss, spesielt i helgene. Kontakten med Næring har vært vanskelig i året som har gått. Styret vil invitere til møte med ny direktør sammen med forretningsfører over sommeren for å diskuteres bla. oppgave- og økonomifordeling.

Økonomi

Sameiet har avtaler med et 20 talls leverandører på vedlikehold og service av fellesanlegg. Det siste året har styret gått gjennom de mest kostnadsdrivende avtalene mtp. å få til innsparinger. Vi har fått redusert prisen på avtalen om vaktmestertjenester noe, samt sjekket at prisen på denne og renholdstjenester er riktig sammenliknet med andre firmaer.

Den største innsparingen har vi oppnådd ved å bytte til Securitas ved uttrykning ifm. brannalarmer. Tidligere var det Oslo brann- og redningsetat som gjorde dette. Når en brannalarm går rykker i stedet Securitas ut og sjekker hva som er årsaken og tilbakestiller brannvarslingsanlegget. De fleste alarmer er heldigvis ikke reelle. Å bytte til Securitas har spart oss for ca. kr. 200.000,- pr. år noe som var helt nødvendig for å ikke måtte legge på felleskostnadene ytterligere.

Det går mye penger til vedlikehold og utbedring av feil på heiser, dører og låser, samt brannvarslingsanlegg. Det meste skyldes vanlig bruk og slitasje, men det går mye tid til oppfølging av reklamasjoner ved feil på anlegg og kreditering av fakturaer. Vi skulle gjerne hatt repr. i styret med byggteknisk erfaring, spesielt siden Lars Martinsen dessverre går ut av styret.

Henvendelser fra beboere

Det er en daglig, jevn strøm av spørsmål fra beboere på epost, nettsiden, telefon og meldinger. Disse besvares så fort som mulig. Vi setter pris på tilbakemelding til styret@lillogardhaugen.no om avvik slik at feil og mangler kan meldes til vaktmester, og leverandører, etc. for å rettes opp.

Det er dessverre ikke alt styret/sameiet har ansvar for, og kan gjøre noe med, men vi prøver å videreformidle til andre, eks. skolen, nabosameiet, kommunen, næring, etc. Vi engasjerer oss i forhold som har betydning for Lillo gård Haugen. Bl.a. har vi deltatt på befaring med kommunen om Torget som Byantikvaren holder på skal ha grus og ikke annet dekke, noe som antakelig ville tålt mer belastning ifm. søppeltømming, transport av varer, mm. Vi oppfordrer alle til å engasjer seg i nærmiljøet og melde inn til bydelen og kommunen for øvrig om det er noe som kan rettes på.

Dersom mange spør om de samme tingene legger vi informasjon om temaet ut på nettsidene våre. Vi legger ut generell info på nettsidene fortløpende: <https://vibbo.no/lillogard-haugen> Det er derfor viktig at alle følger med på disse. Minner i denne forbindelse om at dersom man godkjenner digital kommunikasjon er det mulig å få varsel når det skjer oppdateringer og legges ut viktige meldinger. Man logger seg inn på Vibbo og går inn på «min profil». Der skal man ha mulighet til å krysse av for digital kommunikasjon. Pt. er det 6 eiere som ikke er godtatt at vi sender epost når det legges ut viktig info. Det er også



viktig at info om leieboere legges inn slik at disse kan få informasjon om ting som skjer i sameiet også (se veiledning under temaet Utleie/ info om boligen).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 680 568.

Dette er kr 1 224 432 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ble budsjettert med innbetalinger akonto energi. Akonto innbetalinger føres ikke i resultatregnskapet, men i balansen. Se note 15.

Andre inntekter består i hovedsak av nøkler og innbetalinger fra næring i forbindelse med kostnader i 2019 og vann og avløpsgebyr.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 481 316.

Dette er kr 105 232 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader tilknyttet drift og vedlikehold, kommunale avgifter, kabel-tv/bredbånd og andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 799 321 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2020 negativ arbeidskapital på kr 182 409.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2021. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader likt med 45,78%, brøk for bolig 20% og brøk næring på 363,81%

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2021”.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 950 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 24 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lillo Gård Haugen Es.

Lån

Lillo Gård Haugen Es har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene brøk bolig, 363,81% økning av felleskostnader brøk næring og 45,78% økning av felleskostnader likt bolig og næring. fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 15. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



LILLO GÅRD HAUGEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 923 879 374, KUNDENR. 8171

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 505 024	2 987 552	5 905 000	5 446 000
Andre inntekter	3	175 544	72	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 680 568	2 987 624	5 905 000	5 446 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 450	-28 200	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-450 001	-200 000	-250 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-6 344	-12 500	-20 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-147 240	-200 000	-209 000	-216 000
Konsulenthonorar	7	-20 438	-176 359	-25 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 181 687	-232 711	-950 000	-950 000
Forsikringer		-288 217	-155 225	-350 000	-311 000
Kommunale avgifter	9	-1 452 704	-654 513	-750 000	-1 423 000
Energi/fyring	10	-440 541	-166 171	-1 609 184	-820 000
TV-anlegg/bredbånd		-633 424	-338 498	-627 900	-655 000
Andre driftskostnader	11	-815 270	-209 573	-550 000	-667 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 481 316	-2 373 750	-5 376 084	-5 507 500
DRIFTSRESULTAT		-800 748	613 874	528 916	-61 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 078	3 819	0	0
Finanskostnader	13	-651	-780	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 427	3 039	0	0
ÅRSRESULTAT		-799 321	616 912	528 916	-61 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			616 912		
Fra opptjent egenkapital		-616 913			
Udekket tap		-182 408			



LILLO GÅRD HAUGEN EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 923 879 374, KUNDENR. 8171

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		23 678	140 831
Kundefordringer		147 433	0
Forskuddsbetalte kostnader		219 460	631 740
Andre kortsiktige fordringer		0	414 531
Energiavregning	15	0	292 616
Driftskonto OBOS-banken		35 925	242 396
Sparekonto OBOS-banken		1 715	1 502 320
SUM OMLØPSMIDLER		428 212	3 224 433
SUM EIENDELER		428 212	3 224 433
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	616 912
Udekket tap	14	-182 408	0
SUM EGENKAPITAL		-182 408	616 912
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 189	77 506
Leverandørgjeld		133 670	109 255
Skyldige offentlige avgifter		0	28 200
Energiavregning	15	193 072	0
Annen kortsiktig gjeld	16	214 689	2 392 560
SUM KORTSIKTIG GJELD		610 621	2 607 521
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		428 212	3 224 433
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2021

Styret i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

Heidi Kristine Nordin/s/

John Vegard Børset/s/

Jonny
Hisdal/s/

Lars Martinsen/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk bolig	3 293 700
Felleskostnader likt bolig	472 500
TV/bredbånd bolig	471 975
Bredbånd bolig	155 925
Felleskostnader brøk næring	99 308
Felleskostnader tidligere år	8 916
Felleskostnader likt næring	2 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 505 024

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Korrigeringer på reskontro	26
Nøkler	15 900
Rest 2019 Næring	26 166
Vann/avløp Næring	133 452
SUM ANDRE INNETEKTER	175 544

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-63 450
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	18 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 450



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 2019/2020, og er på kr 450 001.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 344.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 438
SUM KONSULENTHONORAR	-20 438

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-293 141
Drift/vedlikehold elektro	-122 903
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 449
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 819
Drift/vedlikehold brannsikring	-465 534
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-111 111
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-2 730
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 181 687

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-885 263
Renovasjonsavgift	-567 441
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 452 704

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-238 058
Fjernvarme felles	-202 483
SUM ENERGI / FYRING	-440 541

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 578
Verktøy og redskaper	-2 665
Driftsmateriell	-5 000



Vaktmestertjenester	-321 310
Renhold ved firmaer	-365 340
Snørydding	-35 931
Kontor- og datarekvisita	-2 137
Trykksaker	-233
Andre kontorkostnader	-11 051
Telefon, annet	-595
Porto	-2 905
Bank- og kortgebyr	-7 525
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-815 270

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	382
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 395
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	301
SUM FINANSINNTEKTER	2 078

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-651
SUM FINANSKOSTNADER	-651

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. Sameiet har også negativ arbeidskapital. For å rette opp i dette er felleskostnadene økt fra 1.1.21. Om nødvendig vil sameiet også kalle inn ekstra midler fra sameierne.

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.

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 409 184
SUM INNTEKTER	-1 409 184

KOSTNADER

Techem	125 604
Fjernvarme	1 090 685
SUM KOSTNADER	1 216 289



Uoppgjorte avregninger -177

SUM ENERGI AVREGNING -193 072

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer -5 159

Påløpte kostnader -209 531

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -214 689



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styrets e-postadresse er styret@lillogardhaugen.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7135933. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anette Farstad Therkildsen og Heidi Nordin er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets underskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital



Sak 4

Fastsettelse av honorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det har vært svært krevende for valgkomiteen å skaffe medlemmer til styret. Dette har ført til at styreleder og ett medlem tar gjenvalg, og også sitter i garasjestyret.

Innstilling

Se vedlegg.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Heidi Nordin

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Hilde Merethe Tradin

Tradin gikk ut av valgkomiteen tidlig i april da det kom forslag om henne som styremedlem Hun erstatter Lars Martinsen som dessverre går ut av styret. Hilde har lang erfaring som prosjektleder fra bl.a. Sykehusbygg

John Vegard Børset

John Vegard stiller til gjenvalg

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Øyvind Gundersen

Stiller på vegne av arbeidsgiver som ønsker fullt innsyn i styresaken, men ikke ordinær deltakelse i styret

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Fra innkallingen: Det skal i år velges styreleder for to år, to styremedlemmer for to år og ett varamedlem for ett år. Det kan også velges en valgkomite på to personer, en for ett år og en for to år.

Funksjon	Valgkomiteens forslag	Merknader
Leder, på valg i 2023	Heidi Nordin	Gjenvalg
Ny person, på valg i 2023, erstatter Lars Martinsen	Hilde Tradin	Tradin gikk ut av valgkomiteen tidlig i april da det kom forslag om henne som styremedlem
Medlem, på valg i 2022	(Jonny Hisdal)	Ikke på valg i år
Medlem, på valg i 2023	John Vegard Børset	Gjenvalg
Medlem, på valg i 2023, erstatter Maren Stjernen	Ingen innstilles, vi reduserer antall styremedlemmer.	Stjernen gikk ut av styret i løpet av perioden (som følge av flytting).
Vara, på valg i 2023	Ingen, vi reduserer antall varamedlemmer	
Vara, på valg i 2022	Øyvind Gundersen, næringsdelen	Stiller på vegne av arbeidsgiver som ønsker fullt innsyn i styresaken, men ikke ordinær deltakelse i styret

Dersom årsmøtet velger valgkomite (noe valgkomiteen anbefaler at blir gjort) har Trine Ødegård og Elin Ørjasæter sagt seg villig til å stille i disse vervene, for hhv to år (Ødegård) og ett år (Ørjasæter).



Sak 6

Valg av valgkomite

Innstilling

Se vedlegg i sak 5.

Roller og kandidater

Valg av 1 Valgkomitèmedlem Velges for 1 år

Elin Ørjasæter

Valg av 1 Valgkomitèmedlem 2 Velges for 2 år

Trine Ødegård



Sak 7

Ekstraordinær innkreving av fellesutgifter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Almennelig (50%)

Sameiet sliter med dårlig likviditet. Vi har dessverre ikke klart å opparbeide oss en buffer slik at ved større kostnader som kommer kan det oppstå problemer med betalingen.

Eks. så fikk vi refusjoner i mai på til sammen kr. 400.000,- i energiavregning pga. lave energikostnader i 2020. Det fører til lavere inntekt denne måneden, og som følge av det sliter vi med å få betalt kommunale avgifter for 2. kvartal innen forfall 25.05.21.

Slik situasjonen er nå mener vi at det ikke er nødvendig å øke husleien, men som nevnt i rundskriv i november, er det nødvendig med en innkreving av en ekstra husleieinnbetaling.

Oppstart av et nytt sameie er utfordrende og kostnadskreven. Styret har fått endret på noen avtaler for å redusere utgifter der det er mulig. I samarbeid med forretningsfører vil styret vurdere ytterligere tiltak for å bedre likviditeten fremover.

Styrets innstilling

Det kreves inn en ekstraordinær innkreving tilsvarende 1 måneds husleie (ekklusiv kostnader knyttet til TV, internett, strøm) Det tilsvarer i snitt ca 2 000,- pr leilighet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner ekstra innkreving av en husleie for å bedre likviditeten. Faktura vil bli sendt ut separat med forfall i juni.



Sak 8

Tilkobling til vaktelskap

Forslag fremmet av: Trine Ødegård og Vernon Cockman, seksjon 49

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi ønsker å fremme et forslag om at vi tilkobler oss et vaktelskap som kan ringes når leiligheter har fest og man ikke overholder husordensregler om ro etter kl. 23.00. Vårt forslag vil være at dersom det ikke har blitt ro ved midnatt så må man kunne ringe vaktelskap som rykker ut og tar kontakt med leiligheten. Kostnad for utrykning belastes leiligheten med bråk. Vi forstår at sameiet antagelig må betale en avgift for å ha ordningen, men det burde jo ikke bli en stor kostnad da den kan fordeles på alle boenheter. Vi forstår også at det vil være tilfeller hvor man kommer i dissens om dette var bråk eller ikke, men igjen vil dette løses over tid og kostnaden kan fordeles på oss alle.

Ordningen i dag som sier at man selv skal gå ut og finne riktig leilighet for så å be de dempe seg oppleves som svært ubehagelig og til dels utrygg. Det er jo som regel mye alkohol med i bildet og det oppleves utrygt å skulle stå der alene og be de om å dempe seg. Vi har full forståelse for at folk har det gøy, men når man bor i en blokk med mange mennesker så må man ta hensyn.

Styrets innstilling

For å kunne tilkalle vektere til utrykning må disse kjenne til sameiet. Styret har sjekket tilbud på Bomiljøvakt hold fra Securitas AS som innebærer 1 inspeksjon på fredag og lørdag innenfor rammetid kl. 20:00 til 06:00. Ved bråk har vaktelskapet mulighet til å sende ut vekter til lokasjonen. Skulle det medføre at vekter rykker ut vil pris pr. utrykning være kr. 990,- eks. mva.

Belastning av kostnad for utrykning er i følge OBOS' erfaring at man sjelden får inndrevet denne, siden eier/utleier/leietaker ofte motsetter seg betaling, og at det blir en ord-mot-ord diskusjon over lang tid. Denne kostanden må sameiet derfor belage seg på å betale.

Pris på Bomiljøavtale forutsetter en kontrakt med bindingstid på minimum 36 måneder. Det må påregnes en månedlig økning av fellesutgiftene på kr. 32,- pr. seksjon.

Forslag til vedtak

Sameiet inngår avtale om vakt hold mot at fellesutgiftene økes pr. seksjon tilsvarende kostnaden. Ordningen evalueres opp mot effekt etter avtalens utløp.



Sak 9

Endring av vedtektene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Årsmøtet i fjor besluttet at styret skulle utrede hvilke muligheter man har for å installere en eller annen form for markiseløsning for balkonger, inkl. nødvendige søknader om fasadeendring og endring av vedtekt.

En gruppe sammensatt av repr. fra styret og beboere har gjort en kjempejobb og begynt å lage retningslinjer for å komme i gang med bestilling og montering.

I denne forbindelse må vedtektene pnkt. 3-1 (5) justeres.

Info om retningslinjer, type og design vil bli lagt ut på Vibbo når dette er avklart.

Forslag til vedtak

Det settes inn nytt kulepunkt i vedtektene pnkt. 3-1 (5):

Seksjonseier må bestille markiser av den (de) leverandøren(e) som styret til enhver tid anbefaler.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.