



Årsmøte 2022

1157 Sameiet Lybekkveien 48

Til seksjonseierne i Sameiet Lybekkveien 48

Velkommen til årsmøte, mandag 4 april 2022 kl. 18:00 hos Busterud/Stenersen (A-oppgangen, første etasje til høyre).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Lybekkveien 48 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Lybekkveien 48
avholdes mandag 4 april 2022 kl. 18:00 hos Busterud/Stenersen.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- Investering i bergvarme
- Investering i solcellepaneler
- Planskisse for uteområdene – Beplantning
- Planskisse for uteområdene – Plantekasser
- Planskisse for uteområdene – Stein-/hellelagte uteplasser
- Planskisse for uteområdene – Gjerde
- Planskisse for uteområdene – Skjerming av søppelskur
- Vedtektsendring Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av valgkomité

Oslo, 09.03.2022
Styret i Sameiet Lybekkveien 48

Eirik Nøren Stenersen Linda Bjørntvedt Sigurd Kristian V Buskov

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Nøren Stenersen	Lybekkveien 48 A
Styremedlem	Linda Bjørntvedt	Lybekkveien 48 B
Styremedlem	Sigurd Kristian V Buskov	Øyrevegen 32
Varamedlem	Nils Harald Henriksen	Lybekkveien 48 A
Varamedlem	Per Gunnar Roalkvam	Lybekkveien 48 A

Valgkomiteen

Hans Michael Lossius Lybekkveien 48 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Lybekkveien 48

Sameiet består av 16 seksjoner.

Sameiet Lybekkveien 48 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987411813, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Lybekkveien 48 A og B

Gårds- og bruksnummer:

27 855

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

Sameiet Lybekkveien 48 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 EY.

Styrets arbeid

Styret har i året som har gått arbeidet med flere større og mindre prosjekter. Det største har vært etableringen av ladeinfrastruktur for el-biler. Det er flere som hatt tatt lademulighetene i bruk, og systemet fungerer godt. Takket være støtte fra Oslo kommune og en iherdig graveinnsats fra Roalkvam/Thorvaldsen kunne vi finansiere investeringen med bruk av oppsparte midler. Vi har også viet en del tid til oppfølgingen av vannrør-prosjektet til Oslo kommune. Det var viktig for styret å sikre at hele plassen ble asfaltert på nytt, ikke bare deler av den. Vi er tilfredse med å ha fått gehør for dette, og vil ila. våren ta initiativ til å merke parkeringsplassene på nytt.

Andre saker vi har arbeidet med, og som fortsatt vil ha vår oppmerksomhet i året som kommer, kan grupperes i seks kategorier:

Energibesparende tiltak

Fyringsutgiftene er hovedårsaken til at vi i 2021 gikk med et betydelig underskudd. Mens det var budsjetter med utgifter på 140 000, endte regningen på 372 000.¹ Styret har diskutert hva som kan gjøres av energibesparende tiltak. Vi har oppfordret alle til å vise måtehold med strømforbruket, og til å installere termostater på radiatorer med manuelle regulatorer. Videre har vi landet på at det mest aktuelle er å installere bergvarme og/eller solcellepaneler på taket. Vi holder på å sette sammen en informasjonspakke om disse tiltakene, og fremmer på årsmøte et forslag for å avdekke om det er betalingsvilje i sameiet til å gå videre med disse tiltakene.

Prioritering av vedlikeholdsoppgaver

Vi har i sameiet enkelte må-oppgaver, og flere bør-oppgaver. Må-oppgavene er utskifting av vannrør i kjelleren, anslått til ca. 150 000 kroner, og felling av det bjørketreet på plenen. Kostnadene ved felling og planting av nytt tre anslås til ca. 20 000 kroner.

Listen over bør-oppgaver inkluderer:

- Trappen til B-oppgangen
- Oppgradering/nyinvestering i søppelløsning
- Rehabilitering av piper
- Sanering av oljetank
- Diverse tiltak på uteområdene

Styret ønsker etter hvert en dialog med beboerne om hva de anser er de viktigste tiltakene, og hvordan de ønsker at tiltakene skal finansieres. Vi kommer til å sende ut en spørreundersøkelse, og vi kommer til å invitere til et sameiermøte for å diskutere våre prioriteringer når vi får en nærmere avklaring på om vi skal investere i energibesparende tiltak og hva må-oppgavene vil koste.

Oppgradering av fellesarealene

På dugnaden i fjor høst fikk vi tatt en skikkelig opprydding av fellesarealene. Vi rakk ikke kjøre bort alt gammelt skrot, men regner med å komme i mål med dette på vårdugnaden. Foruten å rydde er det også behov for å male fellesarealene, noe vi håper å komme i gang med i løpet av 2022. Dette er oppgaver vi vil gjøre på dugnad. Styret har ikke planer om å koste profesjonelle malere til denne jobben.

¹ Tallet er reelt sett noe lavere. Strømstøtten som ble utbetalt i januar er ikke med i regnestykket.

Utvikling av uteområdene

Vi har et uteområde med stort potensiale, og det er flere som ønsker å arbeide for et triveligere utemiljø gjennom større og mindre tiltak, noe som blant annet kommer frem av de innkomne forslagene til saker. Uavhengig av om disse sakene vedtas eller ikke ønsker styret å ta initiativ til at det nedsettes en hagegruppe bestående av personer med en særlig interesse for å utvikle hagen. Hagegruppen skal ha et ansvar for koordinere vedtatte forslag, og eventuelle fremtidige initiativer til utvikling av uteområdene.

Gjennomgang av avtaler

Styret har foretatt en gjennomgang av avtalene våre, men mål om å se om det finnes rom for besparelser. Vi betaler per i dag for brannvernrunder, trappevask, plenklipping, snømåking, vaktmester og forsikringer. Vi har allerede forhandlet oss frem til en noe lavere pris på brannvern rundene og vi vil i år foreta kantklippingen av hagen selv. Dette sparer oss for noen kroner (og hindrer forhåpentligvis ødeleggelsen av flere trær). Videre tror vi det er mulig å redusere kostnader både til snømåking og til vaktmester, men dette må koordineres med sameiene i Lybekkveien 44, 46 og 50. Vi har disse avtalene i fellesskap. Til slutt vil vi også hente inn nye priser på forsikringer.

Fellesarealet Holmen

Sammen med andre sameier i vårt nabolag er vi medeiere i Fellesarealet Holmen (FA). Dette er området som rommer lekeplassen, skøytebanen, basketbanen med mer. Det er nå planer om å bygge en multisportbane på områder det basketbanen er plassert, noe som vil være et flott tilbud til både barn og voksne i området. Som følge av utleieinntekter fra parkeringsplassene har FA en god økonomi, og det er rom for å få til både større og mindre tiltak på fellesarealet dersom man ønsker det. Styret i FA ønsker alle initiativ velkommen, og vi i styret sender denne oppfordringen videre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Det er imidlertid viktig å påpeke at de høye utgiftene til fyring ikke inkluderer kompensasjonen vi fikk for fyringsutgifter i desember. Kompensasjonen ble utbetalt i januar 2022.

Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 023 166.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetalinger fra beboere til ladepunkt og tilskudd fra Oslo kommune.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 197 880.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energikostnader enn antatt og utgifter til ladeinfrastruktur.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -176 659 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

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

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr -31 513.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 5%.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 80 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og

feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 130 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lybekkveien 48.

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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Lybekkveien 48

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lybekkveien 48 som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 14. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

SAMEIET LYBEKKVEIEN 48
ORG.NR. 987 411 813, KUNDENR. 1157

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	811 298	795 220	811 000	867 000
Andre inntekter	3	211 868	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 023 166	795 220	811 000	867 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-1 616	-3 000	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	-16 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-5 588	-5 250	-5 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-54 611	-54 611	-56 500	-58 000
Konsulenthonorar	7	-10 322	-2 764	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-329 219	-81 139	-145 000	-80 000
Forsikringer		-128 085	-124 120	-128 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-163 417	-163 822	-169 000	-177 000
Energi/fyring		-371 817	-154 320	-140 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-36 608	-34 368	-40 000	-40 000
Andre driftskostnader	10	-75 395	-86 327	-101 000	-94 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 197 880	-724 336	-813 000	- 824 000
DRIFTSRESULTAT		-174 715	70 883	-2 000	43 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	56	63	0	0
Finanskostnader	12	-2 000	-2 000	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 944	-1 937	0	0
ÅRSRESULTAT		-176 659	68 946	-2 000	43 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	68 946		
Fra opptjent egenkapital		-176 659	0		

SAMEIET LYBEKKVEIEN 48
ORG.NR. 987 411 813, KUNDENR. 1157

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	91 742	105 338
SUM ANLEGGSMIDLER		91 742	105 338
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	160
Forskuddsbetalte kostnader		33 892	32 022
Driftskonto OBOS-banken		36 648	178 758
Sparekonto OBOS-banken		44 906	80
SUM OMLØPSMIDLER		115 446	211 020
SUM EIENDELER		207 189	316 358
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		60 230	236 888
SUM EGENKAPITAL		60 230	236 888
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 585	13 104
Leverandørgjeld		133 374	66 366
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		146 959	79 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		207 189	316 358
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, _9._3_.2022			
Styret i Sameiet Lybekkveien 48			

Eirik Nøren Stenersen /S/

Linda Bjørntvedt /S/

Sigurd Kristian V Buskov /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	788 298
Garasje	21 900
Bod	1 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	811 298

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	450
Bod	6 976
IB Resk	150
Regnskapskorrigeringer	50
Ladepunkt	166 011
Nettinnbetalinger	12 529
Tilskudd Oslo kommune	24 975
Vipps	727
SUM ANDRE INNETEKTER	211 868

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 588.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-322
SUM KONSULENTHONORAR	-10 322

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 058
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 099
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 035
Drift/vedlikehold ladeinfrastruktur	-287 629
Kostnader dugnader	-2 398
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-329 219

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-107 888
Feieavgift	-3 420
Renovasjonsavgift	-52 109
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-163 417

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-13 903
Renhold ved firmaer	-27 781
Snørydding	-18 527
Gressklipping	-10 425
Andre fremmede tjenester	-6
Andre kontorkostnader	-2 241
Porto	-224
Bank- og kortgebyr	-2 287
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 395

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	56
SUM FINANSINNTEKTER	56

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr OBOS Kassekreditt	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 000
SUM FINANSKOSTNADER	-2 000

NOTE: 13**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne	91 742
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	91 742

Innkomne forslag

1. Investering i bergvarme (forslag fra styret)

Saksinformasjon: Styret vil så snart som mulig sende ut mer informasjon om cirka hva en investering i bergvarme vil koste, og hva vi vil kunne spare i fyringsutgifter. Forhåpentligvis vil denne informasjonen være tilstrekkelig til at det på årsmøtet kan tas stilling til om styret skal gå videre med arbeidet for å få installert bergvarme.

Forslag til vedtak: Årsmøte ønsker at styret går videre med arbeidet for å få installert bergvarme. Vedtaket innebærer at styret skal innhente konkrete tilbud. Endelig investeringsbeslutning må vedtas på et ekstraordinært sameiermøte.

2. Investering i solcellepaneler (forslag fra styret)

Om forslaget: Styret vil så snart som mulig sende ut mer informasjon om cirka hva en investering i solceller vil koste, og hva vi kan forvente å få av inntekter. Forhåpentligvis vil denne informasjonen være tilstrekkelig til at det på årsmøtet kan tas stilling til om styret skal gå videre med arbeidet for å få installert solcellepaneler.

Vedtaket: Årsmøte ønsker at styret går videre med arbeidet for å få installert solcellepaneler. Vedtaket innebærer at styret skal innhente konkrete tilbud. Endelig investeringsbeslutning må vedtas på et ekstraordinært årsmøte.

3. Planskisse for uteområdene – Beplantning (forslag fra Busterud/Stenersen)

Om forslaget: For informasjon om forslaget vises til det presentasjonen *Planskisse for utvikling av uteområdene*, som er sendt alle beboere på e-post.

Vedtaket: Årsmøte vedtar at beboerne kan gjennomføre tiltak i tråd med planskisse for beplantning, datert 12.03.2022, uten ytterligere godkjenning fra styret/årsmøte. Beboerne må selv dekke kostnadene ved tiltaket.

4. Planskisse for uteområdene – Plantekasser (forslag fra Busterud/Stenersen)

Om forslaget: For informasjon om forslaget vises til det presentasjonen *Planskisse for utvikling av uteområdene*, som er sendt alle beboere på e-post.

Vedtaket: Årsmøte vedtar at beboerne kan plassere plantekasser av den typen hagegruppen bestemmer på området angitt i planskisse for blomsterkasser, datert 12.03.2022, uten ytterligere godkjenning fra styret/årsmøte. Beboerne må selv dekke kostnadene ved tiltaket. Styret kan pålegge beboer å fjerne blomsterkassen dersom den ikke holdes ved like, tross gjentatte advarsler.

5. Planskisse for uteområdene – Stein-/hellelagte uteplasser (forslag fra Busterud/Stenersen)

Om forslaget: For informasjon om forslaget vises til det presentasjonen *Planskisse for utvikling av uteområdene*, som er sendt alle beboere på e-post.

Vedtaket: Årsmøte vedtar at beboerne kan anlegge heller/uteplasser i tråd med planskisse for heller/uteplasser, datert 12.03.2022, uten ytterligere godkjenning fra styret/årsmøte. Beboerne må selv dekke kostnadene ved tiltaket. Styret kan vedta heller/uteplasser fjernet dersom det etter gjentatte advarsler ikke gjennomføres tilstrekkelig vedlikehold av uteplassene.

6. Planskisse for uteområdene – Gjerde (forslag fra Busterud/Stenersen)

Om forslaget: For informasjon om forslaget vises til det presentasjonen *Planskisse for utvikling av uteområdene*, som er sendt alle beboere på e-post.

Vedtak: Årsmøte vedtar at beboerne kan anlegge gjerder av type og med plassering som angitt i planskisse for gjerde, datert 12.03.2022, uten ytterligere godkjenning fra styret/årsmøte. Beboerne må selv dekke kostnadene ved tiltaket. Styret kan vedta å fjerne gjerdet dersom det ikke holdes ved like, tross gjentatte advarsler.

7. Planskisse for uteområdene – Skjerming av søppelskur (forslag fra Larusdottir)

Om forslaget: For informasjon om forslaget vises til det presentasjonen *Planskisse for utvikling av uteområdene*, som er sendt alle beboere på e-post.

Vedtak: Årsmøte vedtar at beboerne kan anlegge et gjerde og/eller plante busker for å skjerme innsyn til søppelskurene som angitt i planskisse for skjerming av søppelskur, datert 12.03.2022, uten ytterligere godkjenning fra styret/årsmøte. Beboerne må selv dekke kostnadene ved tiltaket. Styret kan vedta å fjerne gjerdet dersom det ikke holdes ved like, tross gjentatte advarsler.

8. Vedtektsendring Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider (forslag fra styret)

Om forslaget: Vi har nå fått på plass en ladeinfrastruktur for elbiler, og det er derfor behov for en oppdatering av vedtektene som omhandler *Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider*.

Vedtak:

Følgende formulering av punkt 4.1 utgår:

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Og erstattes med:

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Ladepunktene eies av den enkelte beboer. Eierne av ladepunktene er selv ansvarlig for vedlikehold av disse, og skulle en beboer med ladepunkt flytte kan den velge å ta med seg ladepunktet eller selge det til høystbydende. Om beboeren ønsker å ta med seg ladepunktet må den selv koste en elektriker fra Datek som trygt kan koble ladepunktet fra anlegget. Styret har adgang til å nekte en beboer å koble fra ladepunktet, dersom det kan skade infrastrukturen. Om beboeren ikke kan/vil ta ladepunktet med seg kan ladepunktet selges til høystbydende blant seksjonseiere med rett til parkering, inkludert den neste på ventelisten. Sameiet kan ikke garantere for interesse og dermed pris ved et eventuelt salg. Dersom ingen er interessert i ladepunktet og beboeren ikke ønsker å ta laderen med seg, tilbys plassen, inkludert ladepunktet, til den første på venteliste.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Eirik Nøren Stenersen (styreleder), Lybekkveien 48A

Linda Bjørntvedt, Lybekkveien 48B

Sigurd Kristian V. Buskov, Lybekkveien 48B

A. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Per Gunnar Roalkvam, Lybekkveien 48A
2. Agusta Larusdottir, Lybekkveien 48B

B. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Hans Michael Lossius, Lybekkveien 48B

I valgkomiteen for Sameiet Lybekkveien 48

Hans Michael Lossius

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560580. 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 slokkeutstyr 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.

1157 Sameiet Lybekkveien 48

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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