



Årsmøte 2022

Sameiet Lilleakerveien 27

Digitalt årsmøte avholdes 2. mai - 5. mai 2022

Velkommen til årsmøte i Sameiet Lilleakerveien 27

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. mai kl. 09:00 og lukker 5. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1173>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Analoge stemmesedler kan legges i sameiets postkasse.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Ny husordensregel
6. Endring av husordensregel
7. Endring av husordensregel
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Lilleakerveien 27

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

N. Charlotte F. Borge-Andersen og Vivi Kristoffersen er foreslått

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 323 065 og foreslås dekket ved overføring mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 323 065 og dekkes ved overføring mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

Sak 5

Ny husordensregel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å sette inn tiltak for å hindre skadedyr på eiendommen.

Det er forbud mot å mate fugler eller dyr på sameiets eiendom og/eller fra terrasse/balkong.

Årsak: Foringen kan føre til tilgrising av bygg og hage og forringe disse. Mating av fugler eller dyr kan trekke rotter og andre skadedyr til huset.

Endring av husordensregler:

Pkt. 4

Her står det:

Søppel skal PAKKES GODT INN for å unngå søl og legges i containere i søppelrommet. Oslo Kommune har innført kildesortering og dette anmodes vi å følge ved å benytte de avfallsposene kommunen bruker, samt å knytte posene godt igjen. DET MÅ IKKE FOREKOMME SØL OMKRING SØPPELSJAKTEN ELLER CONTAINERNE. Papir skal legges i egne containere, som pr d.d. står i søppelrommet, og esker skal slås sammen for at det skal bruke minst mulig plass.

Forslag til vedtak

Forslag: Fjerne; Søppelsjakten eller sette inn: eller på søppelrommet Det vil si at setningen blir: DET MÅ IKKE FOREKOMME SØL OMKRING CONTAINERNE ELLER PÅ SØPPELROMMET.

Sak 6

Endring av husordensregel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pkt 15

Her står det:

Postkasse- og ringeklokkeskilt skal være identiske, og ingen andre varianter skal forekomme. For bestilling av disse – se oppslag i gangen ved inngangspartiet. Her vil det stå størrelser og hvor det skal bestilles.

Forslag til vedtak

Fjerne alt slik at det vil stå: Postkasseskilt skal være identiske, og ingen andre varianter skal forekomme. For bestilling av postkasseskilt - se vibbo.no. Her vil det stå størrelse og hvor det skal bestilles.

Sak 7

Endring av husordensregel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pkt 17

Her er det en skrivefeil i setning nr. 2. Det står "slisk".

Forslag til vedtak

Endre dette til "slik"

Vedlegg

2. 1173-Husordensregler.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Informasjon om valget

Styreleder Vivi Kristoffersen - på valg

Styremedlem Julian Ofsdal Berg - på valg - tar gjenvalg for 2 år

Styremedlem Nina Charlotte F Borge-Andersen - på valg

Styremedlem Tom Pfister - på valg

Varamedlem Elisabet Aske - Tar gjenvalg for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Pfister

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julian Ofsdal
- Sigrid Storum Hågensen
- Steffen Tolner

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Ask
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vivi Kristoffersen	Lilleakerveien 27
Styremedlem	Julian Ofsdal Berg	Lilleakerveien 27
Styremedlem	Nina Charlotte F Borge-Andersen	Lilleakerveien 27
Styremedlem	Tom Pfister	Vækerøveien 195 B
Varamedlem	Elisabet Aske	Borgenveien 24 D

Valgkomiteen

Rumija Aktas	Lilleakerveien 27
--------------	-------------------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Lilleakerveien 27

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Lilleakerveien 27 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978638775, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Lilleakerveien 27

Gårds- og bruksnummer:

10 4

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

Sameiet Lilleakerveien 27 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 perioden avholdt 4 styremøter. I tillegg til dette har vi gjort følgende:

- Vår- og høstdugnad
- Kommunikasjon med renovasjonsetaten
- Kommunikasjon med kommunen og bydelen vedr gjennomslag av beboerparkering
- Gjennomført brannvernsrunde fra Norsk Brannvern
- Undersøker og har tatt kontakt med aktører vedr mulig parkeringsplasser i hagen (deler av hagen)
- Fjernet trær
- Gjennomført møte med Mustad vedr utbygging på Lilleaker og eventuell reguleringsplan for vår tomt
- Bestilt nye låser og nøkler til dører
- Kontakt med politiet ifbm inntrenger
- Kontakt med Anticemix vedr rotte/musefelle
- Informert til leilighetseiere via epost og Vibbo om husordensregler og annet nødvendig
- Koordinering og gjennomføring av rør i rør (rørfornyelse) og etterarbeid og reklamasjoner etter hovedjobben var gjennomført
- Innkjøp og utskiftning av lamper i fellesgang
- Økt fellesutgifter ihht KPI
- Oppjustert pris tørketrommel grunnet strømpriser
- Innhentet, mottatt og montert opp nye lapper for ringeklokkeskilting
- Kontakt med beboere vedr postkasseskilt
- Kontakt med beboer ang husordensregler og byggestøy
- Anskaffet vipps for betaling til vaskeriet
- Revidert og fremmet forslag til nye husordensregler for årsmøtet i 2022
- Kontaktet rørlegger ifbm lekkasje av varmtvannsberedere x 2 og pga varmtvannsbortfall
- Vise rørleggere, som vi ikke har avtale med, hvor stoppekraner er
- Flytte på søppelcontainere hver uke slik at alle containerne blir benyttet
- Tråkket ned papirsøppel opptil flere ganger og sørger for at esker er flatpakket
- Ryddet bort hensatte flytteesker
- Styrerepresentantene utføre lettere vaktmesterarbeid da de som bor i huset forsøpler både ute og inne

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 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 1 229 583.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består av erstatning fra Oslo kommune på 30.000 for grunnarealet og 150.000 for påløpte sakskostnader, i forbindelse med at kommunen skulle ekspropriere areal fra vår tomt til utvidelse av Lilleakerveien.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 541 865.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold. Kostanden med rørfornyningen ble ca. kr 100.000 høyere enn forventet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 323 065 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. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 686 929.

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 budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

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.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med omtrent samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 15 229. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lilleakerveien 27.

Lån

Sameiet Lilleakerveien 27 har 3 lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Lilleakerveien 27

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lilleakerveien 27 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 oppfylder 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 modifierer 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, 20. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-20 11:45:09 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

SAMEIET LILLEAKERVEIEN 27
ORG.NR. 978 638 775, KUNDENR. 1173

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 049 478	986 233	993 000	1 504 000
Andre inntekter	3	180 105	0	10 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 229 583	986 233	1 003 000	1 504 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 956	-5 625	-5 600	-6 000
Forretningsførerhonorar		-67 750	-65 970	-67 000	-69 000
Konsulenthonorar	7	-38 863	-153 160	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 667 722	-330 293	-1 482 000	-68 000
Forsikringer		-156 256	-136 124	-140 000	-162 000
Kommunale avgifter	9	-163 793	-165 492	-166 574	-172 274
Energi/fyring		-126 653	-62 690	-120 000	-138 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 875	-141 416	-143 000	-145 000
Andre driftskostnader	10	-113 946	-132 091	-141 700	-136 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 541 865	-1 247 911	-2 342 924	-964 024
DRIFTSRESULTAT		-1 312 282	-261 678	-1 339 924	539 976
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	192 815	222 327	0	0
Finanskostnader	12	-203 598	-202 630	-219 000	-221 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 783	19 697	-219 000	-221 000
ÅRSRESULTAT		-1 323 065	-241 981	-1 558 924	318 976
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 323 065	-241 981		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		6 356 050	6 356 050
Langsiktige fordringer		0	5 538 999
SUM ANLEGGSMIDLER		6 356 050	11 895 049
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 458	10 542
Forskuddsbetalte kostnader		49 125	35 969
Andre kortsiktige fordringer	13	1 236	0
Driftskonto OBOS-banken		203 908	227 019
Sparekonto OBOS-banken		396 430	395 573
Sparekonto OBOS-banken II		73 535	51 484
SUM OMLØPSMIDLER		746 692	720 587
SUM EIENDELER		7 102 742	12 615 636
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	376 696	6 995 442
SUM EGENKAPITAL		376 696	6 995 442
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 666 283	5 538 999
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 666 283	5 538 999
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 372	24 806
Leverandørgjeld		12 403	54 720
Påløpte renter		1 223	969
Annen kortsiktig gjeld	16	25 765	700
SUM KORTSIKTIG GJELD		59 763	81 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 102 742	12 615 636
Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2022
Styret i Sameiet Lilleakerveien 27

Vivi Kristoffersen /s/

Julian Ofsdal Berg /s/

Tom Pfister /s/

Nina C. F. Borge-andersen /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 018 266
Lånekostnad 1	290 413
Lånekostnad 2	125 088
Andre overfør./anvendelser lånekostnader	-415 501
Ekstra innkalling fellesutgifter	31 212
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 049 478

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning	180 000
Regnskapskorrigeringer	105
SUM ANDRE INNTEKTER	180 105

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 956.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-33 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 300
SUM KONSULENTHONORAR	-38 863

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

TT-Teknikk - Rørfornyning	-1 364 875
TT-Teknikk - Rørfornyning endringer	-116 040
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 480 915
Drift/vedlikehold bygninger	-97 295
Drift/vedlikehold elektro	-6 306
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 688
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 004
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 765
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 667 722

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-106 506
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-57 074
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-163 793

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 953
Renhold ved firmaer	-59 317
Snørydding	-18 738
Gressklipping	-19 875
Andre fremmede tjenester	-6 775
Trykksaker	-933
Andre kontorkostnader	-1 086
Porto	-621
Bank- og kortgebyr	-2 650
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-113 946

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	996
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	363
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 683
Andre renteinntekter	173 773
SUM FINANSINNEKTER	192 815

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 800
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-154 173
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 625
SUM FINANSKOSTNADER	-203 598

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto in-light lån 2	1 236
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 236

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 672 377
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippending	-8 100 000
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	2 561 001
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	243 319
SUM ANNEN EGENKAPITAL	376 697

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021 -1 400 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 29 398

-1 370 602

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006 -1 900 000

Nedbetalt tidligere 1 247 451

Nedbetalt i år 106 788

-545 761

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015 -6 200 000

Nedbetalt tidligere 1 313 550

Nedbetalt i år 136 530

-4 749 920

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-6 666 283****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto in-light lån 3 -906

Påløpte kostnader -24 859

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-25 765**

Annen informasjon om sameiet

Vaktmestertjeneste

Sameiet har ingen avtale om vaktmestertjeneste, men har hatt avtale med Installasjon og Driftsteknikk AS, vedr snømåking og gressklipping. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78681863. 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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Lilleakerveien 27 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LILLEAKERVEIEN 27

Gnr. 10, Bnr 4 i Oslo

Sist endret i ordinært sameiermøte 30.04.2020

YTRE ORDEN

1. Fellesarealer må ikke benyttes på en måte som kan være til sjenanse eller plage for naboene. Det er ikke tillatt å slå ball, sparke fotball eller foreta seg noe som kan forårsake skade på person, gjenstand eller eiendom.
2. Parkering av biler kan foregå på parkeringsplassen på forsiden av huset, eller på asfaltert parkeringsplass bak huset. Plassene til disposisjon for de med bostedsadresse i Lilleakerveien 27, og da med synlig og godkjent parkeringsbevis. Parkering i innkjørselen og på gressplen foran/bak huset er ikke tillatt. Parkering av lastebiler over 3.500 kg er ikke tillatt. Gjesteparkering skal skje utenfor området, grunnet begrenset tilgjengelig plass.
3. Handlinger eller plassering av gjenstander som ødelegger eller forsøpler eiendommen er ikke tillatt. Private gjenstander som kasser, ski, sko, sportsutstyr, barnevogner o.l. må ikke henges i fellesområder som trappeganger, korridorer og andre fellesrom enn de som er bestemt av styret.
4. Sjøppel skal **PAKKES GODT INN** for å unngå søl og legges i containere i søppelrommet. Oslo Kommune har innført kildesortering og dette anmodes vi å følge ved å benytte de avfallsposene kommunen bruker, samt å knytte posene godt igjen. **DET MÅ IKKE FOREKOMME SØL OMKRING SØPPELSJAKTEN ELLER CONTAINERNE.** Papir skal legges i egne containere, som pr d.d. står i søppelrommet, og esker skal slås sammen for at det skal bruke minst mulig plass.
5. Banking av tøy, møbler, tepper o.l. eller risting av tøy, tepper o.l. må kun foregå på gårdsplass eller på annen av Styret anvist plass, ikke ut av vinduer eller over balkongkant. Det må heller ikke henges ut tøy til tørking/lufting på søn- og helligdager.
6. Det er ikke tillatt å foreta seg noe som forandrer byggets fasade. Med dette menes maling av vinduskarmer/vegger i avvikende farger og oppheng av skilt, plakater og andre gjenstander på vegger/dører/oppslagstavler, annet enn det som vedtas i sameiemøtene, eller styret finner forsvarlig. Plakater og skilt som kan virke sjenende må heller ikke plasseres i eller rett innenfor vinduene uten Styrets anvisning og samtykke. Markiser kan monteres etter styrets samtykke.
7. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantennener uten skriftlig godkjennelse fra styret. Montering skal skje forskriftsmessig. Parabol kan ikke festes på en slik måte at bygget eller byggets konstruksjon blir forringet. Om dette skjer vil seksjonseier bli erstatningspliktig.

8. Det er ikke tillatt med bruk av kullgrill eller annen former for åpen ild på balkongen på grunn av brannfare og i henhold til HMS forskriftene. I tillegg skal all grilling skje uten sjenanse for naboer.

FELLES AREALER

9. Felles inngangsdører skal holdes låst hele døgnet. Det er ikke tillatt å la disse stå åpne for utlufting o.l. uten at dette skjer under tilsyn.
10. Vaskeriet kan benyttes av beboerne i henhold til en hver tid gjeldende bestemmelser satt opp av styret. Det er blant annet ikke tillatt å oppta to påfølgende vaskeperioder. Den som bruker vaskerommet skal ALLTID skrive seg opp på tavlen. Alle brukerne SKAL rengjøre støvfilteret i tørketrommelen etter bruk, og døren til selve tørketrommelen skal være helt lukket selv når den ikke er i bruk. Rommet skal forlates ryddig og rent.
11. Alle fellesrom, trapper og korridorer skal av eierne/beboerne rengjøres etter Styrets bestemmelser. Vaskejobben skal utføres av de enkelte beboerne etter tur dersom jobben ikke er satt bort til andre etter avtale med styret.
12. Dørene inn til fellesrommene skal holdes lukket. Der det er montert lås skal dørene HOLDES LÅST når rommet ikke er i bruk. Takluken skal ikke stå åpen uten at dette er nødvendig.
13. Sikringsskapet er den enkelte leilighetseiers ansvar. Skapet skal til enhver tid holdes låst for å forhindre eventuell brannutvikling ved elektrisk feil. Alt vedlikehold er leilighetseiers ansvar.
14. Eierne/beboerne plikter å holde de rom hvor det er vannledninger og/eller avløpsrør oppvarmet slik at frostskafer unngås. Det må ikke kastes sanitetsbind, håravfall eller annet slik at det forårsaker tilstopping i vannavløpene.
15. Postkasse- og ringeklokkeskilt skal være identiske, og ingen andre varianter skal forekomme. For bestilling av disse – se oppslag i gangen ved inngangspartiet. Her vil det stå størrelser og hvor det skal bestilles.

INDRE ORDEN

16. Mellom kl. 2200 og 0600 skal det være ro i leilighetene. I denne tiden må beboerne ikke forårsak støy som kan virke sjenerende på naboene. Utover dette bør all unødige støy unngås.
Alt bygningsarbeid (også bruk av bor), som er til sjenanse for naboer, skal ikke utføres etter kl. 1900 på hverdager og lørdager. På hverdager kan arbeidene starte kl. 0800 og kl. 1000 på lørdager. Søndager og helligdager skal det ikke være bygningsarbeid i blokken. Denne støyen omfatter også boring i vegger.
17. Forsiktighet må utvises ved bruk av vann og ild, samt ved boring i gulv, tak og vegger, slik at andre seksjoner ikke påføres skade.
Den som forårsaker skade på felleseiendommen, og /eller på andre seksjoner, kan holdes økonomisk ansvarlig for dette (se pkt. 16).
18. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt av styret. Som eksempler her er bl.a. renhold av avtrekksvifter på kjøkken og bad, ivaretagelse av fellesarealer o.l.
19. Hvert eneste år, i desember, skal hver enkelt leilighetseier rense/støvsuge sine ventiler i leiligheten. Dette er grunnet det mekaniske avtrekksanlegget for å opprettholde luftmengdene.
Hver måned skal filteret i avtrekksviften vaske i oppvaskmaskin eller med godt oppvaskmiddel. Rens også samtidig inne i selve avtrekksrøret.
20. Det er kun tillatt å ha installert avtrekksvifte på kjøkkenet av merket **Villavent** og på badet er det **Exhausto** som skal være standard. Om det er installert andre avtrekksystem enn hva sameiet har installert, skal disse selvsagt skiftet for leilighetseiers regning.
21. Sjekk av brannvarslere. Alle leilighetseiere er forpliktet til å sjekke at de har nødvendig varslingsutstyr ved brann i sin leilighet iht. brannforskriftene. De er også forpliktet til å sørge for at dette til enhver tid virker.
Skift batteriet i røykvarslere hvert år.
22. Seksjonseierne kan bli holdt økonomisk ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangle på aktsomhet.
Beboere som påfører eiendommen skade kan bli pålagt å erstatte dette.
Dersom skade på sameiet inntreffer, og sameiets forsikring dekker skaden, kan forsikringens egenandel kreves dekke av skadeforvolder dersom særskilt uaktsomhet er utvist.
23. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av hans/hennes husstand, fremleietaker eller andre personer som han/hun har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig.

RETNINGSLINJER FOR OPPUSSING

BAD:

Skal det foretas utbedring på bad så skal dette gjøres av profesjonelle fagfolk, av hensyn til bygget for øvrig, slik at det ikke medfører skader på byggets konstruksjon med skjulte feil og mangler. Det er påbudt å legge membran og å følge våtromsnormen. Ved skifte/utbedring av sluk, som innbefatter mulig brudd eller brudd i branncelle, så skal dette søkes om til Plan- og bygningsetaten. Bekreftelse om at arbeidet er utarbeidet av profesjonelle fagfolk skal sendes styret.

VEGGER:

Bærevegger er IKKE tillatt å rive eller flytte. Hvis du lurer på hvor de er så tar du kontakt med fagmann.

VANN:

Ved behov for å stenge vannet i perioder så skal naboer varsles på forhånd, i god tid og med tidsrom for stengning. Alt rørleggerarbeid skal utføres av profesjonelle fagfolk og kunne dokumenteres. Forsikring dekker ikke skader som skjer om uprofesjonelle utfører arbeidet. Kraner som installeres kan ikke være av det rimelige merket (kjøpt på IKEA eller tilsvarende) fordi det da vil ødelegge for vanntrykk, tilbakeslag mellom kaldt/varmtvann osv.

ELEKTRISITET:

All jobb skal foretas/godkjennes av fagfolk og skal dokumenteres. Forsikring dekker ikke skader som skjer om uprofesjonelle utfører arbeidet.

SØPPEL OG BYGNINGSMATERIELL:

Det skal ikke oppbevares søppel på sameiets eiendom, på balkong/terrasse eller i fellesareal. Ved oppussing er du ansvarlig for å kjøre bort dette daglig, om du ikke oppbevarer dette inne i din egen leilighet. Ved behov for container, skal man ta kontakt med styret på forhånd. Avfall fra renovering skal IKKE kastes i søppelcontainerne til sameiet.

VASK:

Bli det mye oppussingsstøv/betongstøv eller tilsvarende så vaskes selvsagt gulvene utenfor leiligheten og der støvet er, hver dag for å minske slitasje på gulvbelegg og av hensyn til naboer.

SKADER:

Bli det skader på felles vegger, dører eller annet som tilhører sameiet så må dette meldes fra til styret uten opphold og kan medføre reparasjon for egen regning.

PARKERING:

Det er kun ved av og pålessing at det er tillatt å parkere på sameiets eiendom, man skal da ha lapp med kontaktinfo i vinduet, ellers henvises det parkering på kommunal grunn. Les for øvrig vedtektene.

ØVRIG

Alle endringer på leiligheten (ikke maling, tapetsering, gulv legging eller tilsvarende) skal det søkes/informere styret om å utføre.

Minner for øvrig også om hvilke avtrekk som er påbudt å ha i hver enkelt leilighet. Det er Exhausto på bad (fuktstyrt uten motor) og Villavent (uten motor) på kjøkken. Det er IKKE tillatt med noe annet eller avtrekk med motor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.05.22

Selskapsnummer: 1173 **Selskapsnavn:** Sameiet Lilleakerveien 27

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

N. Charlotte F. Borge-Andersen og Vivi Kristoffersen er foreslått

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 323 065 og dekkes ved overføring mot egenkapital.

For

Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

For

Mot

Sak 5 Ny husordensregel

Forslag: Fjerne; Søppelsjakten eller sette inn: eller på søppelrommet Det vil si at setningen blir: DET MÅ IKKE FOREKOMME SØL OMKRING CONTAINERNE ELLER PÅ SØPPELROMMET.

For

Mot

Sak 6 Endring av husordensregel

Fjerne alt slik at det vil stå: Postkasseskilt skal være identiske, og ingen andre varianter skal forekomme. For bestilling av postkasseskilt - se vibbo.no. Her vil det stå størrelse og hvor det skal bestilles.

For

Mot

Sak 7 Endring av husordensregel

Endre dette til "slik"

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Tom Pfister

Styremedlem (3 skal velges)

Julian Ofsdal

Sigrid Storum Hågensen

Steffen Tolner

Varamedlem (1 skal velges)

Elisabeth Ask

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.