

Til huseierne i Lilleskogen Huseierlag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 15. juni 2020 kl. 19:00 i
Fellesskapshuset på Abildsø (Langerudhaugen 1).**

Innkallingen inneholder huseierforeningens årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for huseierforeningen ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lilleskogen Huseierlag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen har eierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Eier har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Lilleskogen Huseierlag
avholdes mandag 15 juni 2020 kl. 19:00 i Fellesskapshuset på Abildsø.

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 huseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2019

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Kjøp av Østensjøgarasjer
- B) Forslag til vedtektsendringer
- C) Øking av styrehonorar
- D) Tilsynsbefaring av tak
- E) Vedlikeholdsfond

Forslag med begrunnelse ligger som eget vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 15.05.2020
Styret i Lilleskogen Huseierlag

Erik Martiniussen Robert Fjeld Svein Joar Horve

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Martiniussen	Svaneveien 25 C
Styremedlem	Robert Fjeld	Grågåsvæien 1 C
Styremedlem	Svein Joar Horve	Svaneveien 31 B
Varamedlem	Hilde Elvevold Randgaard	Svaneveien 23 C

Valgkomiteen

Christiane Jordheim Larsen	Grågåsvæien 3 D
Alf Kjetil Walgermo	Svaneveien 22 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Huseierforeningen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Lilleskogen Huseierlag

Huseierforeningen består av 62 leiligheter.

Lilleskogen Huseierlag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979338457, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Grågåsvæien 1 A-D
Grågåsvæien 3 A-D
Grågåsvæien 5 A-D
Grågåsvæien 7 A-D
Grågåsvæien 9 A-D
Svaneveien 14 A-B
Svaneveien 16 A-B
Svaneveien 18 A-B
Svaneveien 19 A-D
Svaneveien 20 A-D
Svaneveien 21 A-D
Svaneveien 22 A-D
Svaneveien 23 A-D
Svaneveien 24 A-B
Svaneveien 25 A-D
Svaneveien 26 A-B
Svaneveien 27 A-B
Svaneveien 28 A-B
Svaneveien 29 A-B
Svaneveien 31 A-B

Gårds- og bruksnummer :

161	158	159	160	161
162	163	164	165	166
167	168	169	170	171
172	173	174	175	176
177	190	191	192	193
194	195	196	197	198
199	200	201	202	203
204	205	206	207	208
209	210	211	212	213
214	215	216	217	218
219	220	221	222	223
224	225	226	227	228
229	230	231		

Huseierforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Huseierforeningen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Lilleskogen Huseierlag 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. Huseierforeningens revisor er Alpha Revisjon AS.

STYRETS ARBEID

- Styret har avholdt 10 styremøter, et av dem var et telefonmøte.
- Det er i tillegg avholdt et møte med garasjelag 1 og et møte med garasjelag 2.
- I tillegg har vi avholdt flere møter med advokat om saken som gjelder Østensjø garasjer.
- Det er arrangert et ekstraordinært årsmøte.

Sameiet har fortsatt et stort etterslep når det kommer til vedlikehold på flere områder. Styret har derfor vært involvert i flere store prosjekt også i år. De viktigste sakene har vært utskiftning av bunnledninger, tilrettelegging for ladeinfrastruktur for elbil, innkjøp av nye poststativ, og prosessen mot Ekeberg Eiendom Holding og eierskapet til garasjeanlegget ved Østensjøvann.

Utskiftning av bunnledninger og utvendige stoppekraner

Etter at det gjennom kamerainspeksjoner ble avslørt brudd og store skader på flere av sameiets bunnledninger, ble det på et møte i sameiet i januar 2018 vedtatt å bytte ut samtlige bunnledninger i en samlet operasjon. Etter en anbudsrunde ble Tore Orvei A/S valgt som prosjektleder.

Prosjektet fikk tilslutning på årsmøtet i 2019 og arbeidet startet samme vår med bytting av bunnledning og utvendig stoppekran i Grågåsvæien 1a. Det fortsatte i mai i Grågåsvæien 9D, Svanevæien 19A, Svanevæien 20A og Svanevæien 24A. I Svanevæien 27b fant man ved kamerainspeksjon av rørledningen var strømpegjørt og i orden.

Det oppsto en del utfordringer med underleverandøren Gravco som ikke leverte som forventet. Dette skapte forsinkelser i arbeidet. Gravco ble etter samtaler med Tore Orvei skiftet ut med ny underleverandør uten ekstra kostnad. Arbeidet var slutført, inkl. tilbakeføring av hager i løpet av oktober.

Dette er gjort:

- **Grågåsvæien 1:** Skiftet bunnledning helt fram til kommunal ledning bak garasjene. Skiftet utvendig stoppekran på forsiden. Vannledning på vestsiden ikke skiftet.
- **Grågåsvæien 9d:** Skiftet bunnledning helt fram til kommunal ledning. Byttet vannledning som lå i samme grøft. Skiftet utvendig stoppekran og skiftet anboringsanordning.
- **Svanevæien 19a:** Skiftet bunnledning helt fram til kommunal ledning. Det er også byttet vannledning som lå i samme grøft, samt utvendig stoppekran. Anboringsanordning kunne ikke skiftes
- **Svanevæien 20a:** Skiftet bunnledning helt fram til kommunal ledning. Det er også byttet vannledning som lå i samme grøft, samt utvendig stoppekran.
- **Svanevæien 24:** Skiftet bunnledning helt fram til kommunal ledning. Det er også byttet vannledning fra husvegg og så langt som vannledningen fulgte grøfta til bunnledningen (til midten av vei). Utvendig stoppekran er skiftet.
- **Svanevæien 27:** Bunnledning er kontrollert og funnet feilfri. Utvendig kum lokalisert og oppgradert. Utvendig stoppekran av nyere dato og trengte ikke å skiftes.

Nye postkasser

Etter pålegg fra Posten måtte sameiet i løpet av høsten samordne sine poststativ. Styret jobbet lenge med å finne egnede plasser for de nye stativene, noe som viste seg vanskeligere enn først antatt. Spesielt for Svanevæien var det utfordrende å finne egnede lokasjoner, med svært mange ulike meninger om hvor stativene burde stå. Vi besluttet til slutt å sette opp stativene i hver ende av gaten. De nye stativene og postkassene ble bestilt i september og var ferdig montert i midten av november. Etter montering oppsto utfordringer med låser som frøs og vanninntrenging i postkassene. Styret reklamerte og etter lengre dialog med leverandøren fikk vi en avtale om at postkassene kostnadsfritt skulle byttes ut med en annen type uten frontlås. Disse ble montert i løpet av april.

Trafikksikring

Styret har jobbet videre med trafikksikringstiltak og vedtatt, etter ønske fra flere av barnefamiliene i gata, å sette opp en reflekshump i Svanevæien. Vi fikk et tilbakeslag i januar, da Bymiljøetaten etter en lokal klage, tok ned flere trafikksikkerhetsskilt både i Svanevæien og Grågåsvæien. Ved å unnlate å forhåndsvarsle, begrunne og underrette om vedtaket om å ta ned trafikksikkerhetsskiltene, mener styret at Bymiljøetaten har brutt forvaltningslovens regler for saksforberedelse og vedtak. Styret påklagde derfor vedtaket om å ta ned trafikkskiltene til Bymiljøetaten, men fikk ikke medhold. Styret har tatt saken videre til Oslo kommunes klagenemnd. Vi

samarbeider også med foreldreutvalget ved Abildsø skole og regner med å få medhold i klagenemnda slik at skiltene kan henges opp igjen.

Retting av grunnbok

Som kjent kjøpte sameiet i 2002 en stor del av fellesarealene (GNR 161 bnr 13 og GNR 161 bnr. 236). Kjøpet er registrert av kommunen og vi betaler ikke lenger festeavgift for tomten. Kjøpet er imidlertid ikke registrert i grunnboka og styret har jobbet med å få det formelle i orden. Styret hadde som kjent møte med kommunen om saken i juni 2018. Det viste seg da at det var flere utfordringer med saken. Tomten er festet av overbygget (Lille Langerud Sameielag V) og kommunen visste ikke hvordan tomten skulle kunne overføres til et annet sameie som ikke selv festet tomten.

For det andre var ikke navneskiftet til overbygget (Lille Langerud Sameielag V) registrert hos Kartverket, som fortsatt hadde registrert at tomten var festet av Lille Langerud Sambyggelag V (et eldre navn på samme lag).

Styret har jobbet for å få dokumentert at Lille Langerud Sameielag V er arvtaker til tidligere Lille Langerud Sambyggelag. Dette ble i løpet av året formelt ordnet, godkjent og registrert av Kartverket.

Et tredje hinder for å få registret kjøpet i grunnboka, har vært at kommunen ville skille ut deler av tomten. Dette var et bitte lite areal som strakk seg utover kommunal veg ved grensen til Abildsø skole. Før tomten kunne selges til oss måtte denne fliken skilles ut av tomten, og før fliken kunne skilles ut, måtte den tidligere navneendringen til Lille Langerud Sameielag V være godkjent og registrert hos Kartverket. Alt dette er nå ordnet.

Neste skritt i den omstendelige prosessen har vært å sende inn "*Egenerklæring om konsesjonsfrihet*" til Oslo kommune. Dette er nødvendig for at skjøtet til tomten kan godkjennes. Også dette har i løpet av vinteren kommet i orden. I skrivende stund arbeides det med å få signert og godkjent nytt skjøte på tomtene, noe som har tatt tid da de signaturberettigede i Oslo kommune sitter på hjemmekontor.

Dialog med garasjelagene

Årsmøtet i 2019 vedtok at styret skulle gå i dialog med de private garasjelagene, Garasjelag 1 og 2, om drift og vedlikehold av anleggene som ligger ned mot fotballbanen. Styret har avholdt konstruktive møter med begge lag. Møte med Garasjelag 2 ble avholdt 27. juni. Garasjelag 2 hadde da allerede inngått egen avtale om ladeinfrastruktur for elbil og ønsket ikke involvering fra sameiets side. Garasjelag 2 har siden organisert seg som et eget sameie med eget organisasjonsnummer.

Dette ble gjort uten at styret var involvert.

Styret har også hatt dialog med garasjelag 1, og et formelt møte ble holdt mellom styret i garasjelaget og styret i sameiet den 15. oktober. Under møtet uttrykte styret i sameiet ønske om at garasjene forbeholdes medlemmer i Svaneveien Sameielag og Lilleskogen huseierlag. Dette var det enighet om. Vi hadde også en diskusjon om vedlikeholdet som styret i Lilleskogen huseierlag mener ikke er godt nok. Garasjelag 1 har ikke hatt noe årsmøte på flere år, og det var enighet om å opprette et arbeidende styre med henblikk på å avvikle et årsmøte i garasjelaget.

Styret har også ønsket å få til et møte med CarPort-laget som forpakter CarPortene innerst i Svaneveien. Grunnet Covid19 har dette enda ikke vært avholdt.

Ladeinfrastruktur for elbil

Årsmøtet i 2019 ba styret om å utrede forslag til løsning for ladeinfrastruktur for elbil. I løpet av høsten jobbet styret med å legge en plan for ny ladeinfrastruktur for elbil. Det ble hentet inn anbud fra *fire* ulike leverandører, med tilhørende installatører. Vi har også hatt rådgivende møter med Elbilforeningen for å finne best mulig teknisk løsning.

Styret innstilte på å velge CircleK og Installatøren A/S som leverandør av ladeinfrastruktur. Parallelt ble det jobbet opp mot Hafslund for å få overblikk over tilstøtende infrastrukturkostnader. Det ble innkalt til og avholdt ekstraordinært årsmøte om saken i februar, der det ble vedtatt at det i første omgang skal etableres en ladeinfrastruktur med 8 ladepunkt for elbil.

Sak mot Ekeberg Eiendom Holding

Garasjene ved Østensjøvann ble i 2013 kjøpt av Ekeberg Eiendom Holding uten at salget var formelt godkjent av Lilleskogen huseierlag og Lille Langerud Sameielag V. Da det nye styret tiltrådte for to år siden hadde ikke Ekeberg Eiendom Holding betalt festeavgift for tomten på flere år. I desember 2018 tok vi opp spørsmålet om det ulovlige salget med Kartverket og ba om at salget fra 2013 ble kjent ugyldig. Dessverre vant vi ikke fram. Vi undersøkte da mulighetene for å anke saken til Lagmannsretten og fant ut at sameiets rettshjelpsforsikring ville dekke en tvist. Saken ble anket til Lagmannsretten i oktober 2019. Her vant vi fram på alle substansielle punkt, men vant likevel ikke fram med hovedkravet om at grunnboka skulle rettes og slaget i 2013 kjennes ulovlig. Saken ble anket til høyesterett for prosedyrefeil i november 2019, og her vant sameiet igjennom i januar 2020. Dette førte til at Ekeberg Eiendom Holding samme måned kastet kortene og tilbød oss å kjøpe garasjeanlegget for *1,6 millioner kroner*. Styret valgte etter en vurdering å gå i forhandlinger med Ekeberg Eiendom Holding om prisen (se egen sak på agendaen). Etter forhandlinger ble man enige om en pris på *1,3 millioner* (48 000.- per garasje). Tvisten har i stor grad blitt dekket av sameiets rettshjelpsforsikring. Styret har vært i kontakt med flere banker for å kartlegge hvordan et kjøp eventuelt kan finansieres.

Andre saker

- Det er fremforhandlet en ny TV og internettavtale med Get som gjelder fra mai 2020.
- Sameiet har i tråd med årsmøtevedtak 2019 byttet revisor til Alpha revisor.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr **1 907 129**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr **2 928 654**.

Dette er kr 325 654 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskiftning av bunnledninger og nye postkasser.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-1 019 367** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Laget hadde stor egenkapital ved utgangen av 2018 etter store ekstra innbetalinger for å sikre utskiftning av bunnledninger i 2019.

Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr **643 914**.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 426 200 til vedlikehold som omfatter ladeinfrastruktur for elbil.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 22 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lilleskogen Huseierlag.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester huseierforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

Ekstraordinært årsmøte vedtok i februar å øke felleskostnadene med kr 785,- per husstand i 6 mnd fra april. 2020 for å dekke kostnader for ladeinfrastruktur for elbil.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Lilleskogen Huseierlag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lilleskogen Huseierlag' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.019.367. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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 (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 forpliktelser 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 består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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 hadde konkludert 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 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 24. mars 2020
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Registrert revisor
(signert elektronisk)

...

--

Elektronisk signatur

Elektronisk signatur

Signert av

Signert av

Skogly, Roger

Fødselsdato / Fødselsdato 1971-12-27

Norwegian BankID

Dato og tid

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

24.03.2020 10.11.45

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

LILLESKOGEN HUSEIERLAG
ORG.NR. 979 338 457, KUNDENR. 7327

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 892 644	1 543 089	1 614 000	1 547 000
Ekstra innbetalinger	3	14 485	998 045	0	392 210
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 907 129	2 541 134	1 614 000	2 047 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 639	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 313	-5 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-103 253	-100 535	-103 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-41 468	-10 055	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 542 273	-10 587	-1 247 000	-426 210
Forsikringer		-415 175	-397 221	-414 000	-436 000
Kostnader sameie	15	-430 313	-394 467	-435 000	-449 000
Energi/fyring		-2 900	-2 000	-2 000	-4 000
TV-anlegg/bredbånd		-264 834	-256 844	-263 000	-272 000
Andre driftskostnader	9	-43 487	-61 825	-56 000	-55 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 928 654	-1 307 369	-2 603 000	-1 944 000
DRIFTSRESULTAT		-1 021 525	1 233 765	-989 000	103 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 285	2 421	0	0
Finanskostnader	11	-127	-531	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 158	1 890	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 019 367	1 235 656	-989 000	103 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 235 656		
Fra opptjent egenkapital		-1 019 367	0		

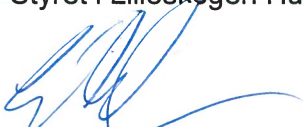
LILLESKOGEN HUSEIERLAG
ORG.NR. 979 338 457, KUNDENR. 7327

BALANSE

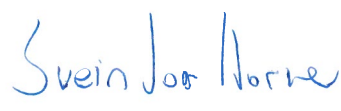
	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	1, 15	32 100	32 100
SUM ANLEGGSMIDLER		32 100	32 100
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		56 019	4 943
Kortsiktige fordringer	12	177 727	172 156
Driftskonto OBOS-banken		689 859	1 744 905
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 482	0
SUM OMLØPSMIDLER		926 087	1 922 003
SUM EIENDELER		958 187	1 954 103
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		676 014	1 695 382
SUM EGENKAPITAL		676 014	1 695 382
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 854	25 912
Leverandørgjeld		239 958	182 105
Skyldige offentlige avgifter	13	3 616	0
Annen kortsiktig gjeld	14	745	50 704
SUM KORTSIKTIG GJELD		282 173	258 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		958 187	1 954 103
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	176 807	176 807

Oslo, 10.03.2020

Styret i Lilleskogen Huseierlag


 Erik Martiniussen


 Robert Fjeld


 Svein Joar Horve

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

PRINSIPPENDRING

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av inneværende års regnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap. Virkningen i overgangsåret, er at andelene som innarbeides er fjorårets tall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 461 960
Ekstra kapitalinnkalling	279 000
Festeavgift	84 636
Festeavgift (etterinnkrevning 2017/2018)	67 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 892 644

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tomteleie for garasjelaget 2019	14 485
SUM ANDRE INNTEKTER	14 485

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 300
Påløpte feriepenger	-745
Arbeidsgiveravgift	-9 594
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 639

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket mat til ekstraordinært møte i sameiet for kr 167, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-39 726
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 743
SUM KONSULENTHONORAR	-41 468

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tore Orvei AS	-1 312 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 312 500
Drift/vedlikehold bygninger	-10 276
Drift/vedlikehold VVS	-165 299
Drift/vedlikehold elektro	-52 626
Kostnader dugnader	-1 572
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 542 273

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 598
Container	-9 218
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 594
Driftsmateriell	-3 242
Andre fremmede tjenester	-1 300
Trykksaker	-1 448
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-167
Porto	-1 656
Kontingenter	-1 550
Bank- og kortgebyr	-3 264
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-43 487

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 784
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	501
SUM FINANSINNTEKTER	2 285

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-127
SUM FINANSKOSTNADER	-127

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	177 727
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	177 727

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 482
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 134
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 616

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-745
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-745

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL I FELLESANLEGG**

Lilleskogen Huseierlag betaler sin forholdsmessige andel, 45,95%, av sameiekostnader i Lille

Langerud Sameielag V.

Selskapets andel i Lille Langerud Sameielag V vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Lille Langerud Sameielag V er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap fra fjoråret.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Erik Martiniussen	Svaneveien 25 C
-------------------	-----------------

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Hilde Elvevold Randgaard	Svaneveien 23 C
--------------------------	-----------------

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Torunn Kristoffersen	Svaneveien 27 B
----------------------	-----------------

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Svein Joar Horve	Svaneveien 31 B
------------------	-----------------

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Balasingam Yogarajah	Svaneveien 19 A
----------------------	-----------------

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Alf Kjetil Walgermo	Svaneveien 22 C
---------------------	-----------------

Anne Hege Østvold	Grågåsvæien 9 A
-------------------	-----------------

E. Som hage- og velferdsutvalg foreslås:

Styret får mandat til å sette sammen et utvalg.

I valgkomiteen for Lilleskogen Huseierlag

Christiane Jordheim Larsen
Alf Kjetil Walgermo

INNKOMNE FORSLAG:

FORSLAG A

Kjøp av Østensjøgarasjer (foreslått av styret)

Forslag til Vedtak:

Lilleskogen huseierlag kjøper garasjeanlegget mot Østensjøvann for 1,3 millioner kroner av Ekeberg Eiendom Holding.

Begrunnelse:

Lilleskogen huseierlag fester tomten som garasjeanlegget står på, men har aldri selv hatt kontroll på anlegget. Helt siden anlegget ble bygd, har det vært festet bort til andre eiere. De siste årene har vedlikeholdet blitt markant dårligere. Det elektriske anlegget er gammelt og belysningen er dårlig. Vi har heller ikke hatt noen oversikt over hvem som har leid garasjer der. Så seint som i 2018 ble en gjengmedlem i Yong Bloods arrestert for å oppbevare flere hundre kilo hasj i en av garasjene. I 2016 var det et kriminelt medlem i gjengen til en av NOKAS-ranerne som oppbevarte en stjålet bil der, samme år beslagla Politiet hasj i en annen garasje.

Selv om eieren av anlegget har en vedlikeholdsplikt i henhold til deres festeavtale med oss, har vi få midler til å presse dem. Vi har ingen mulighet til å kontrollere hvem eieren leier ut garasjen til.

Festekontrakten med eier gir heller ikke huseierlaget noen fordeler på andre måter. Våre medlemmer har ikke mer rett til å leie plass der enn andre, og vi tjener heller ingen penger på å leie ut området.

Etter en lengre rettsprosess har Ekeberg Eiendom Holding sagt seg villig til å selge anlegget til oss for 1,3 millioner (ca. 50 000.- per garasje). Styret mener det er en rimelig pris og at det vil gi sameiet mange fordeler med bedre kontroll på hvem som leier og hva anlegget brukes til. Samtidig kan leieinntektene fra garasjene gi oss noen inntekter. Vi kan også ordne det slik at medlemmer av sameiet vil ha førsterett til å leie garasje.

Finansiering.

Kjøpet finansieres med lån i OBOS banken. Banken tilbyr nominell rente på 4,9 % og en nedbetalingstid på 15 år. Lånet nedbetales gjennom leieinntektene garasjene genererer. *Kjøpet forutsetter endring av vedtektene som tillater oss å ta opp lån.*

FORSLAG B

Endring av vedtekter (foreslått av styret)

1) Styret foreslår å stryke siste punkt i § 5: *“Lån kan ikke opptas for å finansiere felles forpliktelser for huseierlaget.”*

Begrunnelse:

Huseierlaget har stort etterslep på vedlikeholdssiden. De siste årene har vi gjennomført store investeringer i form av ladeinfrastruktur for elbiler og nye bunnledninger og utvendige stoppekraner. Dette er store investeringer som har krevd

store ekstra innbetalinger fra medlemmene av laget. Styret mener det er urettferdig at en investering som kan komme framtidige eiere til gode skal betales av dagens eiere alene. Når vi i framtiden skal gjennomføre store vedlikeholdsprosjekt, som å renovere takene å rekkehusene, mener vi det prinsipielt er mer fornuftig at dette lånefinansieres. Det vil også være urimelig å be dagens huseiere betale hele kostnaden for å kjøpe av garasjeanlegget til Ekeberg Eiendom Holding. Styret mener det er bedre å lånefinansiere kjøpet, slik at vi unngår nye, store ekstra innbetalinger for å finansiere kjøpet.

2) Styret foreslår å stryke siste setning i § 1 som sier: *"Dette fordi Oslo kommune som er hjemmelshaver til grunn ikke ønsker å transportere festeretten."*

Begrunnelse:

Det medfører ikke riktighet at Oslo kommune ikke ønsker å transportere festeretten. Kommunen er positive til å transportere festekontrakten og setningen er villedende.

3) Styret foreslår å endre avsnitt 2 i § 5, slik:

Felleskostnader inklusiv festeavgift til ~~Lille Langerud Sameielag V~~ til Oslo kommune, ~~jf. vedtekter, festeavgiften til garasjelagene~~, renovasjonsavgift, felles bygningsforsikring og andre kostnader til felles drift av fellesarealer, betales av huseierne.

Begrunnelse:

Huseiernes årlige innbetalinger går til å dekke drift av sameiet, blant annet festeavgift til Oslo kommune, renovasjonsavgift og bygningsforsikring. Det medfører ikke riktighet at huseierne betaler festeavgift til garasjelagene. Det er bare de som har garasje som betaler avgift til garasjelagene. Vi vil derfor stryke denne leddsetningen som er egent til å forvirre. Festeavgiften går dessuten til Oslo kommune, og selv om denne går via Lille Langerud Sameielag V, er setningen slik den står i dag egnet til å forvirre.

FORSLAG C

Øking av styrehonorar (fremmet av valgkomiteen)

Forslag til Vedtak:

Styrehonorarene økes fra dagens 60.000 kroner til 105.000 kroner, hvorav 60.000 går til den som har verv som styreleder og 45.000 fordeles på øvrige styreverv slik styret selv bestemmer. Styret kan gjøre justeringer i fordelingen av kompensasjon dersom arbeidsfordelingen skulle tilsi det.

Begrunnelse:

Det er svært viktig for alle oss i Lilleskogen at noen av våre naboer setter av tid og energi til å gjøre noe for fellesskapet. Styrearbeidet baseres på frivillig innsats, men vi mener det er gode grunner for at kompensasjonen bør økes noe. Forslaget innebærer at styreleder får en kompensasjon som er mer i tråd med arbeidsmengden og det juridiske ansvaret i vervet. Over flere år har styreledervervet krevd tung og tidkrevende innsats. Det er nok å nevne saker som tomtesaken, utskifting av rør, elanlegg for bil, postkasser og festesaken knyttet til garasjer. Vi mener at

kompensasjonen bør heves for at boligeiere i Lilleskogen også i framtida skal oppfatte styreledervervet som aktuelt og attraktivt å gå inn i. Forslaget innebærer at resten av styret får samme pott til fordeling som før. Dersom flere styremedlemmer velges inn i styret, vil det bety en redusert sum per person, men det vil også gi en redusert arbeidsbyrde på den enkelte.

FORSLAG D

Tilsynsbefaring av tak (fremmet av Per Tallang)

Forslag til vedtak:

Styret sørger for en tilsynsbefaring av tak med renner og alle beslag.

Begrunnelse:

Det begynner å bli mange år siden takene ble oppgradert med nytt belegg. På mange tak ligger det store ansamlinger av fuglemøkk som tærer på takbelegget. Vi er ikke i stand til å merke tilstanden på taket før det oppstår skader, som kan koste oss mye å få rettet opp. Jeg synes derfor at det er på tide med en befaring av profesjonelle taktekkere og blikkenslagere som kan vurdere tilstanden, og hvor lang tid det kan gå før vi må foreta en ny rehabilitering.

FORSLAG E

Vedlikeholdsfond (fremmet av Per Tallang)

Forslag til vedtak:

Styret utreder om det bør opprettes et vedlikeholdsfond som dekkes gjennom månedlige innbetalinger til en øremerket konto.

Begrunnelse:

Framtidig renovering av tak kan bli kostbart. Samtidig har maling og vedlikehold av ytre vegger vært bare delvis vellykket. Dette utføres i dag av den enkelte. Det viser seg imidlertid at dette utføres svært ulikt, både i kvalitet og hyppighet. Det benyttes forskjellig maling, ulik farge, og noen unnlater å male, til tross for at Huseierlaget har sendt ut tilbud fra malerfirma på hva dette vil koste hver enkelt leilighet. Det fremmes derfor forslag om at ansvaret for det ytre vedlikeholdet overføres til huseierlagets styre, og at det utføres av et malerfirma. For å slippe flere høye engangsutbetalinger foreslås det å bygge opp et vedlikeholdsfond som bl.a dekker malerjobben.

VEDTEKTER

FOR

LILLESKOGEN HUSEIERLAG
Navneendring fra Lilleskogen Sameielag

VEDEKTER

§ 1

Huseierlagets navn er "LILLESKOGEN HUSEIERLAG", som er en del av Lille Langerud Sameielag V (som i sin tid overtok etter Lille Langerud Sambyggelag V A/S). Medlemmer i Huseierlaget er eiere av eiendommene gnr 161 bnr , bnr 158-177 og 190-231, til sammen 62 rekkehuseiendommer, beliggende i i Grågåsvæien og Svaneveien med tilhørende festet grunn. Disse er tidligere utskilt fra gnr 161 bnr 13. Hjemmel til feste på 161/13 står på Lille Langerud Sameielag V. Dette fordi Oslo kommune som er hjemmelshaver til grunn ikke ønsker å transportere festeretten.

§ 2

Formål

Huseierlagets formål er å forvalte fellesareal på gnr 161, bnr 13, til det beste for medlemmene. I tillegg skal Huseierlaget foreta vedlikehold av husene som spesifisert i vedtektenes § 6.

Huseierlaget skal ellers ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jfr. §§ 6 og 11.

§ 3

Rettslig råderett

Med de unntak som fremgår av § 6 har den enkelte huseier full rettslig og faktisk råderett over sin eiendom, herunder rett til salg og pantsettelse.

Den enkelte eiendom må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre tilstøtende eiendommer.

Eierskifte skal meddeles styret/forretningsfører for registrering.

§ 4

De som til enhver tid er eier av gnr 161 bnr 158-177 og 190-231 plikter å være medlem av Huseierlaget.

§5

Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Eier av det enkelte hus er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som huseierlaget har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

Hver huseier hefter hver for 1/62-del av lagets forpliktelser og betaler felleskostnader med 1/-62 del. Dog slik at andelen av festeavgiften reduseres forholdsvis for de som har kjøpt sin boligsparsell og forhøyes for de parseller som er større enn 154m².

Felleskostnader inklusiv festeavgift til Lille Langerud Sameielag V, jf. vedtekter, festeavgiften til garasjelagene, renovasjonsavgift, felles bygningsforsikring og andre kostnader til felles drift av fellesarealer, betales av huseierne.

Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte eier.

Lilleskogen Huseierlag har panterett i hver eiendom med kr. 10.000,- til dekning av huseierlagets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 370 000 (trehundre og sytti tusen), dog slik at huseierlaget har plikt til å vike prioritet med denne panterett for ytterligere lån i de

enkeltes boliger inntil 90 % av verditaksten over vedkommende bolig. Panteretten er tinglyst som heftelse på eiendommen.

Huseierlagets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra eiendommens eier.

Ved en huseiers mislighold av felles forpliktelse er styret berettiget til å gjøre gjeldende alle kreditores rettigheter etter ovennevnte panterett.

Lån kan ikke opptas for å finansiere felles forpliktelser for huseierlaget.

§ 6

Drift og vedlikehold

Den enkelte huseier har selv ansvar for indre og ytre vedlikehold av sitt hus på sin tomt såfremt annet ikke fremkommer av denne bestemmelsen. Huseier plikter å vedlikeholde bygningen på sin grunn på en slik måte at det ikke oppstår skade på eller forringelse av naboeiendommene p.g.a. råde i treverket el.lign.

Huseierforeningen har ansvaret for vedlikehold og utskifting av tak med piper, takrenner, nedløp, oppstikkende ventilasjonsanlegg, drenering, vannledninger utenfor første stoppekran og kloakkledning i bakke samt under kjellergulv som er å anse som et fellesanliggende for hver bygning.

Videre er huseierforeningen ansvarlig for vedlikehold av fellesanlegg. Som fellesanlegg regnes blant annet:

Hovedstikkveier til husene

Yttervegger

Tørkestativ på tørkeplassene

Sandkasser og evt. andre lekearrangementer som står på fellesarealer.

Flaggstang

Fellessarealer med beplantning. Inngrep på disse må godkjennes av styret på forhånd.

Huseierlagets styre plikter å påse at bygninger på gnr 161, bnr 158-177 og 190-231 til enhver tid er fullverdiforsikret. Forsikringspremien dekkes gjennom fellesutgiftene. Den enkelte huseier er ansvarlig for å dekke egenandelen hvor felles forsikring har vært benyttet.

Ved større saker som Plan- og bygningsetaten må godkjenne, skal nærmeste naboer og gjenboere varsels før innsendelse av byggemelding iht. plan- og bygningslovens bestemmelser. Ved utbygning må eier sørge for at brannskille/brannmur mellom boligene blir videreført i utbygget del.

§ 7

Årsmøtet

Huseierlagets øverste myndighet er årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en eier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret innen en varslet frist. For at forslag som nevnt i § 10 andre og tredje ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnhold i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

I årsmøtet har eierne stemmerett med en stemme for hver bolig de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Eierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande møte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
4. Behandle kommende års driftsbudsjett
5. Valg av styre.
6. Valg av revisor.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende eierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen godkjennes og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende eierne, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for eierne.

§ 8

Fullmektig

Ingen kan som eier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 9

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinær årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av huseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 5 – fem – dager varsel. Årsmøtet og ekstraordinært årsmøte tilstrebes å legges utenom skoleferiene.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10

Vedtak på årsmøte

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres dette ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i huseierlaget eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av felleseiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte eier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av felleseiendommen krever enstemmighet blant alle eierne.

§ 11

Styret

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger medlemmene på årsmøtet et styre på tre-til - fem medlemmer og et varamedlem. Styremedlemmer (2+3) velges for 2 år, slik at det til enhver tid vil være overlapping i styret. Styrets leder velges særskilt for et – 1 – år.

Styret ansetter, sier opp og avsetter foreningsfører og andre funksjonærer innenfor budsjett, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret eierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styret skal ikke bestå av beboere som er ansatt av huseierlaget eller er i familie eller nære relasjoner til hverandre.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 12

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 13

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 14

For øvrig kommer Lov om Sameige av 18.06.1965 til anvendelse.

.

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

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1154177. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 huseierforeningens forsikring brukes, kan huseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor huseiers ansvar.

Den enkelte huseier 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 huseierforeningens ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er huseiers 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 huseierforeningen 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 huseierforeningen 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 huseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Registreringsblankett
Årsmøte i
Lilleskogen Huseierlag

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

I årsmøtet har huseiere stemmerett med en stemme per husstand. Huseiere har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Lilleskogen huseierlag

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)