

Til huseierne i Lilleskogen Huseierlag

Velkommen til generalforsamling som i år vil foregå digitalt. Saker legges ut til avstemning mellom 1. Og 3. juni.

Innkallingen inneholder huseierforeningens årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for huseierforeningen ved å delta 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 til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Lilleskogen Huseierlag
avholdes digitalt fra den 1. til den 3. juni 2021.**

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 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utredning av løsning for tilbygg

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo 18. mai 2021
Styret i Lilleskogen Huseierlag

Erik Martiniussen Svein Joar Horve Torunn Kristoffersen Hilde Elvevold Randgaard

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Martiniussen	Svaneveien 25 C
Styremedlem	Svein Joar Horve	Svaneveien 31 B
Styremedlem	Torunn Kristoffersen	Svaneveien 27 B
Styremedlem	Hilde Elvevold Randgaard	Svaneveien 23 C
Varamedlem	Balasingam Yogarajah	Svaneveien 19 A

Valgkomiteen

Alf Kjetil Walgermo	Svaneveien 22 C
Anne Hege Østvold,	Grågåsvæien 9a

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 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 9 styremøter.

- Det er i tillegg avholdt et møte med styret i Svaneveien Sameielag og to møter med Carportlaget. Styrets arbeidskomiteer har i tillegg hatt egne møter

Sameiet har stort etterslep når det kommer til vedlikehold. Styret har derfor vært involvert i flere store prosjekt også i år. De viktigste sakene har vært tilrettelegging for ladeinfrastruktur for elbil, undersøkelse av tak, utarbeidelse av festekontrakt for Carportlaget, overtakelse av Østensjø garasjer og oppgradering av disse, tinglysning av eiendomskjøp gjort i 2002, nedleggelse av Lille Langerud Sameielag V (overbygget).

Tinglysning av eiendomskjøp

Styret har de siste tre år jobbet for å få tinglyst kjøpet av tomten Gnr. 161/13 og Gnr. 161/236. Bakgrunnen for saken er redegjort for i tidligere årsrapporter. Dette har som kjent vært et svært krevende arbeid som ikke ble lettere under korona. Kartverket godtar ikke digital signering, og papirer har derfor måttet bli sendt med post til Oslo kommune for signering, før de ble returnert til oss. Hvert ledd i prosessen kunne ta flere uker. Kartverket har på sin side konsekvent sendt dokumentene tilbake til vår forretningsfører OBOS, og styret har flere ganger måttet purre på OBOS for å få papirene sendt videre til oss i styret. Ved et tilfelle rotet OBOS bort papirene, noe som forsinket prosessen ytterligere.

Proessen har vært todelt. Først ble alle festetomter overført fra overbygget (Lille Langerud Sameielag V) til henholdsvis Svaneveien Sameielag og Lilleskogen huseierlag, før tomtene vi hadde kjøpt kunne overføres til Lilleskogen huseierlag. Oslo kommune ga konsekvent feil opplysninger om hvordan saken skulle løses, og det var først da styret tok direkte kontakt med Kartverket vi fikk oppklart saken. En ekstra utfordring oppsto da en jurist i Oslo kommune brått bestemte seg for at kommunen likevel ikke kunne signere papirene. Dette løste seg etter et lengre møte, samt ytterligere brevveksling med kommunen.

Kjøpet ble endelig tinglyst i januar og tomtene er nå formelt våre. De resterende festetomtene er overført 50/50 til Lilleskogen huseierlag og Svaneveien Sameielag.

Gnr. 161 bnr. 242

I forbindelse med tinglysningen av dokumentene oppdaget vi til vår store overraskelse at kommunen i 2019 hadde skilt ut en stor del av tomten fra Gnr. 161 bnr. 13. Denne delen av tomten er nå registrert med eget gårds og bruksnummer; Gnr. 161 bnr. 242, og er arealet under kraftlinjen i Grågåsvæien. Som kjent kjøpte Lilleskogen huseierlag Gnr 161/13 (inkl. de delene av tomten som nå er skilt ut som gnr. 161/242) fra Oslo kommune allerede i 2002. Kommunen har derfor ikke vært i posisjon til å dele opp denne tomten uten vårt samtykke. En konsekvens av dette, er at en stor del av tomten vi kjøpte i 2002 ikke er kommet med under tinglysningen av kjøpet nå i år.

Styret har startet arbeidet med å rette feilen. Prosedyren er den samme som vi fulgte for overføring av Gnr. 161/13 og Gnr. 161/236: Festeretten for tomten må først overføres til Lilleskogen huseierlag før tinglysning av kjøpet kan gjøres. Både Oslo kommune og Kartverket er informert om feilen. Styret har sendt nye skjøter til kommunen for signering og vi avventer i skrivende stund tilbakemelding.

Ladeinfrastruktur for elbil

Huseierlaget vedtok på ekstraordinært årsmøte i februar 2020, at det skulle opprettes ladeinfrastruktur for elbil både på snuplassen og i svingen ved transformatorstasjonen. Styret har gjennom året arbeidet for å realisere prosjektet. Dette viste seg å bli mer utfordrende enn ventet.

Etter protest fra berørte naboer, ble det bestemt at vi skulle gå bort fra planen om å føre strøm i luftspenn fra Svaneveien 29 til snuplassen. Dette ville ha resultert i behovet for en større stolpe med tykkere kabler, og hekker og hager måtte graves opp for å få det gjort. I samråd med Omexom ble vi derfor enige om å heller legge strømkabelen i bakken, i en slisse i asfalten fra strømskapet ved Svaneveien 26 til snuplassen. For å kunne legge kabel i asfalten trengtes det gravetillatelse fra kommunen, men søknaden ble avvist, grunnet to års "freding" av ny asfalt. Med bakgrunn i at vi hadde fått støtte fra kommunen til å bygge ladeanlegget, klagde vi på vedtaket om gravenekt. Styret mente saken var av prinsipiell betydning og kontaktet også elbilforeningen. Vi skrev et leserbrev om saken til Avisa Oslo. Dessverre fikk vi igjen avslag på gravesøknaden, men gravetillatelse ble framskyndet fra desember 2021 til september 2021. Som et resultat av Bymiljøetatens strenge linje, har også oppgradering av vann og avløpssystemet i hele Svaneveien og Grågåsvæien blitt utsatt til "fredningsperioden" er over i september 2021.

Ladeplassene ved trafoen ble også utsatt fordi et av fire involverte selskaper i prosessen hadde glemt å søke kommunen om tillatelse til å sette opp en strømmåler til ladeboksene. I mars 2021 ble anlegget ved trafo endelig koblet til, og huseierlagets beboere kunne lade bilene sine på fire reserverte plasser. Ladeboksene er levert av Circle K og kun beboere i Lilleskogen Huseierlag har tilgang til å lade her. Brukerne betaler 1,50,- pr kWh i tillegg til

et månedsabonnement på 58 kr. Ordningen fungerer etter tilbakemeldingene godt, og er et initiativ til at flere skaffer seg lenge planlagte el- og hybridbiler.

Trafikksikring

Det ble i høst satt opp gummilist/fartshump innerst i Svaneveien. Denne har fungert godt og det er merkbart redusert trafikk i gaten. Vi skulle gjerne sett at en tilsvarende hump ble montert i Grågåsveien, men denne veien er såpass mye mer trafikkert at vi tror den ville ha forsvunnet eller blitt rapportert ganske fort. I stedet er det bestilt gule og svarte pullerter som vil bli montert i hver åpning i hekken for å gjøre disse så synlige så mulig.

Det har også kommet ønske om å få opp skilt ved i hver åpning i hekken i Grågåsveien, som markerer hvilken inngang som fører til hvilken husrekke. Dette kan være til nytte for dem som leverer varer. I dag kjører noen først inn i Svaneveien, snur og kjører tilbake før de finner riktig adresse i Grågåsveien. Med bedre skilting vil også dette føre til unødig trafikk. Styret ser på forskjellige løsninger her.

Det er også montert nytt gjerde og skilt på ladeplassene for elbil ved transformatorstasjonen. Innerst på snuplassen er det montert skilt som viser at plassene her er forbeholdt beboere og besøkende til Lilleskogen huseierlag.

Carport og garasjer

Styret har fulgt opp årsmøtevedtak fra 2019 om å gå i dialog med garasjelagene om forvaltningen av bygningsmassen som står på tomten vår. Huseierlaget har som kjent kjøpt garasjene ned mot Østensjøvann. Garasjene som ligger ned mot idrettsplassen er ikke eid av huseierlaget, men eierstyrt. Forvaltningen av garasjene er varierende. Styret har ført dialog med garasjelagene om forvaltningen og bedt om at vedlikeholdet skjerpes. Det har videre vært utstrakt dialog med eierne av carportene innerst på snuplassen. Carport-eierne varslet i sommer at det ønsket å organisere seg som et tingrettslig sameie, noe styret var prinsipielt i mot. Styret tilbød i stedet at bygningsmassen ble forsikret gjennom huseierlaget og at eierne fikk utstedt eierbevis av styret i sameiet. Dette ble avvist av carporteierne som nå er organisert som et tingrettslig sameie. Som en konsekvens av dette har styret sett behov for å formalisere festeavtalen mellom carportlag og huseierlaget. Det fins per i dag ingen festeavtale med carport-laget. Det har derfor vært utstrakt dialog om en slik avtale.

Befaring av tak

Etter at årsmøtet i 2020 vedtok at styret skulle sørge for en tilsynsbefaring av tak med renner og alle beslag, har styret vært i kontakt med flere blikkenslagere der tre firma har vært på befaring i 2020. Ingen av firmaene ville befare taket i sin helhet, alle 8 rekker, men nøyde seg med å ta en kikk på en av rekkene. Ingen av firmaene fant alvorlige feil med taket: Taket ble lagt med Decra i 1995. Tilbakemeldingen at takene er i forholdsvis god stand, men at det er noe slitasje ved pipebeslag. Decra er spikret fast, noe som var vanlig på 1990-tallet. I dag er det vanlig at den skruses fast. Det er også oppdaget at sløyfer og lekter under Decra er tynnere enn hva som er vanlig i dag, noe som fører til mindre lufting under taket. Garantitiden på decra er 30 år, men mange slike tak ligger lenger.

De to første firmaene vi hadde på befaring anbefalte oss først å skifte ut hele yttertaket (takplater og taksingel), sløyfer, lektere, beslag og renner samt eventuelt utføring av reparasjon av rupanel (undertak) om skader skulle oppdages underveis i prosessen. De to firmaene mente dette var vanlig vedlikehold etter 25 år og mente det også ville bedre luftsirkulasjon under tak med noe høyere lekter og sløyfer.

Styret har også vært i kontakt med et takfornyingsfirma som mente det ikke var nødvendig å skifte taket. Dette firmaet mente det heller ikke var mulig å spyle/ impregnere taket, da

dette ikke var vanlig for decra. Dette firmaet anbefalte oss i stedet å legge beslag på piper og eventuelt skifte metallbeslag langs piper og brannmurer.

På bakgrunn av de ulike anbefalingene som har kommet inn, mener styret det er nødvendig å gjøre ytterligere undersøkelser før vi kan gi noen anbefaling på hva som bør gjøres.

Østensjø garasjer

Etter at årsmøtet i fjor godkjente at sameiet kunne ta opp lån for å kjøpe garasjene, ble det tatt opp lån i OBOS-banken på 1,5 millioner kroner for å kjøpe garasjene. Sameiet overtok garasjene 1. august 2020. Styret har brukt en del tid på å organisere driften. Det er inngått avtale med Husleie.no om forvaltning av leiekontrakter samt fakturering. Husleie.no er en digital tjeneste, der styret har løpende kontroll på leiekontrakter, inntekter og depositum. Høsten gikk med på å kartlegge interessen for å leie garasjer. Det ble opprettet en digital venteliste, der interessert kunne skrive seg opp. Interessen viste seg å være stor, og tidligere leieavtaler med eksterne leietakere ble i løpet av høsten sagt opp fortløpende. I løpet av vinteren har huseierlagets medlemmer overtatt alle garasjene. Det er nå ingen eksterne leietakere. Depositum til eksterne leietakere er betalt ut. Det er skiftet enkelte låser, og styret besluttet i vår å renovere taket på garasjene der gammel takpapp var rått og hullede.

Hage- og Velferdskomite

Vårdugnaden 2020 ble på grunn av smittevernsrestriksjoner arrangert som en "distribuert dugnad" der beboerne fikk i oppgave å gjøre arbeidet når det selv passet, og helst ikke samtidig. Dette fungerte helt greit, men mange savnet samholdet, pølser og sjokoladecake som en normal dugnad kan by på.

Etter pålegg fra Bymiljøetaten måtte vi rydde området i Lilleskogen rundt snuplassen for gammelt hageavfall og søppel. Dette var både for å hindre at uønskede plantearter fra hager skulle spre seg i naturreservatet, og for at det ikke skulle se skjemmende ut fra stien rundt Østensjøvannet. Hage- og Velferdskomiteen arrangerte en dugnad for å få ryddet området, og mange beboere stilte opp. Gammelt hageavfall ble flyttet og søppel ryddet, de ivrigste fikk bli ordentlig godt kjent med naturens forråtningsprosesser i arbeidet med å dumpe gress og blader fra stige opp i containeren. Området ble rent og pent og arbeidet ble godkjent av Bymiljøetaten. I april 2021 ble det satt opp en kompostbinge hvor beboere kan dumpe hageavfall som ikke skal i naturen. Det er bestilt skilt som forbyr dumping av søppel og hageavfall. Disse skal monteres ved snuplassen og nede ved garasjene mot fotballbanen.

Julegrantenningen som vi arrangerer sammen med Svaneveien Sameielag ble avlyst av koronahensyn, men lysene ble tent. En ukjent nisse satt godteposer på alle trappene som et substitutt for det avlyste arrangementet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 050 084**.

Dette er kr 110 874 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra innbetalinger for å finansiere ladeanlegg for elbil. Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekt for garasjer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **2 104 841**.

Dette er kr 268 631 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnad til etablering av ladeanlegg for elbil.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 83 936 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 725 803.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000 til vedlikehold som i hovedsak er trafiksikringstiltak i Grågåsvæien med etablering av pullerter + et pott til utforutsatte utgifter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 531 816. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lilleskogen Huseierlag.

Lån

Lilleskogen Huseierlag har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS01	98207889040	1 470 626,00	01.03.21	232 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	3,85% flytende rente	Ukjent	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på kr 200 økning av felleskostnadene per seksjon

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 83.936. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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, 18. mai 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

--

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger



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

18.05.2021 13.29.53

Signaturmetode

Norwegian BankID

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 838 616	1 892 644	1 547 000	1 695 000
Innbetalinger		9 919	0	392 210	0
Andre inntekter	3	201 549	14 485	0	284 485
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 050 084	1 907 129	1 939 210	1 979 485
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-17 639	-8 000	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-105 000
Avskrivninger	13	-26 800	0	0	-26 800
Revisjonshonorar	6	-5 313	-7 313	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-106 248	-103 253	-106 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-84 048	-41 468	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-574 223	-1 542 273	-426 210	-50 000
Forsikringer		-442 523	-415 175	-436 000	-531 816
Garasjer	9	-3 105	0	0	-330 000
Kostnader sameie	16	-440 600	-430 313	-449 000	-440 000
Energi/fyring		0	-2 900	-4 000	-4 000
TV-anlegg/bredbånd		-284 088	-264 834	-272 000	-296 856
Andre driftskostnader	10	-69 434	-43 487	-55 000	-82 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 104 841	-2 928 654	-1 836 210	-2 003 432
DRIFTSRESULTAT		-54 757	-1 021 525	103 000	-23 947
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 265	2 285	0	800
Finanskostnader	12	-30 444	-127	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-29 179	2 158	0	800
ÅRSRESULTAT		-83 936	-1 019 367	103 000	-24 747
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-83 936	-1 019 367		

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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	27 918	32 100
Andre varige driftsmidler	13	1 313 200	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 341 118	32 100
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		283	56 019
Forskuddsbetalte kostnader		75 475	177 727
Andre kortsiktige fordringer	14	9 919	0
Driftskonto OBOS-banken		381 292	689 859
Driftskonto OBOS-banken II		323 801	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 482
SUM OMLØPSMIDLER		790 771	926 087
SUM EIENDELER		2 131 888	958 187
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		592 079	676 014
SUM EGENKAPITAL		592 079	676 014
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 474 842	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 474 842	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 314	37 854
Leverandørgjeld		37 344	239 958
Skyldige offentlige avgifter		0	3 616
Påløpte renter		310	0
Annen kortsiktig gjeld		0	745
SUM KORTSIKTIG GJELD		64 968	282 173
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 131 888	958 187

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	176 807	176 807

Oslo, 07.04.2021
Styret i Lilleskogen Huseierlag

Erik Martiniussen /s/

Svein Joar Horve /s/

Torunn Kristoffersen /s/

Hilde Elvevold Randgaard /s/

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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 753 980
Festeavgift	84 636
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 838 616

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Festeavgift garasjelag 1 og 2	14 485
For mye betalt for Østensjøgarasjer (tilbakebetaling)	101 935
Leieinntekt for Østensjø garasjer (2020)	81 962
Korrigeringer på reskonto	3 168
SUM ANDRE INNTEKTER	201 549

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-80 464
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 584
SUM KONSULENTHONORAR	-84 048

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 821
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-258 404
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg (ladeinfrastruktur)	-256 930
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 818
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-574 223

NOTE: 9**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Diverse kostnader	-3 105
SUM KOSTNADER GARASJER	-3 105

SUM GARASJER	-3 105
---------------------	---------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 966
Driftsmateriell	-2 952
Vaktmestertjenester	-8 933
Snørydding	-7 438
Andre fremmede tjenester	-17 180
Trykksaker	-1 429
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 700
Andre kontorkostnader	-1 214
Porto	-2 122
Bank- og kortgebyr	-3 300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-69 434

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	251
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	822
Andre renteinntekter	192
SUM FINANSINNTEKTER	1 265

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 337
Andre rentekostnader	-107
SUM FINANSKOSTNADER	-30 444

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2020	1 340 000
Avskrevet i år	-26 800
	1 313 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 313 200

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-26 800
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

S.7346	9 919
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 919

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-1 500 000
------------------	------------

Nedbetalt i år	25 158
----------------	--------

	-1 474 842
--	------------

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 474 842
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL I FELLESANLEGG**

Lilleskogen Huseierlag betaler sin forholdsmessige andel, 45,95%, av sameieekostnader 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".

Forslag A. Forprosjekt. Utrede ny løsning for tilbygg

Årsmøtet engasjerer Lerche arkitekter for å utføre en mulighetsstudie for tilbygg med takterrasse mot gaten. Arkitektbyrået skal undersøke hvordan boligene kan få en standardløsning med takterrasse mot gaten, og hvordan boliger med ulike tilbygde løsninger evt. kan tilpasses til denne løsningen. Forprosjektet har som mål å avklare hvilken søknadsprosess som vil være egnet for sameiet. I tillegg vil det bli arrangert en forhåndskonferanse med kommunen for å avklare hvordan kommunen stiller seg til en slik løsning. Prosjektet får en økonomisk ramme på kroner 40,000.-

Bakgrunn for forslaget

Formålet med forprosjektet er å avklare om det kan bygges tilbygg med takterrasser ut mot gaten. Flere medlemmer av sameiet ønsker seg en slik utbyggingsløsning, men dersom en slik løsning skal bli godkjent må den ha en standardform som kan tilpasses alle rekkehusene. Hensikten med prosjektet er å utrede om dette er mulig.

En takterrasse vil dekke flere viktige behov. Blant annet vil den gi mer lys og luft inn i boligene, gi husene et ekstra uterom, og generelt heve bokvaliteten betraktelig. En vestvendt takterrasse vil gi ettermiddagssol generelt bedre solforhold for beboerne enn hva den mer lavtliggende hageflekken gjør. Det vil også heve verdiene på boligene.

Dersom forprosjektet fører fram og kommunen stiller seg positiv til en slik utbyggingsløsning, gis styret fullmakt til å utvikle byggetegninger som siden kan brukes av alle i sameiet.

Forslagsstillere: Kjetil Hoel Hauge, Eirin Hoel Hauge, Paul Grøttjord og Erik Martiniussen, Astrid S. Dypvik

Eksempler på rekkehus med tilsvarende tilbygg. Bildet er en illustrasjon. Dersom forprosjektet skulle resultere i positivt svar fra Oslo kommune, vil det i fase 2 utvikles tegninger som siden kan benyttes av de av boenhetene som måtte ønske en slik utbyggingsløsning.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Erik Martiniussen Svaneveien 25 c

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Svein Joar Horve, Svaneveien 31b
Torunn Kristoffersen, Svaneveien 27b.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Hilde Elvevold Randgaard, Svaneveien 23c.

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Balasingam Yogarajah, Svaneveien 19a

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Alf Kjetil Walgermo, Svaneveien 22c
Anne Hege Østvold, Grågåsvæien 9a

I valgkomiteen for Lilleskogen Huseierlag

Anne Hege Østvold
Alf Kjetil Walgermo

Annen informasjon om huseierforeningen

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.

Egen nettside

Lilleskogen huseierlag har egen nettside som oppdateres av styret.

<https://lilleskogenhuseierlag.com/>

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.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterens oppgaver er begrenset til gressklipping, snørydding og fylling av strøkasser etter behov. Er det spørsmål om disse oppgavene, kan du kontakte vaktmester Dan Karlsen per mail: Dan.Karlsen@bshg.com

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 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 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 slokkeutstyr 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

Det er i 2020 etablert ladeanlegg for elbil.