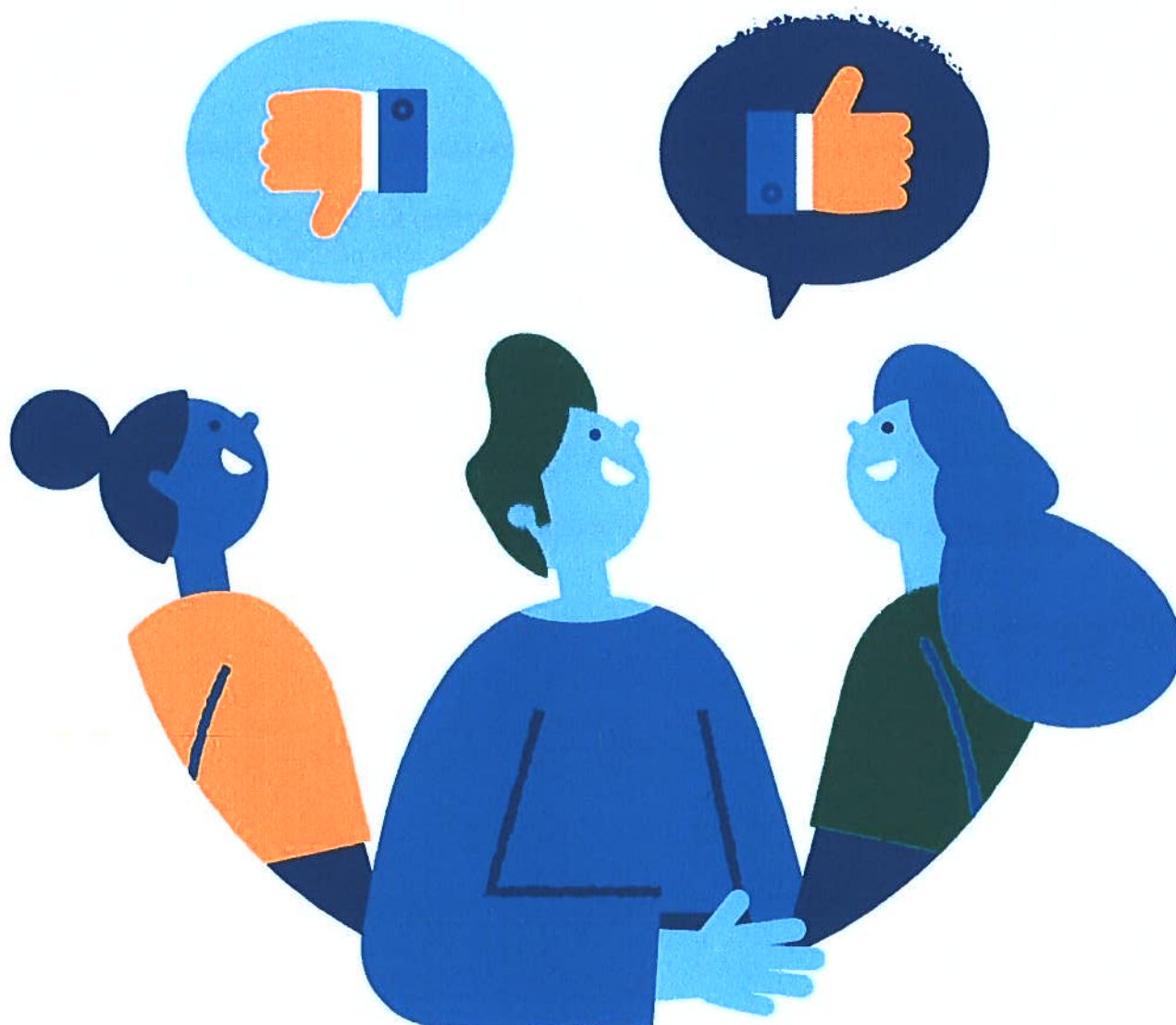




Årsmøte 2022

7327 Lilleskogen Huseierlag

Til huseierne i Lilleskogen Huseierlag

Velkommen til årsmøte onsdag 4. mai 2022 kl. 19:00 i Havestuen på Abildsø skole.

Innkallingen inneholder huseierforeningens årsrapport og regnskap for 2021. 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. Eier har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinær generalforsamling i Lilleskogen Huseierlag
avholdes onsdag 4. mai 2022 kl. 19:00 i Havestuen på Abildsø skole.

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 OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

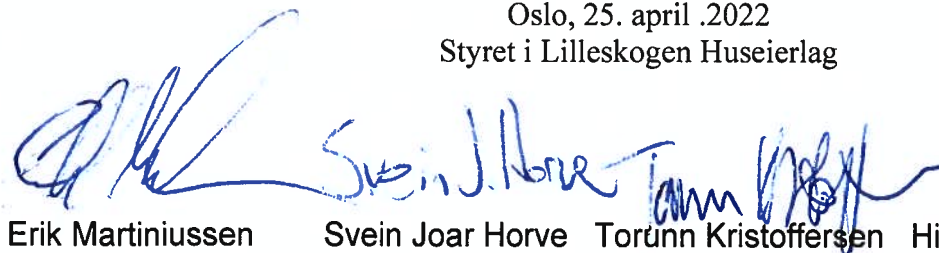
5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring §1
- B) Vedtektsendring § 2
- C) Utrede sportsboder.
- D) Asfaltere snuplassen.
- E) Bygge boder bak Østensjø garasjer.
- F) Fjerne hekken bak Østensjø garasjer
- G) Anlegge flere parkeringsplasser
- H) Utvide søppelskuret ved trafo
- I) Gi styret utvidet ansvar for brannsikring
- J) Utrekede muligheter for å ha felles vedlikeholde av fasade
- K) Etablere asfaltert fartshump ved søppelskuret

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 25. april .2022
Styret i Lilleskogen Huseierlag



Erik Martiniussen Svein Joar Horve Torunn Kristoffersen Hilde Elvevold Randgaard

ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Balasingham Yogarajah	Svaneveien 19 A

Valgkomiteen

Anne Hege Østvold	Grååsveien 9 A
Alf Kjetil Walgermo	Svaneveien 22 C

Hage og velferdskomiteen

Linn Rogne	Svaneveien 31 A
------------	-----------------

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

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:

Grååsveien 1 A-D
Grååsveien 3 A-D
Grååsveien 5 A-D
Grååsveien 7 A-D
Grååsveien 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:

Gnr: 161.

Bnr.	12	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	242	

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

2021/2022 har vært et aktivt år for styret. Vi har fått på plass ladeanlegg for elbil på snuplassen, vi har renoverert piper og tak, og ført dialog med Oslo kommune om den siste fradelte festetomten under kraftledningen. Det er inngått en avtale med Svaneveien Sameielag om fordeling av festeavgift og fordeling av renovasjonsavgift.

Under følger en nærmere beskrivelse av sakene styret har jobbet med

Carport og garasjer

Styret har fulgt opp årsmøtevedtak fra 2019 om å gå i dialog med garasjelagene om forvaltningen av bygningsmassen. Garasjelag 1 har ikke avholdt årsmøte på flere år. Styret har bedt om at garasjelaget avholder årsmøte, slik festeavtalen kraver, og at vedlikeholdet skjerpes. Tilbakemeldingen vi har fått er at garasjelag 1 planlegger et årsmøte i løpet av våren 2022.

Våren 2021 var det utstrakt dialog med eierne av carportene. Etter samtaler ble man enige om en festeavtale som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 22. juni 2021.

Det er lagt opp nytt utelys på carportene og på garasjen der gressklipperen står. Det er lagt inn reglementert strømforsyning til garasjen der gressklipperen står.

Det er hentet inn tilbud fra elektriker på å skifte ut det elektriske anlegget på garasjene som ligger ned mot Østensjøvann.

Gnr. 161 bnr. 242

I 2019 fradelte Oslo kommune ut en stor del av vårt tomt som en ny tomt med egen gårds og bruksnummer: gnr. 161 bnr. 242. Dette er området ligger under kraftlinjen i Grågåsvæien. Vi mener kommunen ikke har hatt rett til å fradele arealet, da tomten siden 2002 har tilhørt sameiet.

Styret har kontaktet Oslo kommune om feilen og bedt om at tomten tilbakeføres til oss, men fått beskjed om at kommunen ønsker å overta denne delen av tomta. Styret har engasjert advokat på saken. Han har hatt muntlig kontakt med saksbehandler i kommunen, som sier den fradelte tomten er regulert som friluftsområde. Kommunen har imidlertid ikke sendt noe skriftlig svar på vår forespørsel, til tross for at saken er purret flere ganger.

Ladeanlegg

I mars 2021 var det endelig klart for å stikke ladekabelen i støpselet ved transformatorstasjonene (trafo). Fire plasser på parkeringen ved "Trafo" ble etablert, og reservert for ladende motorvogn. "Førstemann til mølla, flytt deg når du har ladet ferdig"-prinsippet ble praktisert og dette fungerte en god stund. I løpet av høsten ble det likevel litt kamp om plassene. 25 elbil-eiere delte på 4 plasser.

Som kjent vedtok Oslo kommune to år lang gravenekt i Svaneveien, etter nysafaltering i 2019. Det betød at vi ikke fikk ført fram kabler til snuplassen før i september 2022.

Da september endelig kom, viste deg seg at Installatøren A/S hadde glemt å sende inn søknad om å etablere ladeanlegget, noe som førte til forsinkelser. Styret fulgte opp overfor Oslo kommune, Omexom, Elvia, Infratek, CircleK og Installatøren A/S. Og i desember 2021 var ladeanlegget på snuplassen klart til bruk. Det ble montert 4 ladebokser på snuplassen + en del private i carportene. I februar vedtok styret å kjøpe inn ytterligere 3 ladebokser, som vi fikk til rabattert pris, slik at vi nå har 11 ladeplasser. Dette ser så langt ut til å dekke behovet, og vi har foreløpig valgt å ikke innføre noe bookingsystem. Det vil vurderes på nytt ved behov.

Ladeplassene er kun for Lilleskogen huseierlags beboere, og man må lage seg en konto hos CircleK for å kunne bruke dem. CircleK fakturerer ladebrukerne, på vegne av sameiet, for den strømmen de bruker, to ganger i året.

Takrenovering

Årsmøte i Lilleskogen huseierlag vedtok 15.6.2020 at styret skulle gjennomføre tilsyn av tak. Som en oppfølging av vedtaket hadde styret flere ulike firma på befaring høsten 2020 og våren 2021. Firma som var på befaring inkluderer OBOR, KB Blikk, A/S, K. R. Johansen Blikkenslagerservice, Blikkenslager Lars Eriksen, og Takfornyern A/S. De ulike firmaene kom med ulike råd, alt fra at hele taket burde skiftes ut, til at rengjøring burde være nok vedlikehold. Dette ble redegjort for i årsrapporten som ble behandlet og vedtatt på ordinært årsmøte 1. til 3. juni 2021 (digitalt årsmøte).

Blikkenslager Lars Eriksen utferdiget en tilstandsrapport. Denne viste bl.a skader på beslag rundt piper og feilkonstruerte møner. Eriksen kom med to aktuelle tilbud om å 1) utbedre takene etter funnene i tilstandsrapporten 2) vasking og maling av takene i tillegg til nødvendig utbedring.

Styret var i kontakt med OBOS banken for å se på mulige finansieringsløsninger. Siden tok styret initiativ til å arrangere et ekstraordinært årsmøte der beboerne kunne stemme over de to alternativene. Dette fant sted den 22.06.21. Der vedtok man alternativ 1) utbedring av takene med lånefinansiering i OBOS banken.

Styret inngikk deretter avtale med Eriksen som gjennomførte jobben i løpet av juli og august 2021, med ferdigstilling september 21. Styret hadde kontinuerlig kontakt med blikkenslagerne og førte kontroll med arbeidet som ble utført.

Generelt om drift og vedlikehold, dugnad

Det ble arrangert julegrantenning med konsert og utdeling av godteposer og dugnad uten servering på grunn av smitterestriksjoner.

Ny avtale med Svaneveien Sameielag

Etter at festetomtene våre i 2021 ble overført fra Lille Langerud Sameielag V til Lilleskogen huseierlag og Svaneveien Sameielag i fellesskap, var det behov for å inngå en avtale om hvordan festeavgiften skulle fordeles. Styret utarbeidet høste 2021 et utkast til avtale som ble diskutert med styret i Svaneveien Sameielag. Kontrakten ble også juridisk kontrollert av vår advokat. Avtalen fordeler festeavgiften mellom de to sameiene etter en brøk på 53/ 47 prosent, der Svaneveien Sameielag betaler 53 prosent av festeavgiften, da de disponerer 53 prosent av festearealet. Avtalen er regulert slik at Lilleskogen huseierlag fakturerer Svaneveien Sameielag for deres andel., før Lilleskogen huseierlag betaler inn den samlede festeavgiften til Oslo kommune.

Asfaltering av snuplass og stikkveier

Styret har hentet inn tilbud på å få asfaltert snuplassen innerst i Svaneveien samt stikkveiene. Pristilbud legges fram for årsmøtet.

Juridisk avklaring på eieforhold

Da det tidligere har blitt reist tvil om hva slags organisasjonsform Lilleskogen huseierlag er, har styret vært i kontakt med Kartverket, Oslo kommune og OBOS om dette. Ordet «huseierlag» er ikke noe egen juridisk betegnelse, kun et navn på vårt sameie. Sameiet er registrert i Brønnøysundregisteret som et tingsrettslig sameie, også kalt *ordinært sameie*. Vi eier i fellesskap eier flere sameieobjekt, i dette tilfelle tomter, bygningsmasse og en festekontrakt med Oslo kommune. Et tingsrettslig sameie skiller seg fra et eierseksjonssameie der hver medier eier en seksjon av sameiet. Tingsrettslige sameier følger sameieloven, mens et eierseksjonssameie følger lov om eierseksjoner.

Annet

Styret har ført dialog med beboere i Svaneveien 19a om flytting av posstativ, det er ført dialog med beboere i Svaneveien 14b om drenering, og det er ført dialog med beboere i Svaneveien 20a om flytting av strømskap. Vi har også reforhandlet avtalen med Pelias om skadedyrkontroll og fått en rimeligere pris for dette.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens 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 2 090 857.

Dette er høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 953 413. Dette er høyere enn budsjett og skyldes i all hovedsak renovering av tak som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i juni 2021. Renovering av tak ble i tråd med årsmøtevedtak dekt inn med opptak av lån.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 952 290 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 314 728.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift er det satt av 50 000.- til asfaltering av snuplassen, dersom årsmøtet vedtar dette. Det er i tillegg satt av 53 000.- til nye ledepunkt etablert i 1. kvartal 2022. I tillegg er det satt av 47 000.- til generelle og uforutsette vedlikeholdsoppgaver.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Styret fikk i 2021 delt renovasjonsgebyret med Svaneveien sameielag. Vi har også redusert antallet beholdere, slik at renovasjonsavgiften nå er redusert en del i forhold til tidligere år. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Selskapet byttet i 2021 til Tryg forsikring. Det har ført til ren reduksjon i forsikringskostnadene. Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 413 450.

Festeavgift

Ny post på årets budsjett: Festeforholdet ble i 2021 flyttet fra overbygget (Lille Langerud Sameielag V) til Lilleskogen huseierlag og Svaneveien Sameielag i fellesskap. Det er inngått en avtale som fordeler festeavgiften mellom de to sameiene, der Svaneveien Sameielag faktureres for 53 prosent av festeavgiften. Lilleskogen huseierlag betaler inn den samlede festeavgiften til Oslo kommune

Kostnader sameie

Posten representerer de tidligere innbetalingene til overbygget (Lille Langerud Sameielag V). Innbetalinger til overbygget har fra og med 2022 opphørt.

Lån

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS01	98207889040	1 414 034,00	01.04.22	219 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,5% flytende rente	4,67%	Nei
OBOS02	98207964956	1 657 468,00	30.04.22	231 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,5% flytende rente	4,65%	Nei

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 2022.

Budsjettet er basert på **uendrede** felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning legges fram på årsmøtet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 682 996	1 838 616	1 695 000	1 695 000
Festeavgift Svaneveien Sameielag		110 534	9 919	0	221 068
Festeavgift andre garasjelag		14 485	0	0	22 485
Ladepunkt		0	0	0	45 000
Andre inntekter	3	282 842	201 549	284 485	343 485
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 090 857	2 050 084	1 979 485	2 327 038
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-105 000	-60 000	-105 000	-105 000
Avskrivninger	14	-53 600	-26 800	-26 800	-26 800
Revisjonshonorar	6	-5 625	-5 313	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-109 275	-106 248	-108 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-24 199	-84 048	-15 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-2 153 924	-574 223	-50 000	-150 000
Forsikringer		-436 850	-442 523	-532 266	-413 450
Festeavgift		-206 607	0	0	-440 000
Kommunale avgifter	9	-277 407	0	0	-226 752
Garasjer	10	-19 158	-3 105	-330 000	-30 000
Kostnader sameie	19	-133 569	-440 600	-440 000	0
Energi/ ladeanlegg		-44 768	0	-4 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-301 900	-284 088	-296 856	-296 856
Andre driftskostnader	11	-66 726	-69 434	-82 500	-82 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 953 413	-2 104 841	-2 003 882	-1 957 818
DRIFTSRESULTAT		-1 862 556	-54 757	-24 397	369 220
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	668	1 265	800	0
Finanskostnader	13	-90 402	-30 444	0	-187 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-89 734	-29 179	800	-187 000
ÅRSRESULTAT		-1 952 290	-83 936	-23 597	182 220
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-592 079	-83 936		
Udekket tap		-1 360 211	0		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	0	27 918
Andre varige driftsmidler	14	1 419 520	1 313 200
SUM ANLEGGSMIDLER		1 419 520	1 341 118
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		212	283
Forskuddsbetalte kostnader		175 890	75 475
Andre kortsiktige fordringer	15	29 217	9 919
Driftskonto OBOS-banken		103 125	381 292
Driftskonto OBOS-banken II		209 720	323 801
SUM OMLØPSMIDLER		518 163	790 771
SUM EIENDELER		1 937 683	2 131 888
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		-1 360 211	592 079
SUM EGENKAPITAL		-1 360 211	592 079
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 094 460	1 474 842
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 094 460	1 474 842
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 711	27 314
Leverandorgjeld		167 781	37 344
Påløpte renter		0	310
Annen kortsiktig gjeld	18	12 942	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		203 435	64 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 937 683	2 131 888
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	0	176 807

Oslo, 25.4.2022

Styret i Lilleskogen Huseierlag



Erik Martiniussen



Svein Joar Horve



Torunn Kristoffersen

Hilde Elvevold Randgaard

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 598 360
Festeavgift	84 636
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 682 996

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie av Østensjø-garasjer	280 175
Egenandel skadesak	2 667
SUM ANDRE INNTEKTER	282 842

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

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 2020/2021, og er på kr 105 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 959, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 574
Andre konsulentonorarer	-13 250
SUM KONSULENTHONORAR	-24 199

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Strømgebyrer	-1 900
Oslo Bygg og Restaurering AS	-331 000
Blikkenslagermester Lars Eriksen AS	-1 715 814
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 048 714
Drift/vedlikehold bygninger	-15 410
Drift/vedlikehold elektro	-13 897
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 871
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-530
Kostnader dugnader	-1 502
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 153 924

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-277 407
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-277 407

NOTE: 10**GARASJER**

Kostnader	-19 158
SUM GARASJER	-19 158

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 397
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-625
Driftsmateriell	-7 772
Vaktmestertjenester	-1 653
Snørydding	-16 886
Gressklipping	-6 968
Andre fremmede tjenester	-8 093
Andre kostnader tillitsvalgte	-959
Andre kontorkostnader	-735
Porto	-917
Bank- og kortgebyr	-3 299
Velferds kostnader	-7 423
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-66 726

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	161
Andre renteinntekter	508
SUM FINANSINNTEKTER	668

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-55 864
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 367
Oppbevaringsgebyr	-50
Renter på leverandørgjeld	-61
Andre rentekostnader	-60
SUM FINANSKOSTNADER	-90 402

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 2020	1 340 000	
Avskrevet tidligere	-26 800	
Avskrevet i år	-53 600	
		1 259 600
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	159 920	
		159 920
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 419 520

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-53 600
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Egenandel IF	19 298
S.7346	9 919
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	29 217

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	25 158	
Nedbetalt i år	51 880	
		-1 422 962

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	28 502	
		-1 671 498

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 094 460
------------------------------------	-------------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-140
Påløpte kostnader	-12 802
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 942

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD 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.»

Lille Langerud Sameielag V er i praksis avviklet, og det er kun noen få eiendeler som nå er regnskapsført i selskapet. Alle kostnader er overført de underliggende sameielagene.

Forslag A (fremmet av styret)

Vedtektsendring: Endring av § 1 i vedtektene.

Forslag til ny § 1.

Lilleskogen Sameielag er et tingsrettslig sameie bestående av 62 rekkehus/ boenheter beliggende i Svaneveien og Grågåsvæien i Oslo. Lilleskogen Sameielag er sammen med Svaneveien Sameielag fester av eiendommene gnr. 16 bnr. 158-230, samt gnr 161 bnr 242, som tidligere er skilt ut som parseller fra gnr. 161 bnr. 13. Boligparsellene er framfestet/ solgt til de enkelte huseiere. Lilleskogen sameielag eier også et garasjeanlegg beliggende på gnr. 161 bnr. 12, samt et fellesareal: gnr. 161 bnr. 13. Lilleskogen Sameielaget er skilt ut fra tidligere Lille Langerud Sameielag V.

Begrunnelse for forslaget:

Etter at festeretten har blitt overført fra Lille Langerud Sameielag V til oss i Lilleskogen Huseierlag og Svaneveien Sameielag, ser styret behov for å rette opp i vedtektenes i § 1 og § 2, slik at vedtektene gjenspeiler dette. Endringene i § 1 presiserer hvilke eiendommer sameiet faktisk har råderett over. Dagens § 1 inneholder også noen konkrete feil: Eksempelvis står det at vi eier gnr. 161 bnr. 231, som egentlig er i privat eie. Styret ønsker at vi samtidig foretar et navnebytte. Begrepet *huseierlag* er ikke en juridisk betegnelse og skaper forvirring rundt hva vi egentlig er. Styret ønsker derfor at sameiet skifter navn tilbake til Lilleskogen Sameielag. Styret har utredet hva slags juridiske enhet vi er. Dette er omtalt under siste punkt under «styrets arbeid» i årsrapporten.

Forslag B (fremmet av styret)

Vedtektsendring: Endring av § 2 i vedtektene.

Ny § 2: Formål (endring)

Sameiets formål å ivareta medlemmenes interesser i tråd med vedtektene, samt forvalte det eide garasjeanlegget på gnr 161 bnr 12, og den delen av festearealet som ikke er framfestet, til beste for medlemmene. Sameiet har ansvar for 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.

Begrunnelse: Etter kjøpet av garasjene ved Østensjøvann, er det nødvendig å endre paragraf 2, slik at det framkommer at sameiet forvalter disse garasjene.

Forslag C (fremmet av styret)

Forslag: Styret gis mandat til å utrede bygging av sportsboder.

Begrunnelse: Det er kommet inn ønske om å etablere boder bak garasjene ved Østensjøvannet. Styret ser nytten av slike boder, da mange i dag bruker garasjen som bod/ oppbevaringsplass. Styret ber om mandat til å utrede hvor bodene kan etableres og hente inn et anbud på bygging av bodene. Forslag til størrelse, passering og finansiering av boder legges fram på neste årsmøte.

Forslag D (fremmet av styret)

Forslag: Asfaltere snuplassen og merke opp parkeringsplasser.

Begrunnelse: Det er etter hvert blitt utfordrende å finne parkeringsplasser i Svaneveien. Samtidig er det flere plasser innerst på snuplassen som ikke blir brukt. Styret ønsker derfor å planere ut og asfaltere snuplassen, slik at den blir lettere å bruke til å parkere. Vi vil samtidig merke opp p-plasser. Arbeidet er beregnet å koste i overkant av 50 000.- kroner (se vedlagt tilbud fra Anleggsservice Øst)

Forslag E (Fremmet av Sigurd Langseth, Grågåsvæien 7a)

Forslag: Bygge boder bak Østensjø garasjer.

Begrunnelse: Det har tidligere kommet forslag om å bygge boder i sameiet. Interessen var til stede, men prosessen stoppet opp. Ønsker at det kan vurderes på nytt om interessen er såpass stor at man kan få bygget boder. Et sted som kan være aktuelt er bak garasjene nr 19-27 i garasjelag nr. 3. Vi eier denne tomten og vil ikke være til sjanse for noen andre enn de som bor i Grågåsvæien 7-9. Disse bodene vil heller ikke være synlig fra turstien. Blir det bygget boder som er «musesikre» vil det muligens være flere som vil frigjøre sin egen garasje plass fra bod til bil.



Forslag F (Fremmet av Sigurd Langseth, Grågåsvæien 7a)

Forslag: Fjerne hekken bak garasjene ved Østensjøvannet.

Begrunnelse: I forbindelse med utbedring av taket på Østensjø garasjer, så ble tornehekken klippet kraftig ned i fjor. Det ser ut til at hekken har overlevd. Denne hekken har kraftige torner. For oss som tar ansvaret for å klippe hekken hver vår, så er det en jobb som ikke er spesielt lystbetont og det er vanskelig å få fjernet grenene over til bilen på vårdugnaden. Hekken har heller aldri vært noe pen.

Garasjen vil trenge oppgradering/ vedlikehold i tiden fremover. Hvis hekken blir fjernet vil det bli mye enklere å foreta maling og evt slamming av garasjeveggene. Hvis det er behov vil man samtidig kunne vurdere å utbedre dreneringen på baksiden av garasjen.

Forslag G (Fremmet av Sigurd Langseth, Grågåsvæien 7a)

Forslag: Utvidelse av parkeringsplasser i sameiet.

Begrunnelse: Som de fleste er klar over, så er det ofte for få parkeringsplasser i sameiet. Mitt forslag er at sameiet etablerer en 6-8 nye parkeringsplasser på egen tomt. Det kan med en mindre kostnad gjøre at vi kan få nye plasser nede ved garasjelag 1 og 2, se illustrasjon. Ved å etablere nye parkeringsplasser på egen tomt så har man mulighet en gang i fremtiden å få etablert noen av disse plassene med el-bil ladere, spesielt ved plassene på sørenden av garasjelag 2

Forslag H (Fremmet av Olav Rosenlund, Svaneveien 26b)

Foreslår utvidelse av søppelskur i ved krysset Svaneveien / Grågåsvæien, og nedleggelse av eksisterende skur innerst i Svaneveien.

Forslag I (Fremmet av Tone Strømøy, Svaneveien 19d)

Forslag: Mangelfull brannsikkerhet i huseierlaget

Eksempler på det:

- 1) Rekke 27A -31B har ikke forskriftsmessig brannmur ved utbygging mot vannet.
- 2) Vedfyrte badstu montert i vegg .
- 3) Feietyllyn av piper?

Vi er to enheter som har felles pipe. (Jeg har akkurat hatt feiervesenet på tilsyn og fått godkjent, etter selv har måttet ta kontakt). Disse påpekte forhold bør også være et styreansvar. Selv kjøpte jeg huset for 50 år siden og har bodd her hele tiden, kun med avbrekk av to år ved Russergrensa i Sør Varanger da jeg leide ut. Sikkerheten/oppfølgingen var atskillig bedre tidligere.

FORSLAGET er at styret fremover må ha ansvar for å forbedre sikkerhet på disse tingene og ikke slik som nå å overlate til naboene å avgjøre dette seg imellom. Rekkehusbranner er ikke å spøke med.

Forslag J (Fremmet av Christian Wieberg-Nilesen, Svaneveien 27a)

Forslag: Utrekede muligheter for å ha felles vedlikeholde av fasade.

Begrunnelse: Vi har sammenhengende fasade, der tilstanden på ett rekkehus påvirker det neste. Ved felles vedlikehold vil dette bli ivaretatt på en bedre måte. Videre vil det se mye penere ut. Slik det er nå blir det litt sånn lappeteppe-preg på fasaden med maling av forskjellig alder på de forskjellige rekkehusene. Videre vil vi sannsynligvis kunne få et godt tilbud når alt skal gjøres samtidig. Forslag til vedtak: mulig det er flere som har gode ideer her som jeg ikke har tenkt på. Men et forslag er at dette legges inn i fellesutgiftene og spares opp til gjennom dette. Man kunne bestemt et fast intervall mellom hvor ofte fasaderenovering/maling gjøres og bestemt beløpet ut i fra dette. Kan også tilpasses størrelsen på rekkehusene slik at de med større utvendig vegg betaler litt mer. Kunne også bestemt oss for at det gjøres første gang om feks et par-tre år slik at de som nettopp har malt ikke føler at det var «forgjeves». Som sagt sikkert andre som også kan ha gode forslag til løsninger.

Forslag K (Fremmet av Christian Carlander, Grågåsvæien 9b)

Forslag: Etablere asfaltert hump i rett ut fra "el huset" ved søppelskuret.

Begrunnelse: Dette har blitt nevnt tidligere og vi har fått budsjett utfordringer som svar men sikkerhet må få høy prio og noe som demper farten på mange biler på vei inn i Svaneveien rett ved søppelskuret er en nødvendighet vil jeg og flere rundt der si. Det er fartsdempere "inne i" Svaneveien men ikke her og her er det mange som kjører altfor fort. Kanskje det er mulig å få løst dette samtidig som det skal asfalteres?

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

Erik Martiniussen Svaneveien 25c

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ingrid Ullavik Bakken Svaneveien 25b

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Svein Joar Horve Svaneveien 31b

Torunn Kristoffersen Svaneveien 27a

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Wolfgang Eick Svaneveien 23d

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anne Hege Østvold
Alf Kjetil Walgermo

Grååsveien 9 A
Svaneveien 22 C

E. Som leder av hage og velferdskomiteen foreslås:

Linn Rogne Svaneveien 31a

I valgkomiteen for Lilleskogen Huseierlag

**Anne Hege Østvold
Alf Kjetil Walgermo**

Annen informasjon om huseierforeningen

Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7927627. 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 sløkkeutstyr 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.

7327 Lilleskogen Huseierlag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

(Eierens underskrift)

.....

(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

www.obos.no

E-post: ofef@obos.no

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

Vedlegg til forslag D.

Tilbud om å asfaltere snuplassen dra Anlegg service Øste A/S.

Vi viser til befaring den 27.1-2022 og kan tilby følgende

Post. 1 Snuplass

Oppgraving og bortkjøring av overskuddsmasse planering av underlaget oppretting med subbus 175 m2 a65., KR.11 375.- Asfaltering med AGB.11. 5cm tykkelse 175m2 a 170., Kr. 29750.-

Totalpris 41 125., Eks. MVA.

Post. 2 Gangveier

Nr.22-24. 19m2

Nr.25-27. 25m2

Nr.18-20. 30m2

Nr.21-23. 16m2

Gangvei fra flaggstang og ned til garasjer på nedsiden 84m2

Gangvei foran husene 192m2

TOTALT 366m2

Rigg av maskiner Kr. 5 500.-

Fjerning av asfalt ved start og stopp rensking av ugress i kantene oppretting og asfaltering nytt slitelag over hele med AGB.8. 4cm tykkelse 366m2 a 315.- Kr. 11 5290.,

Totalpris 120 790.- (Eks. MVA).

Vi takker for forespørselen og i imøteser deres svar

Mvh.

Anleggservice Øst As

Lurudveien 5

2020 Skedsmokorset

Per Øivind Gjerberg

Tlf. 92447052