

Registreringsblankett ved ordinært sameiermøte i

Lillohøyden 2 Sameie

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

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren 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 ordinært sameiermøte i Lillohøyden 2 Sameie

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

Innkalling til sameiermøte Lillohøyden 2

Ordinært sameiermøte i Lillohøyden 2 Sameie

Avholdes 21. mars 2017 kl. 18.00 på BI

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lillohøyden 2 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innhold

1	Saker til sameiermøtet	4
1.1	Konstituering	4
1.2	Årsberetning 2016	4
1.3	Årsregnskap 2016	4
1.4	Godtgjørelse til styret	4
1.5	Innkomne forslag	4
1.6	Valg av tillitsvalgte	4
2	Årsberetning for 2016	5
2.1	Tillitsvalgte	5
2.2	Styret	5
2.3	Generelle opplysninger om Lillohøyden 2 Sameie	5
2.4	Forretningsførsel og revisjon	5
3	Kommentarer til årsregnskapet 2016	6
4	Kommentarer til budsjettet 2017	6
5	Revisors beretning	8
6	Orientering om sameiets drift	16
6.1	Retningslinjer for styrearbeid	16
6.2	Vaktmester	16
6.3	Skadedyr	16
6.4	Søppel	16
6.5	Postkasser/navneskilt	16
6.6	Nøkler etc	16
6.7	Forsikring	16

6.8	Kabel-TV.....	16
6.9	Brannsikringsutstyr	16
6.10	HMS – Helse, miljø og sikkerhet	17
6.11	Energimerking.....	17
6.12	Reklamasjonssaker	17
6.13	Styrets arbeid	17

Agenda

NB: Beboermøte blir holdt etter sameiemøtet.

1 Saker til sameiemøtet

Til behandling foreligger:

1.1 Konstituering

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

1.2 Årsberetning 2016

Se vedlegg

1.3 Årsregnskap 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

1.4 Godtgjørelse til styret

Forslag til styrets godtgjørelse: 80 000.

1.5 Innkomne forslag

Ingen

1.6 Valg av tillitsvalgte

- Valg av styreleder for 1 år
- Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av valgkomité

Oslo 7. mars 2017
Styret i Lillohøyden 2 Sameie

Helen Knutsen/s/
(styreleder)

Tor Anders Helle/s/
(styremedlem)

Torstein Knutsen/s/
(styremedlem)

2 Årsberetning for 2016

2.1 Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

2.2 Styret

Leder	Helen Knutsen	Fernanda Nissens Gate 2 B
Styremedlem	Tor Anders Helle	Fernanda Nissens Gate 2 B
Styremedlem	Torstein Knutsen	Fernanda Nissens Gate 2 A
Varamedlem	Torstein Finberg	Fernanda Nissens Gate 2 A
Varamedlem	Øystein Imset	Fernanda Nissens Gate 2 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

2.3 Generelle opplysninger om Lillohøyden 2 Sameie

Sameiet består av 61 seksjoner.

Lillohøyden 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914317924, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Fernanda Nissens Gate 2 A og B.

Gårds- og bruksnummer: 77/41

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Lillohøyden 2 Sameie har ingen ansatte.

2.4 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.

3 Kommentarer til årsregnskapet 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 2 206 080 i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 2 330 691.

Dette er kr 124 611 høyere enn budsjettet.

Kommentarer til avvik i forhold til budsjett:

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 124 611 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 534 525.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

4 Kommentarer til budsjettet 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettet med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med omtrent samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med ca. kr 8 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lillohøyden 2 Sameie

Lån

Lillohøyden 2 Sameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 07.mars 2017
Styret i Lillohøyden 2 Sameie

Helen Knutsen/s/
(styreleder)

Tor Anders Helle/s/
(styremedlem)

Torstein Knutsen/s/
(styremedlem)

Til Sameiermøtet i Lillohøyden 2

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Lillohøyden 2 s årsregnskap som viser et underskudd på kr 121 741. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, 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 International Standards on Auditing (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 oppfylt våre øvrige etiske plikter 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 årsberetningen og budsjettallene, 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 konkluderer 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 selskaps regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. mars 2017

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

7334 - LILLOHØYDEN 2 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 206 080	2 203 518	2 206 000	2 206 000
Innbetalinger		0	6 781	0	0
Andre inntekter		0	25 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 206 080	2 235 799	2 206 000	2 206 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	12	-45 800	-11 450	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 500	-4 250	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-89 633	-87 255	-90 000	-92 000
Konsulenthonorar	6	-25 495	-100 956	-50 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-145 495	-128 904	-260 000	-195 000
Forsikringer		-127 225	-118 072	-120 000	-137 000
Kommunale avgifter	8	-554 461	-107 116	-340 000	-360 000
Andre anlegg	14	-46 906	-134 986	-36 000	-45 000
Kostnader sameie		-160 125	0	-91 500	-183 000
Energi/fyring	9	-465 455	-446 117	-455 000	-450 000
Kabel-/TV-anlegg		-325 374	-311 049	-320 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-248 943	-253 033	-283 000	-262 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 330 691	-1 794 468	-2 141 280	-2 270 780
DRIFTSRESULTAT		-124 611	441 332	64 720	-64 780
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 870	4 631	4 000	0
Finanskostnader		0	-346	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 870	4 284	4 000	0
ÅRSRESULTAT		-121 741	445 616	68 720	-64 780
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			445 616		
Fra opptjent egenkapital		121 741			

7334 - LILLOHØYDEN 2 SAMEIE

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	80 150	125 950
SUM ANLEGGSMIDLER		80 150	125 950
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 765	2 333
Kundefordringer		0	129 033
Kortsiktige fordringer	13	91 544	121 332
Driftskonto OBOS-banken		261 916	166 125
Sparekonto OBOS-banken		256 425	254 272
SUM OMLØPSMIDLER		616 650	673 095
SUM EIENDELER		696 800	799 045
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		612 565	734 306
SUM EGENKAPITAL		607 421	734 306
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	2 111	7 247
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 111	7 247
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 284	43 726
Leverandørgjeld		26 841	13 765
SUM KORTSIKTIG GJELD		82 125	57 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		696 800	799 045
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	1 129 301	689 714

Oslo, _____.2017,
 STYRET I LILLOHØYDEN 2 SAMEIE

Helen Knutsen

Tor Anders Helle

Torstein Knutsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 889 856
Bredbånd	211 548
Kabel-TV	104 676
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 206 080

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 80 000

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 238
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 257
OPAK AS	-14 000
SUM KONSULENTHONORAR	-25 495

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-57 091
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 304
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-145 495

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-518 720
Renovasjonsavgift	-35 741
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-554 461

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-76 367
Fjernvarme	-389 088
SUM ENERGI / FYRING	-465 455

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Container	-7 889
Lyspærer og sikringer	-6 748
Vaktmestertjenester	-94 522
Renhold ved firmaer	-126 659
Andre fremmede tjenester	-460
Trykksaker	-163
Andre kontorkostnader	-2 440
Porto	-1 328
Bank- og kortgebyr	-2 733
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-248 943

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	694
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 153
Andre renteinntekter	23
SUM FINANSINNTEKTER	2 870

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER****OVERVÅKNINGSKAMERA**

Tilgang 2015	137 400	
Avskrevet tidligere år	-11 450	
Avskrevet i år	-45 800	80 150
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		80 150

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-45 800
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	91 544	
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		91 544

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4,0 % av Lillohøyden Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lillohøyden Garasjesameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lillohøyden Garasjesameie og utgjør kr 1 129 301.

Selskapets andel i Lillohøyden Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Lillohøyden Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "Andre anlegg".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

6 Orientering om sameiets drift

6.1 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.

6.2 Vaktmester

Lillohøyden har felles vaktmestertjeneste.

6.3 Skadedyr

Sameiet har samarbeid med Garasjesameiet om fast kontrakt med skadedyrsbekjemperen Rentokil. Situasjonen på dette området vurderes nå som tilfredsstillende. Men skulle du observere uønsket utøy, må du ikke nøle med å varsle styret omgående.

6.4 Søppel

Søppelhåndtering. Det er strengt forbudt å sette fra seg søppel i trappeoppganger/korridorer. Skrot og søppel skal heller ikke henges på balkonger/terrasser eller på øvrige fellesarealer og grøntområder. Følg søppel instruksjonen på søppelsjaktene.

<http://lillohoyden2.no/archives/category/soppelsjaktercontainer>

6.5 Postkasser/navneskilt

Styret anmoder om at hver seksjonseier/beboer skaffer standardisert skilt på postkassene for å sikre at posten blir lagt i rett postkasse. Standardiserte navneskilt kan lastes ned fra hjemmesiden.

<http://lillohoyden2.no/archives/category/postkasse>

6.6 Nøkler etc

Se husordensreglene og info på hjemme siden: <http://lillohoyden2.no/archives/category/nokler>

6.7 Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 846293. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

6.8 Kabel-TV

Canal Digital Kabel-TV AS er leverandør av kabel-TV og bredbånd til sameiet.

Den enkelte sameier kan for egen regning bestille utvidet tjeneste for bredbånd, telefoni og andre digitale tjenester. På Canal Digital sin hjemmeside finner du oversikt over produktinformasjon og bestillingsmuligheter. Avtalen med Canal Digital-TV AS er inngått for 3 år.

6.9 Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsel og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leiligheter. Det er eier/beboer som har ansvaret for at utstyret til enhver tid fungerer.

Brann instruksjonen ligger på hjemmesiden. Alle beboere må gjøre seg kjent med Branninstruksjonen til Sameiet. <http://lillohoyden2.no/archives/524>

6.10 HMS – Helse, miljø og sikkerhet

HMS Forskrift om helse- miljø- og sikkerhetsarbeid stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Lillohøyden 2 er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Styret har fokus på brannsikkerhet og oppfordrer alle brukere av området, blokken og garasjen til å følge vedtekter og ordensregler. P-plassen og fellesarealer for øvrig i garasje og boarealer, skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller til hensetning av søppel. Brennbart materiale skal lagres i hver sin private bod.

Brannbiler har adgang gjennom tre porter mot skoletomten, ingen adgang for beboere. Området er bilfritt og det blir satt opp bom ved skolen. Det blir også montert bom ved inngangen blokk 2.

6.11 Energimerking

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

6.12 Reklamasjonssaker

Siden dette er et nytt bygg så har det vist seg at det er mange reklamasjonssaker som må følges opp. Saker som fortsatt pågår er: banking i rør, dører, luftfuktighet, matos, trafikkstøy, osv.

Å jobbe med Selvaag i disse sakene er veldig tidkrevende, da vi får lite medhold selv med godt begrunnede saker. Derfor anbefaler styret at vi står sammen i disse sakene for å få mer tyngde og ikke minst økonomi til å kjøre de.

Bro saken. Vi har fått rettshjelpsdekning. Saken ligger hos Justis.

Dørpumper

Det er kommet opp dørpumper i kjeller etasjene som er en reklamasjon vi har fått gjennomslag for etter mange runder med Selvaag.

6.13 Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 styremøter. Det meste av saksbehandling foregår på mail og telefon. Det har vært møter og befaringer med inngåelse av service avtaler, og oppfølging av disse. Reklamasjonssakene tar tid, og krever oppfølging. Styret må innhente rapporter fra eksterne eksperter eks. Opak for å dokumentere våre påstander ovenfor Selvaag. Det har også blitt gjennomført et eget møte med Selvaag for gjennomgang av disse med garasjestyret.

Vannlekkasje

Det oppsto en vannlekkasje på teknisk rom i 9 etg. i 2 B. Denne er fikset, og Selvaag har betalt våres utgifter.

Vask av fellesarealer

Boning av golv og vask av fellesarealer er gjennomført.

Serviceavtaler på Lillohøyden 2:

- Otis AS for ettersyn av heis og heisalarm
- Envac Norge AS, avfallsanlegg. Garasjestyret
- Bjerke Ventilasjon AS for ventilasjonsanlegget
- Gårdreform AS, vaktmester

- Gårdreform Snø og grønt AS, sommer og vintervedlikehold. Garasjestyret
- Bjerkan Renhold AS, levering av fast renhold av heishuset. Garasjestyret
- Total VVS AS for vedlikehold av sprinkelanlegg. Lillo2 og Garasjestyret
- Rentokil AS, skadedyrbekjempelse Garasjestyret.
- Jet Brandmo AS, røykluker bygg 2
- Techem AS, avlesing av fjernvarme. Garasjestyret
- Norport AS, serviceavtale garasjeport. Garasjestyret.
- Norsk Brannvern, brannsikkerhet. Gjennomført brannvernrunde
- Schneider AS, brannledelys, Lillo2 og Garasjestyret
- Obos Eiendomsforvaltning AS, forretningsfører
- Cleanco vask
- ADD secure varsling vannlekkasje teknisk rom
- Lekeplasskontrollen AS, kontroll av lekeapparater, garasjestyret

Kommunikasjon

All kommunikasjon skjer elektronisk. Du er selv ansvarlig for å ha riktig mailadresse i Obos sine registre. Dette gjelder sameiet og garasjen hvis du har garasjeplass. I tillegg anbefaler vi deg å melde deg inn i nyhetsbrevet på hjemmesiden vår.

Vi gjør oppmerksom på at vi også har en SMS modul der vi kan sende tekst meldinger.

<http://lillohoyden2.no/velg-ditt-sameie/hus2/e-post-varsling-hus2>

Hjemmesider

Styrets epost adresse: lillohoyden2styret@gmail.com

Sameiet har egen hjemmeside se: <http://lillohoyden2.no/>

Garasjesameiet: <http://lillohoyden2.no/>

Facebook side: <https://www.facebook.com/groups/lillohoyden/>

Facebook parkering: <https://www.facebook.com/groups/lillogarasje/>

Facebook eiere bygg 2: <https://www.facebook.com/groups/Lillohoyden2eiere/>

Se også hjemme siden <http://lillohoyden2.no/>

Ordensregler

Hver og en er ansvarlig for å sette seg inn i husordensregler for sameiet og garasjen, samt vedtekter. <http://lillohoyden2.no/archives/440>

Vi gjør oppmerksom på at det ikke er lov å ta snarveier over bedene.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsel og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leiligheter. Det er eier/beboer som har ansvaret for at utstyret til enhver tid fungerer.

Alle som bor på Lillohøyden må bidra til at vi får et godt bomiljø som vi kan være stolte av.
