

Innkalling til sameiermøte Lillohøyden 2

Ordinært sameiermøte i Lillohøyden 2 Sameie.
Avholdes 14. april 2016 kl. 19.00 på BI Nydalen

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. 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.
Ligger som vedlegg.**

Innhold

1	Saker til sameiermøte	3
1.1	KONSTITUERING	3
1.2	ÅRSBERETNING FOR 2015	3
1.3	ÅRSREGNSKAP FOR 2015	3
1.4	GODTGJØRELSE TIL STYRET	3
1.5	INNKOMNE FORSLAG	3
1.1.1	Sak riper i vinduer	3
1.1.2	Oppdatering av husordensregler og garasjeordensregler	3
1.1.3	Reklamasjoner	3
1.1.4	Slå sammen sameiene	3
1.6	VALG AV TILLITSVALGTE	4
2	ÅRSBERETNING FOR 2015	4
2.1	Tillitsvalgte	4
2.2	Styret	4
2.3	Generelle opplysninger om Lillohøyden 2 Sameie	4
2.4	Forretningsførsel og revisjon	5
3	KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015	6
4	KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016	7
5	Revisjonsberetning	8
6	15
7	Orientering om sameiets drift	16
7.1	Retningslinjer for styrearbeid	16

7.2	Vaktmester	16
7.3	Skadedyr	16
7.4	Søppel	16
7.5	Postkasser/navneskilt	16
7.6	Nøkler etc	16
7.7	Forsikring	16
7.8	Kabel-TV	16
7.9	Brannsikringsutstyr	17
7.10	HMS – Helse, miljø og sikkerhet	17
7.11	Energimerking	17
7.12	Reklamasjonssaker	17
7.13	Styrets arbeid	18
7.14	Hjemmeside	18
7.15	Serviceavtaler	18
7.16	Kommunikasjon	19
7.17	Ordensregler	19
7.18	Brannsikringsutstyr	19
7.19	HMS	19
8	Vedlegg	20

Agenda

NB: Beboermøte blir holdt etter sameiemøtet.

1 Saker til sameiemøte

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 FOR 2015

Se vedlegg

1.3 ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

1.4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til styrets godtgjørelse: 80 000,-

1.5 INNKOMNE FORSLAG

1.1.1 Sak riper i vinduer

Mange har klaget på riper i vinduene. Lage felles reklamasjonssak.
Styrets tilråding: Vedtatt. «Det utarbeides felles brev med klage på at reklamasjonene vedrørende riper i vinduene. Opak leies inn.

1.1.2 Oppdatering av husordensregler og garasjeordensregler

Styret foreslår å ha felles ordensregler for Lillohøyden. Dette for lettere for å kunne håndheve ordensreglene likt for alle sameier på Lillohøyden.

Styrets tilråding er at Sameiermøtet vedtar at alle sameiene har felles husordens regler og at ordensregler for garasjesameiet inntas i disse ordensreglene.

1.1.3 Reklamasjoner

Styret ber om mandat til å følge de reklamasjonene som er oppstått og som vil ha en forringelse på eiendommene videre.

Styrets tilråding er at sameiermøtet vedtar at styret følger opp reklamasjonene

1.1.4 Slå sammen sameiene

Styret ser at det er økonomiske fordeler å slå sammen sameiene siden de har mye felles både uteområder og felles tekniske løsninger. Styret ønsker tilbakemelding på om dette er noe som sameierene ønskes at styret sammen med de andre styrene på Lillohøyde skal utrede. Det vil være hensiktsmessig og kostnadssparende med ett sameie.

Styret tilråding er at sameiermøtet vedtar at styrene på Lillohøyden kan arbeide for å slå sammen alle sameiene på Lillohøyden til ett sameie

1.6 VALG AV TILLITSVALGTE

- Valg av styreleder for 1 år.
- Valg av 1 styremedlemmer for 1 år, og 1 styremedlem for 2 år.
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.
- Valg av valgkomité.

- Styret stiller til gjenvalg.

Oslo 09.mars 2016
Styret i Lillohøyden 2 Sameie

Helen Knutsen
(styreleder)



Tor Anders Helle
(styremedlem)



Torstein Knutsen
(styremedlem)



2 ÅRSBERETNING FOR 2015

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	Kjell Borthne	Fernanda Nissens Gate 2 B
Varamedlem	Mohammed Reza Sorodi	Fernanda Nissens Gate 2 A

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
Fernanda Nissens Gate 2 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 FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 2 235 799.

Dette er kr 52 799 høyere enn budsjettet.

Avvik i forhold til budsjett skyldes i hovedsak at det er budsjettet med ca. kr 20 000 for mye for felleskostnader i 2015, og det som var for mye avsatt fra 2014 (Envac), ble inntektsført i 2015 (kr 14 200).

Det er også inntektsført innbetaling av kr 9 000 i oppstartskapital og kr 2 300 for andel faktura for møterom (garasjesameiet).

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 1 794 468.

Dette er kr 270 032 lavere enn budsjettet.

Kommentarer til avvik i forhold til budsjett:

Kommunale avgifter:

Det er foreløpig ikke mottatt faktura for vann og avløpsavgift fra Oslo kommune.

Konsulenthonorar:

Avvik skyldes i hovedsak kostnader for juridisk bistand.

Resultat

Årets resultat på kr 445 616 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 615 604.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

4 KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med omtrent samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med ca. kr 9 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % 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 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 09. mars 2016
Styret i Lillohøyden 2 Sameie

Helen Knutsen
(styreleder)



Tor Anders Helle
(styremedlem)



Torstein Knutsen
(styremedlem)



5 Revisjonsberetning



Til sameiermøtet i Lillohøyden 2 Sameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Lillohøyden 2 Sameie, som viser et overskudd på kr 445 616. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Lillohøyden 2 Sameie per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

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 anvendelse av overskuddet 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 15. mars 2016
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnem
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 203 518	314 555	2 183 000	2 206 000
Innbetalinger		6 781	0	0	0
Andre inntekter	3	25 500	174 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 235 799	488 555	2 183 000	2 206 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	0	-8 000	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	0	-60 000	-80 000
Avskrivninger	14	-11 450	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 250	-6 625	-6 000	-4 500
Forretningsførerhonorar		-87 255	-14 341	-85 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-100 956	0	-20 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-128 904	-28 772	-230 000	-260 000
Forsikringer		-118 072	-17 707	-125 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-107 116	-39 874	-380 000	-340 000
Andre anlegg/garasjer	16	-134 986	-11 903	-127 500	-127 500
Energi/fyring	10	-446 117	-42 845	-470 000	-455 000
Kabel-/TV-anlegg		-311 049	-25 488	-293 000	-320 000
Andre driftskostnader	11	-253 033	-12 813	-260 000	-283 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 794 468	-200 368	-2 064 500	-2 141 280
DRIFTSRESULTAT		441 332	288 187	118 500	64 720
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 631	503	0	4 000
Finanskostnader	13	-346	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 284	503	0	4 000
ÅRSRESULTAT		445 616	288 690	118 500	68 720
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		445 616	288 690		

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg		-7 247	322
Andre varige driftsmidler	14	125 950	0
SUM ANLEGGSMIDLER		118 703	322
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 333	25 584
Kundefordringer		129 033	0
Kortsiktige fordringer	15	121 332	147 168
Driftskonto OBOS-banken		166 125	162 761
Sparekonto OBOS-banken		254 272	250 422
SUM OMLØPSMIDLER		673 095	585 935
SUM EIENDELER		791 797	586 257
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		734 306	288 690
SUM EGENKAPITAL		734 306	288 690
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 726	37 026
Leverandørgjeld		13 765	233 161
Annen kortsiktig gjeld		0	27 380
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 491	297 567
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		791 797	586 257
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	689 714	149 426

Oslo, 14.03.2016,
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.

SKATTETREKKS KONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 889 856
Bredbånd	105 774
Kabel-TV	207 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 203 518

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avs.formye i 2014	14 200
Viderefakturerering (leie lokale sameiermøte)	2 300
Oppstartskapital	9 000
SUM ANDRE INNTEKTER	25 500

NOTE: 4**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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 80 000

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-78 036
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 295
Andre konsulenthonorarer	-16 625
SUM KONSULENTHONORAR	-100 956

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-67 361
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 543
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-128 904

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-107 116
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-107 116

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-57 029
Fjernvarme	-389 088
SUM ENERGI / FYRING	-446 117

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 600
Container	-5 379
Is-skuffe	-658
Driftsmateriell	-4 392
Lyskilder	-7 524
Vaktmestertjenester	-95 976
Renhold ved firmaer	-123 422
Domene	-410
Kontor- og datarekvisita	-1 699
Trykksaker	-1 546
Norsk støyforening	-500
Nøkkelbrikke	-515
Porto	-3 758

Bankgebyr	-2 655
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-253 033

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	257
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 850
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	501
Andre renteinntekter	23
SUM FINANSINNTEKTER	4 631

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-346
SUM FINANSKOSTNADER	-346

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Overvåkningskamera		
Tilgang 2015	137 400	
Avskrevet i år	-11 450	
		125 950
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		125 950

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-11 450
--------------------------------	----------------

NOTE: 15

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Oslo kommune (kreditnota)	41361
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	79 971
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	121 332

NOTE: 16

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 689 714.

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.

RESULTATREGNSKAP - FORDELT GARASJE - UTOMHUS

	Note	Regnskap 2015	GARASJE
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	585 670	346 670
Andre inntekter	3	167 543	167 543
SUM DRIFTSINNTEKTER		753 213	514 213
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	4	-26 750	-750
Styrehonorar	5	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	6	-16 051	-16 051
Andre honorarer		-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-86 165	-86 165
Konsulenthonorar	7	-18 818	-18 818
Drift og vedlikehold	8	-395 318	-263 886
Forsikringer		-94 020	-94 020
Energi/fyring		-113 013	-56 507
Andre driftskostnader	9	-170 239	-82 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		-940 375	-638 647
DRIFTSRESULTAT		-187 162	-124 434
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	10	568	568
Finanskostnader	11	-2 636	-2 636
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 068	-2 068
ÅRSRESULTAT		-189 230	-126 502

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 2 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

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 hensettes på balkonger/terrasser eller på øvrige fellesarealer og grøntområder. Følg søppel instruksjonen på søppelsjaktene.

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.

6.6 Nøkler etc

Se husordensreglene og hjemme siden: <http://lillohoyden2.no/>

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 følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Brann instruksen ligger på hjemmesiden. Alle beboere må gjøre seg kjent med Branninstruksen til Sameiet.

6.10 HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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 4 Sameiet 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 hvor fordeling av ansvar er gitt en slik tolkning: Sameie er ansvarlig for at det elektriske anlegget i fellesarealet til en hver tid er i orden. Eier/bruker av den enkelte leilighet har ansvar for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

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 holdes tak i. Dette er saker som banking i rør, dører, teknisk rom osv osv.

Å jobbe med Selvaag i disse sakene er veldig tidkrevende, da vi får lite medold og vi får avslag selv med god 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 blir forhåpentligvis en sluttbehandling mot sommeren.

Vannlekkasje

Det oppsto en vannlekkasje på teknisk rom i 9 etg. i 2 B. Denne er fikset, og vi jobber med en reklamasjonssak pga at teknisk rom ikke er bygget etter våtromsnormen.

Søppelanlegget

Reklamasjonssak pågår.

Garasjeanlegget

Reklamasjonssak pågår.

Utkjøring garasje issvuller

Reklamasjonssak pågår

Sykkelparkering

Reklamasjonssak pågår.

Brannhydrant

Reklamasjonssak pågår.

6.13 Styrets arbeid

- Oppfølging av etterbefaring etter overtagelse fellesområder.
- Diverse oppfølging mot Kaba for dører og låser + pumper + nød-åpnere (grønne bokser).
- Befaring/opplæring i søppelsjakt-tjeneste.
- Bro saken.
- Opplæring nødkjøring av heis.
- Drift og vedlikehold av ringetablå endring av navn samt koder.
- Håndtering av heis, bestilling av service.
- Fakturering. Faktura-kontroll.
- Purre opp Selvaag Bolig på mye "diverse".
- Administrere/drifte hjemmeside.
- Fulgt opp Selvaag og CoBuilder.
- Service avtaler.
- Fulgt opp garasjeanlegget.
- Fulgt opp vedlikeholdskontrakter.
- Inngått service avtaler.
- Styremøter.
- Garasjesameiemøter.
- Info til beboere.
- Administrere og fasilitere beboermøter.
- Skallsikring.
- Radiatorer.
- Generelle administrative oppgaver.
- Bidra inn i Fernanda Nissesens gate vel.
- Innmelding Huseiernes landsforening.
- Innmelding Foreningen mot støy.

6.14 Hjemmeside

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/>

6.15 Serviceavtaler

Sserviceavtaler:

- Otis AS for ettersyn av heis og heisalarm.
- Bjerke Ventilasjon AS for ventilasjonsanlegget.
- Obos Eiendomsdrift AS, vaktmester.
- Obos Eiendomsforvaltning AS, forretningsfører.
- Cleanco vask.
- Rentokil.
- Total VVS for sprinkelanlegg i boder.
- Avtale om årskontroll av røkvarslere og brannvernutstyr vil bli inngått i 1. halvår og årskontroll i alle seksjoner vil bli gjennomført høsten 2016.

6.16 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 garasje plass. I tillegg anbefaler vi deg å melde deg inn i nyhetsbrevet på hjemmesiden vår.

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

6.17 Ordensregler

Hver og en er ansvarlig for å sette seg inn i husordensregler for sameiet og garasjen, samt vedtekter. <http://lillohoyden2.no/velg-ditt-sameie/hus2>

6.18 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.

6.19 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 4 Sameiet 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 hvor fordeling av ansvar er gitt en slik tolkning: Sameie er ansvarlig for at det elektriske anlegget i fellesarealet til en hver tid er i orden. Eier/bruker av den enkelte leilighet har ansvar for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

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

.....

7 Vedlegg

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)