



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 548 509
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: VESTLIJORDET HUSEIERLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 321 612	2 276 172
Sum inntekter		2 321 612	2 276 172
Kostnader			
Lønnskostnad		114 543	117 500
Annen driftskostnad		1 307 827	2 134 845
Sum kostnader		1 422 370	2 252 345
Driftsresultat		899 242	23 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 788	60 418
Sum finansinntekter		55 788	60 418
Annen finanskostnad		85 951	97 285
Sum finanskostnader		85 951	97 285
Netto finans		-30 163	-36 867
Ordinært resultat før skattekostnad		869 079	-13 040
Ordinært resultat etter skattekostnad		869 079	-13 040
Årsresultat		869 079	-13 040
Totalresultat		869 079	-13 040
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		869 079	-13 040
Sum overføringer og disponeringer		869 079	-13 040



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		73 066	485 394
Sum fordringer		73 066	485 394
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 081 399	1 363 558
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 081 399	1 363 558
Sum omløpsmidler		2 154 465	1 848 952
SUM EIENDELER		2 154 465	1 848 952

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		92 212	961 291
Sum opptjent egenkapital		-92 212	-961 291
Sum egenkapital		-92 212	-961 291
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 183 650	2 351 665
Sum annen langsiktig gjeld		2 183 650	2 351 665
Sum langsiktig gjeld		2 183 650	2 351 665
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		412	567
Leverandørgjeld		8 298	410 456
Skyldige offentlige avgifter		794	176
Annen kortsiktig gjeld		53 523	47 379
Sum kortsiktig gjeld		63 027	458 578
Sum gjeld		2 246 677	2 810 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 154 465	1 848 952



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 727394

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 548 509
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: VESTLIJORDET HUSEIERLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.09.2021



Organisasjonsnr: 987 548 509
VESTLIJORDET HUSEIERLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 321 612	2 276 172
Sum inntekter		2 321 612	2 276 172
Kostnader			
Lønnskostnad		114 543	117 500
Annen driftskostnad		1 307 827	2 134 845
Sum kostnader		1 422 370	2 252 345
Driftsresultat		899 242	23 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 788	60 418
Sum finansinntekter		55 788	60 418
Annen finanskostnad		85 951	97 285
Sum finanskostnader		85 951	97 285
Netto finans		-30 163	-36 867
Ordinært resultat før skattekostnad		869 079	-13 040
Ordinært resultat etter skattekostnad		869 079	-13 040
Årsresultat		869 079	-13 040
Totalresultat		869 079	-13 040
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		869 079	-13 040
Sum overføringer og disponeringer		869 079	-13 040



Organisasjonsnr: 987 548 509
VESTLIJORDET HUSEIERLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		73 066	485 394
Sum fordringer		73 066	485 394
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 081 399	1 363 558
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 081 399	1 363 558
Sum omløpsmidler		2 154 465	1 848 952
SUM EIENDELER		2 154 465	1 848 952
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		92 212	961 291
Sum opptjent egenkapital		-92 212	-961 291



Sum egenkapital	-92 212	-961 291
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 183 650	2 351 665
Sum annen langsiktig gjeld	2 183 650	2 351 665
Sum langsiktig gjeld	2 183 650	2 351 665
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	412	567
Leverandørgjeld	8 298	410 456
Skyldige offentlige avgifter	794	176
Annen kortsiktig gjeld	53 523	47 379
Sum kortsiktig gjeld	63 027	458 578
Sum gjeld	2 246 677	2 810 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 154 465	1 848 952



Organisasjonsnr: 987 548 509
VESTLIJORDET HUSEIERLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Vestliljordet Huseierlag

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 23. april 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Vestlijordet Huseierlag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 20.04.21 kl. 16:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 23.04.21 kl 16:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Vestlijordet Huseierlag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.04.21 kl. 16:00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 23.04.21 kl. 16:00.

Selskapsnummer: 5215 **Selskapsnavn** Vestlijordet Huseierlag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Fullmakt [hjelpetekst: Teksten om fullmakt kan slettes ved heldigitalt møte.]

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig.

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Thore G. Andresen og Mette Sundøen velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av styrehonorar:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 62 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Fastsettelse av honorarer til parkeringskomiteen:**

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 5 000.

For		Mot	
------------	--	------------	--

Fastsettelse av honorarer til vedlikeholdsansvarlig:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 3 500.

For		Mot	
------------	--	------------	--

Sak til behandling: Tillegg til parkeringsbestemmelsene.

Saksfremstilling fremgår av innkallingen.

Forslag til vedtak

For		Mot	
------------	--	------------	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlem, 1 varamedlem, 2 medlemmer til valgkomiteen, 1 medlem parkeringskomite og 1 vedlikeholdsansvarlig.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Thore Andresen (2 år)	
Styremedlem	Mette Sundøen (2 år)	
Varamedlem	Randi Flaten (1 år)	
Valgkomitemedlem	Anders Weimoth (1 år)	
Valgkomitemedlem	Shaukat S. Muhammad (1 år)	
Parkeringskomite	Kanesu Suthakaran (1 år)	
Vedlikeh. ansvarlig	Shaukat S. Muhammed (1 år)	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Vestlijordet Huseierlag. Avstemningen åpner 20. april kl. 16:00 og lukker 23. april kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5215>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer til styret
5. Fastsettelse av honorar til parkeringskomiteen
6. Fastsettelse av honorar til vedlikeholdsansvarlig
7. Tillegg til parkeringsbestemmelsene
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite for 1 år
10. Valg av parkeringskomite for 1 år
11. Valg av vedlikeholdsansvarlig for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestlijordet Huseierlag

Thore Andresen

Mette Sundøen

Zeeshan Younis

Zaman Zafar



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Thore G. Andresen og Mette Sundøen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport styrerommet.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære huseiermøte har huseierlagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thore Andresen	Martha Tynes vei 75
Styremedlem	Mette Sundøen	Martha Tynes vei 31
Styremedlem	Zeeshan Younis	Martha Tynes vei 65
Styremedlem	Zaman Zafar	Vestlisvingen 6
Varamedlem	Randi Flaten	Martha Tynes vei 9

Valgkomiteen

Ngawang Chodon Khangsar	Martha Tynes vei 59
Shaukat Sarwar Muhammad	Vestlisvingen 10
Anders Weimoth	Vestlisvingen 22

Utvalg/komiteer

Parkeringskomite	Kanesu Suthakaran	Vestlisvingen 56
Vedlikeholdsansv.	Shaukat Sarwar Muhammad	Vestlisvingen 10

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Huseierlaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Vestlijordet Huseierlag

Huseierlaget består av 72 leiligheter.

Vestlijordet Huseierlag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987548509, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Vestlisvingen 2-64
Martha Tynes Vei 1-79

Gårds- og bruksnummer :
99 62

Huseierlaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Vestlijordet 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. Huseierlagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 2 styremøter og behandlet 21 saker.

Covid-19 har gjort at aktiviteten i huseierlaget har vært lavere enn tidligere år. Det har ikke vært mulig å avholde dugnader, men noen har likevel vært flinke og ryddet på fellesområdene.

I august 2020 fikk vi endelig el-billading på en trygg måte i garasjene i Vestlisvingen. Styret påbegynte arbeidet med etablering av el-billading i garasjene høsten 2018. I desember 2019 var strøm og ladeinfrastruktur på plass i garasjene i Martha Tynes vei. Vi slet dog veldig med å hale et tilbud ut av Hafslund (nå: Elvia) for å få mer strøm i Vestlisvingen, og overlot arbeidet til Morel (nå: Ohmia) i august 2019. De har slitt med det samme problemet med Hafslund, men i august 2020 var dagen endelig kommet da vi kunne få mer strøm også her.

Styret har i 2020 fortsatt arbeidet med å rydde opp i grøntanleggene våre. Det ble sådd ny plen, plantet et nytt grantre (juletre) og et sykt tre i Vestlisvingen måtte felles.

Samarbeidsforholdene i styret

Samarbeidet i styret har fungert fint gjennom året.

Honorar til styret

På huseiermøtet i 2019 valgte daværende eksterne styreleder å overlate plassen til interne ressurser. Ekstern styreleder ble godtgjort med kr 70 000. Øvrige styremedlemmer fikk kr 30 000 til fordeling.

Ved huseiermøtet i 2020 ble godtgjørelsen den samme som da vi hadde ekstern styreleder. Dette skyldtes ekstra stor arbeidsbelastning på styreleder i forbindelse med all aktiviteten i huseierlaget dette året. Det siste året har vært mye roligere, og styret har derfor besluttet å redusere honoraret som foreslås utbetalt slik at det stemmer med arbeidsbelastningen.

Styret foreslår at styrets honorar for styreåret 2020/2021 settes til kr 62 000, hvorav styreleder mottar kr 42 000, og de resterende kr 20 000 fordeles mellom de øvrige styremedlemmene.

Huseierlagets kontrakter

Styret reforhandlet i 2017 forretningsførerkontrakten med OBOS som innebar en årlig besparelse på årsbasis på kr 20.000.

Vi har de siste årene benyttet oss av Vestli vels avtale med Telia (Get). Denne ble forbedret i 2020, og vi får raskere felles hastighet og mer moderne utstyr for tilnærmet samme pris. Telia har også sagt at de skal oppgradere nettet utenfor husene.

Styret foretok i 2016 en ny vurdering av forsikringene og innhentet nye pristilbud. Etter en omfattende anbudsrunde våren 2016 fikk styret redusert huseierlagets forsikringspremie med ca kr 100.000. Gjensidige var, inkludert ordinær utbyttefordeling, konkurransedyktig og styret beholdt selskapet som forsikringsselskap. Årsaken til den nye og lavere premien

er en spisset konkurransesituasjon i bransjen samt at selskapets skadehistorikk har bedret seg i fht toppåret 2010.

Det ble høsten 2009 inngått en ett-års kontrakt med Oslo Snø og Vedlikehold AS om brøyting og strøing vinteren 2009/2010. Oslo Snø og vedlikehold var best på pris i årene som fulgte etter gjennomførte prisinnhenting. Brøytekontrakten ble fornyet våren 2017. Prisundersøkelser har vist at Oslo Snø og vedlikehold fortsatt er best på pris. Når kvaliteten på tjenestene også i hovedsak, med noen få unntak, er akseptabel, fant styret det riktig å inngå ny avtale med firmaet om brøyting. Vi er ikke 100% fornøyde med utførelsen, men de er fortsatt betydelig rimeligere enn konkurrentene.

Når det gjelder plenklipping, inngikk styret i 2016 en ettårsavtale med Gårdreform. Selskapet var klart rimeligst i pris og leverte grei kvalitet gjennom sommeren. Denne kontrakten ble fornyet årlig.

Styret har forsøkt en avtale med Rentokil om skadedyrbekjempelse i et par år. Da vi ikke har kunnet dokumentere noen vesentlig effekt av dette tiltaket, ble det avvirket i 2020.

Forventede arbeider

Vårt huseierlag er over 50 år. Styret erfarte gjennom 2010 en økning i antall vannskader i huseierlaget, for det meste skader som dekkes av forsikringen vår. Antallet vannskader har stabilisert seg i 2011 - 2020, og må nå kunne sies å ligge på et normalt nivå ledningsanleggets alder tatt i betraktning.

Styret holder situasjonen med vannskader under observasjon, og dersom antall skadetilfeller øker igjen, må styret vurdere ytterligere tiltak for å redusere antall skadetilfeller. Hva slags tiltak som eventuelt må iverksettes, er det for tidlig å si noe om. Her må styret få hjelp av fagfolk, og det kan derfor, hvis dette blir aktuelt, påregnes konsulentutgifter i den anledning. En utfordring ved ledningsanlegget som huseierlaget har ansvar for (stikkledningene), er at risikoen for kostnadene ved skader på stikkledningene på grunn av alder, er flyttet over på huseierlaget. Forsikringen dekker IKKE skader på stikkledninger av annet enn plast på ledninger som er mer enn 40 år gamle. Huseierlagets stikkledninger er av kobber og derfor ikke omfattet av forsikringen. Det var en lekkasje i 2014, en i 2016 og en ny i 2018. Hver reparasjon kommer på ca kr 150.000. Dersom stikkledningene får flere lekkasjer, vil dette koste huseierlaget dyrt.

Helse, miljø og sikkerhet

Styret kjøpte i 2007 inn OBOS håndbok for Internkontroll. Arbeidet med å implementere dette internkontrollsystemet ble påbegynt i 2007 og er videreført i årene etterpå. Styret engasjerte firmaet Norsk Brannvern til å foreta en gjennomgang og kontroll av brannforebyggings – og slukningsutstyret i huseierlaget. Denne gjennomgangen ble gjennomført høsten 2011. Rapporten viste en del mangler i brannvernutstyret hos en del beboere. Det er imidlertid den enkelte beboer som har ansvar for at påbudt brannvernustyr forefinnes i den enkelte bolig og at dette utstyret er funksjonelt. På den måten var gjennomgangen nyttig. Styret har ikke forlenget kontrakten med Norsk Brannvern. Styret gjennomførte en HMS-gjennomgang av lekeplassene i 2015 etter at lekeplassene ble oppgradert året før.

Justering av felleskostnadene

Styret har valgt å ikke justere felleskostnadene i budsjettforslaget for 2021.



Fremtidige arbeider

Styret har satt av kr 100 000 i budsjettet for 2021 til å innhente hjelp for å kartlegge hva vi må gjøre for å utbedre stikkledningene (vann og avløp). Stikkledningene må sannsynligvis byttes. Styret håper å kunne komme tilbake med en tiltaksplan på huseiermøtet i 2022, og at arbeidet kan påbegynnes så snart som mulig.

Styret har satt av kr 90 000 til ekstraordinært vedlikehold i budsjettet for 2021. Pengene skal blant annet gå til oppgradering av utearealene og belysning på garasjene.

InfoNytt

Styret har utgitt 2 utgaver av InfoNytt i 2020.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

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

Huseierforeningen har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 321 612**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 422 370**.

Resultat

Årets resultat på kr **869 079** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 091 438.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 142 500 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Vestlijordet Huseierlag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vestlijordet Huseierlag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestlijordet Huseierlag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene 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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1CLCE-CTW6Y-1KBLM-V7EQ0-SMEB8-1TLK6



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-24 22:14:10Z



Penneo Dokumentnøkkel: 1CLCE-CTW6Y-1KBLM-V7EQ0-SMEB8-1TLK6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

14 av 39



VESTLIJRDET HUSEIERLAG
ORG.NR. 987 548 509, KUNDENR. 5215

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 306 542	2 276 120	2 341 000	2 320 000
Andre inntekter	3	15 070	52	0	9 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 321 612	2 276 172	2 341 000	2 329 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 543	-17 500	-18 330	-16 441
Styrehonorar	5	-102 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 199	-8 160	-8 000	-8 000
Andre honorarer		-16 250	-14 000	-30 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-120 290	-116 900	-123 000	-125 000
Konsulenthonorar	7	-765	-4 415	-5 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-120 094	-895 298	-134 500	-172 500
Forsikringer		-392 003	-375 174	-401 000	-411 000
Festeavgift		-225 964	-225 964	-226 000	-226 000
Energi/fyring		-42 233	-65 570	-90 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-265 857	-257 731	-260 000	-270 000
Andre driftskostnader	9	-115 173	-171 633	-201 000	-154 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 422 370	-2 252 345	-1 596 830	-1 648 141
DRIFTSRESULTAT		899 242	23 827	744 170	680 859
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	55 788	60 418	0	0
Finanskostnader	11	-85 951	-97 285	-96 000	-73 140
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-30 163	-36 867	-96 000	-73 140
ÅRSRESULTAT		869 079	-13 040	648 170	607 719
Overføringer:					
Udekket tap		0	-13 040		
Reduksjon udekket tap		869 079	0		



10

Vestlijordet Huseierlag

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 991	2 740
Forskuddsførte kostnader		70 075	457 654
Andre kortsiktige fordringer		0	25 000
Driftskonto OBOS-banken		608 700	295 451
Skattetrekkskonto OBOS-banken		561	0
Sparekonto OBOS-banken		1 472 138	1 068 107
SUM OMLØPSMIDLER		2 154 465	1 848 952
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 154 465	1 848 952
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-92 212	-961 291
SUM EGENKAPITAL		-92 212	-961 291
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 183 650	2 351 665
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 183 650	2 351 665
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 222	47 379
Leverandørgjeld		8 298	410 456
Skyldige offentlige avgifter	14	794	176
Påløpte renter		412	567
Annen kortsiktig gjeld	15	3 301	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 027	458 578
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 154 465	1 848 952
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2021

Styret i Vestlijordet Huseierlag

Thore Andresen /s/

Mette Sundøen /s/

Zeeshan Younis /s/

Zaman Zafar /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 228 608
Forsikring hus og garasje	409 968
Taklån	387 936
Parkering	132 000
Festeavgift	81 576
Vedlikeholdsfond	73 440
Strøm EL-billading	21 750
Akonto strøm	264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 335 542

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-29 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 306 542

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Anleggsbidrag el-bilanlegg	15 000
Korrigeringer på reskontro	70



SUM ANDRE INNTEKTER	15 070
----------------------------	---------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 543
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-12 543
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 102 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 199.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-765
--	------

SUM KONSULENTHONORAR	-765
-----------------------------	-------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-10 572
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-89 887
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 481
---------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-153
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-120 094
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 539
-----------------------------	---------

Driftsmateriell	-40
-----------------	-----

Lyspærer og sikringer	-49
-----------------------	-----

Vakthold	-2 594
----------	--------

Renhold ved firmaer	-6 128
---------------------	--------

Snørydding	-40 867
------------	---------

Gressklipping	-39 396
---------------	---------

Andre fremmede tjenester	-212
--------------------------	------

Kontor- og datarekvisita	-233
--------------------------	------

Trykksaker	-1 124
------------	--------

Andre kontorkostnader	-220
-----------------------	------

Porto	-2 512
-------	--------

Gaver	-1 000
-------	--------



Bank- og kortgebyr	-3 260
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-115 173

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	223
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 031
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	87
Kundeutbytte fra Gjensidige	51 447
SUM FINANSINNTEKTER	55 788

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-85 951
SUM FINANSKOSTNADER	-85 951

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-500 000
Utbetalt 2016	-2 375 000
Nedbetalt tidligere	523 335
Nedbetalt i år	168 015
	-2 183 650
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 183 650



14

Vestljordet Huseierlag

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-561
Skyldig arbeidsgiveravgift	-233
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-794

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-3 301
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 301



Annen informasjon om huseierforeningen

Parkering

Huseierlaget har utvendige parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Huseiere som ønsker plass kan ta kontakt med parkeringskomiteen. Leieboere har ikke adgang til å leie parkeringsplass. Tilsvarende kan huseierne heller ikke leie parkeringsplass til sine leieboere.

Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79031744. 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Vestliljødet Huseierlag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Fullført infrastruktur for ladestasjoner til elbil i Vestlisvingen	Plantet nytt grantre (juletre) Utbedring av fellesområder
2019	Fullført infrastruktur for ladestasjoner til elbil i Martha Tynes vei Byttet bom i Martha Tynes vei Byttet lekeapparat i Martha Tynes vei Oppgradert og vedlikeholdt alle lekeplasser Kraftig opprydding i trær og buskas Felling av dødt juletre	
2018	Utbedret lekkasje i en stikkledning mellom kommunal vannledning og huseiers inntakspunkt Byttet bom i Vestlisvingen	
2017	Delvis rehabilitering av garasjene – rammene rundt garasjeportene er skiftet og enkelt råtnede panelbord er byttet ut. I tillegg er det bygd ny trapp mellom Martha Tynesvei 43 og 45	
2016 - 2016	Takrehabilitering	
2015	Ferdigstilling av lekeplasser	
2014	Nye postkassestativ	
2013	Beiset garasjene på dugnad	Kuttet garasjeporter som har hatt problemer med ising.
2012	Spylt en kum og sjekket øvrige	
2011	Reduksjonsventiler i kummer	For å forebygge ytterligere vannskader med ytterligere premieøkning har styret fått satt inn reduksjonsventiler i kummene til rekkene hvor trykket er høyt samt byttet ut defekte stoppkraner. I tillegg skal huseierlaget ha en brannvern-gjennomgang.
2011	Lekkasjereparasjon i VS 38	Oppgradert uteområde ifm lekkasje på eiendom i VS 38
2010	Nye avfallsbrønner	Installert avfallsbrønner i huseierlaget. Utbedret større lekkasje på defekt vannledning (fordelingsrør mellom hovedvannledning og rekkehus) i VS 40. Skaden var ikke omfattet av huseierlagets forsikring.
2009	Overhelt el-anlegg garasjehus.	Montert ny innmat i sikringssskapene på garasjehusene.
2007	Huskestativ og diverse.	Montert nytt forskriftsmessig huskestativ på lekeplass.



		Byttet ring på avløpskum utenfor Vestlisvingen 26. Alle spillkummene og sandfangerkummer er spylt og renset. Styret har avholdt to befaringer av garasjeanleggene.
2006	Lekeapparat satt opp på øvre tun.	
2005	Nye takstiger.	Nye takstiger etter pålegg fra Brann og feiervesenet.
2005	Fartshumper og bommer.	Lagt humper inne i boområdet og støpt fundamenter til bommene.
2005	2 skilt med "barn leker" satt opp.	
2004	Lekestativ montert på nedre tun.	
2004	Garasjer.	Garasjer og garasjeporter malt. Ødelagte takrenner skiftet.
2002	Ny redskapsbod.	
2001	Plen på nedre tun i MT vei drenert.	
2000	Uteareal oppgradert.	
1999	Kabelanlegget oppgradert.	
1999	Utearealet fornyet med busker og gress.	
1999	Lekeplass.	1 lekeplass oppgradert med bl.a. nye bord og benker.
1999	Garasjer malt.	
1999	Ny flaggstang med nytt flagg og vimpel.	
1998 - 1999	Spillkummer.	13 spillkummer renset og spylt i januar 1999. Sandfangerkummer renset og spylt. Skiftet 1 kum.
1997	Installert varmekabler i takrenner.	
1997	Drenering og sandfanger.	Dreneringsrør med varmekabler montert ved garasjer. Sandfanger montert.
1996	Kabelanlegg opprustet.	
1995	Grøntareal fornyet og asfalt utbedret.	
1995	Gårdslamper skiftet.	
1994	Støyskjerm V.S.	
1992	Garasjeporter skiftet.	
1990	Nytt tak på alle boliger og garasjer.	



Sak 4

Fastsettelse av honorarer til styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets honorar for perioden 2020/2021 fastsettes til kr 62 000, hvorav styreleder mottar kr 42 000. Styret fordeler resterende honorar, stort kr 20 000, mellom de øvrige styremedlemmene. Dette er en reduksjon på kr 38 000 i forhold til året før.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 62 000.



Sak 5

Fastsettelse av honorar til parkeringskomiteen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Parkeringskomiteen ble i denne perioden redusert fra 2 til 1 person da behovet for kontroll er mindre som følge av COVID-19. Styret foreslår at honoraret settes til kr 5 000.

Forslag til vedtak

Honoraret til parkeringskomiteen fastsettes til kr 5 000.



Sak 6

Fastsettelse av honorar til vedlikeholdsansvarlig

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vedlikeholdsansvarlig har erstattet vedlikeholdskomiteen i året som har gått. Styret har tildelt oppgaver som har blitt tilfredsstillende utført. Basert på oppgavemengden, foreslår styret at honoraret fastsettes til kr 3 500.

Forslag til vedtak

Honoraret til vedlikeholdsansvarlig fastsettes til kr 3 500.



Sak 7

Tillegg til parkeringsbestemmelsene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret

Per i dag er det kun huseiere som kan leie parkeringsplass ute til sine biler. Det har kommet forespørsler fra leieboere om å få leie parkeringsplass. Styret foreslår derfor følgende tillegg til parkeringsbestemmelsene der vi leier ut overskuddsplasser til en noe høyere pris:

"12. Utleie av parkeringsplass til leieboere kan finne sted på følgende vilkår:

- a. Det er ingen huseiere på venteliste.
- b. Det er flere ledige parkeringsplasser enn det som kreves til gjesteparkering i disse bestemmelsene.
- c. Parkeringsplassen leies ut for 3 måneder av gangen.
- d. Prisen per måned er kr 500, og det må forskuddsbetales for 3 måneder, dvs. kr 1 500, før utstedelse av parkeringsbevis som er gyldig i 3 måneder.
- e. Parkeringsbeviset er begrenset til et registreringsnummer og kan ikke benyttes av andre kjøretøy. Kjøretøyet må være registrert på leieboer i kjøretøyregisteret.
- f. Når leieperioden på 3 måneder er over, vil den ikke fornyes automatisk. Det må da inngås en ny avtale dersom det ikke er andre som står på venteliste. Leietaker kan sette seg bakerst på venteliste så snart leieperioden har startet."

Forslag til vedtak

Parkeringsbestemmelsene utvides med et nytt punkt 12:

12. Utleie av parkeringsplass til leieboere kan finne sted på følgende vilkår:

- a. Det er ingen huseiere på venteliste.
- b. Det er flere ledige parkeringsplasser enn det som kreves til gjesteparkering i disse bestemmelsene.
- c. Parkeringsplassen leies ut for 3 måneder av gangen.
- d. Prisen per måned er kr 500, og det må forskuddsbetales for 3 måneder, dvs. kr 1 500, før utstedelse av parkeringsbevis som er gyldig i 3 måneder.
- e. Parkeringsbeviset er begrenset til et registreringsnummer og kan ikke benyttes av andre kjøretøy. Kjøretøyet må være registrert på leieboer i kjøretøyregisteret.
- f. Når leieperioden på 3 måneder er over, vil den ikke fornyes automatisk. Det må da inngås en ny avtale dersom det ikke er andre som står på venteliste. Leietaker kan sette seg bakerst på venteliste så snart leieperioden har startet.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, styremedlem for 2 år og varamedlem for 1 år. De samme personene som har hatt vervene, har sagt seg villige til å fortsette.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Thore Andresen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Mette Sundøen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Randi Flaten



Sak 9

Valg av valgkomite for 1 år

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som medlemmer av valgkomiteen er følgende foreslått:

Anders Weimoth

Shaukat Sarwar Muhammad

Forslag til vedtak

Valgt



Sak 10

Valg av parkeringskomite for 1 år

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Kanesu Suthakaran ønsker å fortsette som parkeringskomite.

Forslag til vedtak

Valgt



Sak 11

Valg av vedlikeholdsansvarlig for 1 år

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Shaukat Sarwar Muhammed ønsker å fortsette som vedlikeholdsansvarlig.

Forslag til vedtak

Valgt



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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