



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 016 852
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTRE VOKSEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Møllergata 39
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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 023 174	3 630 403
Sum inntekter		2 023 174	3 630 403
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 138	5 138
Annen driftskostnad		1 643 390	3 490 164
Sum kostnader		1 739 808	3 586 582
Driftsresultat		283 366	43 821
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 953	1 585
Sum finansinntekter		9 953	1 585
Annen finanskostnad		152	
Sum finanskostnader		152	0
Netto finans		9 800	1 585
Ordinært resultat før skattekostnad		293 166	45 406
Ordinært resultat etter skattekostnad		293 166	45 406
Årsresultat		293 166	45 406
Totalresultat		293 166	45 406
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		293 166	45 406
Sum overføringer og disponeringer		293 166	45 406



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 135	13 273
Sum varige driftsmidler		8 135	13 273
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 135	13 273
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 204	24 320
Andre fordringer		1 742	104 347
Sum fordringer		11 946	128 667
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		555 726	219 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		555 726	219 724
Sum omløpsmidler		567 671	348 391
SUM EIENDELER		575 806	361 664

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		444 902	151 735
Sum opptjent egenkapital		444 902	151 735
Sum egenkapital		444 902	151 735
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		103 591	197 133
Annen kortsiktig gjeld		27 313	12 796
Sum kortsiktig gjeld		130 905	209 929
Sum gjeld		130 905	209 929
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		575 806	361 664



Årsmøte 2021

Vestre Voksen Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 8. april - 16. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Vestre Voksen Sameie. Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5612>

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
5. Valg av valgkomité
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestre Voksen Sameie

Pål Erling Torkildsen

Anna Dønnestad

Anne K Sandberg Felldal

Berit Isaksen

Erik Solberg-Johansen



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

Som protokollvitner velges Anna Dønnestad og Halvor Skavlan.



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. 5612 - Årsrapport til styrevernet - endelig versjon.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Erling Torkildsen	Sørkedalsveien 262 A	2020-2021
Styremedlem	Anna Dønnestad	Sørkedalsveien 262 B	2019-2021
Styremedlem	Anne K Sandberg Felldal	Sørkedalsveien 262 C	2019-2021
Styremedlem	Berit Isaksen	Sørkedalsveien 262 E	2020-2022
Styremedlem	Erik Solberg-Johansen	Sørkedalsveien 262 D	2020-2022
Varamedlem	Harald Pettersen	Sørkedalsveien 262 A	2020-2021

Valgkomiteen

Inger Berthelsen	Sørkedalsveien 262 D	2020-2021
Sverre Stub	Sørkedalsveien 262 C	2020-2021
Anita Lovise Walle	Sørkedalsveien 262 E	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Vestre Voksen Sameie

Sameiet består av 33 seksjoner.

Vestre Voksen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990016852, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune.

Adresse: Sørkedalsveien 262 a-e
Gårds- og bruksnummer: 27 / 2726

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.

Vestre Voksen Sameie 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. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Vi minner om at alt som har med utearealer, veier, parkering, grøntarealer, renovasjon og avfallsboder, snømåking, utelys, TV anlegg mv. sorterer under Vestre Voksen Fellesarealsameie og blir behandlet i dette sameiets årsberetning og årsmøte. Der vil også saken om ferdigattest for boenhetene våre bli behandlet.

Det er avholdt 7 styremøter i styrets funksjonstid. Årsmøtet som var berammet 16.april 2020 på Bogstad skole, ble på grunn av korona restriksjoner gjennomført digitalt i perioden 17-25 juni.

Utover dette har styremedlemmene hatt en rekke uformelle møter og samtaler og/eller eposter for diskusjon og behandling av løpende saker.

Vedlikehold

Fellesarealer (garasje og trappehus) skal fremstå i god stand og et kontinuerlig vedlikehold av disse bidrar til å opprettholde verdien av den enkelte leilighet/eierseksjon. I samarbeid med vaktmester har styret fulgt opp løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver etter behov. Aktuelle håndverkere er også engasjert etter behov.

Styret oppdaterer og vedlikeholder en oversikt over gjennomførte vedlikeholdsarbeider og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Spyling av avløpsrør

På bakgrunn av tidligere erfaring med tilstopping ble det i november ble det gjennomført spyling av avløpsrørene fra kjøkken/vaskerom under 4 roms leilighetene i 262a og kjøkken/bad under 3 roms leilighetene i 262a og b. Slik spyling gjennomføres hvert annet år. Målet er over tid å kontrollere avløpsrørene som kommer fra kjøkkenene i alle husene.

Ventilasjons- og peisvifter

Etter 18 år er det stadig vifter som slutter å fungere. Disse skiftes fortløpende ettersom styret får melding om driftsstans. I 2020 er det skiftet 3 peisvifter og 2 ventilasjonsvifter.

Maling av oppganger

Styret innhentet i 2019 tilbud på maling av oppgangene. 262C ble malt 2019 og 262E ble malt i desember 2020. Øvrige oppganger vil bli malt innen rammen av driftsbudsjett 2021-2023. I 2020 ble defekte fliser i alle oppgangene skiftet og en lekkasje øverst i vinduet mot vest i 262C ble utbedret.

Benker ved inngangene

Det er kjøpt inn enkle benker for plassering ved hver inngang slik at det er mulig å sitte ned i påvente av drosje, rosa busser mv.

Forsikringsavtale og saker

Det er en pågående forsikringssak knyttet til juridisk bistand i en tvistesak vedrørende rettigheter og forpliktelser for huseiere som har kjøpt bruksrettigheter til garasjeplass i fellesgarasjen.

Asfaltering ved 262a og 262c

Asfalt og stensetting utenfor a og c inngangene ble utbedret samtidig med at Fellesarealsameiet utbedret asfalskader på internveiene.

Renhold av trappeoppgangene

Som et ledd i styrets løpende arbeid med kontrakter som gjelder sameiet, har styret innhentet priser på renhold, dvs. trappevask samt periodisk boning av gulv, nedvask og vindusvask mv.

Vi mottok tilbud fra fire selskap. Med bakgrunn i innkomne tilbud har styret valgt ny leverandør av renhold, noe som medfører at årlige kostnader for renhold reduseres med ca. kr 25.000.

Vår nye leverandør er Ren Service (*renservice.no*), som starter 1. april 2021. De har informert om at det skal være samme person som utfører trappevasken. Trapper i alle etasjer vaskes hver uke, med unntak av i juli da det vaskes annenhver uke. Denne frekvensen er hyppigere enn dagens.

Dugnad

Den årlige vårdugnden ble som vanlig gjennomført uke 17 (april) i regi av Fellesarealsameiet. Samme uke ble også gulvet i garasjeanlegget spylt.

Elbillading

I henhold til vedtak i ekstraordinært årsmøte 14.11.2019 er det inngått avtale med elektrofirmaet Ing. Hans Becker AS om installasjon av infrastruktur og ladebokser i garasjen. Installasjonen ble gjennomført i februar 2020, finansiert ved innhenting av kapital og støtte fra Oslo kommune. Det er nå installert 11 ladebokser i garasjen. Flere ladebokser installeres på bestilling av garasjeplasseierne.

På grunn av forsinkelser blir eierne av ladebokser fakturert mars 2021. Samlet fakturabeløp mars – desember 2020 er kr.14.274. Faktureringen dekker de faste driftskostnadene for anlegget samt strømkostnadene beregnet ut fra en gjennomsnittspris på kr.2 per kwh.

Automatiske døråpnere

Over tid har NAV/Hjelpemiddelsentralen dekket kostnadene til døråpnere i 262A (hoveddør + slusedører til garasjen), 262B (hoveddør + slusedører til garasjen) og 262E (hoveddør). I tillegg har sameiet bekostet døråpner på hoveddøren i 262C.

For tiden vurderer NAV/Hjelpemiddelsentralen om de skal dekke kostnadene til døråpnere på hoveddøren til 262D og bakdøren til garasjen. I så fall vurderer styret å montere døråpnere på slusedørene til garasjen fra 262C og inngangsdøren til garasjen ved siden av leddporten. Styret vil søke Oslo kommune om støtte til installasjonene som ikke bekostes av NAV.

Med det vil alle inngangsdørene i sameiet ha automatiske døråpnere.

Digital nøkkel – OBOS nøkkelen

I samarbeid med Unilock har OBOS utviklet en digital nøkkel til bruk i borettslag og sameier. Vårt sameie var heldige og kom med i introduksjonstilbudet. Det betyr at vi ikke har installasjonskostnader på sameiets hoveddører, kun driftskostnader.

Se mer informasjon på Vibbo der det også vil komme tilbud om å installere digital nøkkel på egen leilighetsdør.

Strømmålere – feilkobling

Styret fikk melding om at noen strømmålere i 262C var feilkoblet. En kontroll viste at denne feilen ikke var i andre oppganger. Feilen er rettet opp av Hafslund.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 023 174.

Dette er kr ca. kr. 211 000 høyere enn budsjettet og er i all hovedsak knyttet til innbetalinger for ladere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 739 808.

Dette er ca. kr 248 000 høyere enn budsjettet og skyldes i all hovedsak kostnader til ladere som ble viderefakturert den enkelte samt at det ble benyttet noe mer på posten «Drift og vedlikehold bygninger» enn budsjettet blant annet malerarbeid oppgang 262E, brudd i varmekabler ved inngangsdøren 262A, asfaltering ved 262C og 262A samt flere utskiftings av defekte peis- og ventilasjonsvifter enn forutsatt. Til gjengjeld ble det litt lavere kostnader til brannsikring og VVS.

Resultat

Årets resultat på kr 293 166 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 436 766.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

Forøvrig 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 årsmøtet 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 i tillegg til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader, budsjettet med oppussing av én oppgang samt installasjon av elektriske døråpnere i løpet av 2021.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med noe høyere energikostnader enn kostnadene i 2020.

Forsikring

I budsjettet for 2021 ble det lagt inn en forventet økning på ca. 16 % i forsikringspremie. Den faktiske økningen ble i midlertidig på 21 % som utgjør en økning på ca. kr. 20 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestre Voksen Sameie.

Lån

Vestre Voksen Sameie har ikke lån.

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 sameiet 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

regnskapskikk 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 mistligheter 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 mistligheter 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 mistligheter 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 bokføringskikk i Norge.

BDD AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



VESTRE VOKSEN SAMEIE ORG.NR. 990 016 852, KUNDENR. 5612

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 375 104	1 356 005	1 513 000	1 513 000
Garasjer	9	648 070	399 354	0	0
Andre inntekter		0	1 875 044	299 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 023 174	3 630 403	1 812 000	1 513 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-5 138	-5 138	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 470	-7 725	-6 200	-10 500
Forretningsførerhonorar		-81 955	-79 645	-81 000	-85 000
Konsulenthonorar	6	-28 769	-2 790	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-346 062	-2 647 954	-270 000	-340 000
Forsikringer		-90 474	-32 044	-95 000	-105 000
Kommunale avgifter	8	-223 604	-203 618	-223 700	-226 850
Garasjer	9	-670 681	-286 050	-499 000	-300 000
Energi/fyring		-61 954	-86 953	-90 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 100	0	0	0
Andre driftskostnader	10	-127 322	-143 386	-125 050	-125 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 739 808	-3 586 583	-1 491 230	-1 384 130
DRIFTSRESULTAT		283 366	43 821	320 770	128 870
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 953	1 585	0	0
Finanskostnader	12	-153	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 801	1 585	0	0
ÅRSRESULTAT		293 166	45 406	320 770	128 870
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		293 166	45 406		



10

Vestre Voksen Sameie

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	8 135	13 273
SUM ANLEGGSMIDLER		8 135	13 273
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	1 590
Kundefordringer		10 204	24 320
Andre kortsiktige fordringer	14	1 742	102 757
Driftskonto OBOS-banken		304 120	218 142
Sparekonto OBOS-banken		251 605	1 582
SUM OMLØPSMIDLER		567 671	348 391
SUM EIENDELER		575 806	361 664
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		444 902	151 735
SUM EGENKAPITAL		444 902	151 735
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 071	12 796
Leverandørgjeld		103 591	197 133
Annen kortsiktig gjeld	15	15 242	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		130 905	209 929
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		575 806	361 664
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2021

Styret i Vestre Voksen Sameie

Pål Erling Torkildsen /s/

Anna Dønnestad /s/

Anne K Sandberg Felldal /s/

Berit Isaksen /s/

Erik Solberg-Johansen /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 375 104
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 375 104

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 2019/2020, og er på kr 80 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 470.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-23 719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 051
SUM KONSULENTHONORAR	-28 769

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-144 141
Drift/vedlikehold VVS	-9 001
Drift/vedlikehold elektro	-36 612
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 392
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 063
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 238
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-49 615
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-346 062

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-216 302
Feieavgift	-7 301
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-223 604

NOTE: 9**ELBIL****INNETEKTER ELBIL**

Kapitalinnkalling infrastruktur elbillading + 10 ladere	450 450
Tilskudd fra Oslo Kommune, infrastruktur elbillading	59 800
SUM INNETEKTER ELBIL	510 250

KOSTNADER ELBIL

Ladeanlegg + 10 ladere	-547 014
Internett drift	-3 551
Strøm lading	-13 669
Andre driftskostnader	-7 326
SUM KOSTNADER ELBIL	-571 560



SUM ELBIL/OVERSKRIDELSE	-61 310
Fakturert ut i mars 2021 etter avslutning av regnskapet for 2020	13 304

Overskridelsen på kr 61 310 vil dekkes på følgende måte:
Overskridelsen knyttet til infrastruktur på kr. 36 764 (kr. 510 250 – kr. 547 014) er finansiert gjennom overskuddet i garasjeregnskapet.

Kostnader knyttet til drift kr. 24 546 vil bli fakturert eiere av ladebokser. Av dette beløpet er en del på kr 13 304 allerede fakturert i mars 2021.
Restbeløpet vil bli belastet eiere av laderne senere i 2021.

GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Felleskostnader garasje	137 820
SUM INNTEKTER GARASJER	137 820

KOSTNADER GARASJER

Forsikring	-9 497
Drift/vedl.hold kjøreport	-9 871
Drift/garasjevask	-20 025
Drift/vedl.hold feilsøking/reparasjon lys og strøm	-19 548
Advokathonorar	-7 188
Andel vaktmester	-8 317
Elektrisitet: garasje	-24 675
SUM KOSTNADER GARASJER	-99 121

SUM GARASJER/OVERSKUDD	38 699
-------------------------------	---------------

GARASJER

Garasjer 01.01.2020	147 135
Resultat garasjedrift 2020	38 699
GARASJER 31.12.2020	185 834

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-983
Vaktmestertjenester	-33 262
Renhold ved firmaer	-85 648
Trykksaker	-866
Andre kontorkostnader	-179
Porto	-1 293
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 040
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-127 322



NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	149
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 771
SUM FINANSINNEKTER	9 953

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-153
SUM FINANSKOSTNADER	-153

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfukter	
Tilgang 2017	25 689
Avskrevet tidligere	-12 416
Avskrevet i år	-5 138
	8 135
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	8 135

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-5 138
--------------------------------	---------------

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kortsiktig fordring	1 742
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 742

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-15 242
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 242



INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke kommet forslag til årsmøtet i år.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Pål E Torkildsen, Sørkedalsveien 262a

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anna Dønnestad, Sørkedalsveien 262b

Anne K Sandberg Felldal, Sørkedalsveien 262c

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Erik Oscar Solberg-Johansen, Sørkedalsveien 262d

Berit Isaksen, Sørkedalsveien 262e

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Harald Pettersen, Sørkedalsveien 262a

I valgkomiteen for Vestre Voksen Sameie

Inger Berthelsen

Sverre Stub

Anita Lovise Walle

A. Som valgkomité for 1 år foreslår styret:

Anita Louise Walle, Sørkedalsveien 262e

Sverre Stub, Sørkedalsveien 262c

Marianne Bugge Hinze, Sørkedalsveien 262c



Generell informasjon om sameiet og teknisk oppfølging av leilighetene

VIBBO.NO

OBOS tilbyr nå en ny og enklere løsning for digital kommunikasjon mellom styret og sameierne. Her finner du også oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Bruken forutsetter at den enkelte sameier har gitt mobiltelefonnummeret til OBOS. Vibbo vil erstatte sameiets WEB side (internett).

Vaktmester

Vestre Voksen Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med ISS som kan kontaktes på telefon 02317. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv. Vaktmester har egen postkasse ved vaktmesterboden i garasjen ved inngangen til 262a.

Melding av skader mv.

Styret oppfordrer sameierne til å melde fra til vaktmester eller styremedlemmer hvis det blir oppdaget skader eller annet som krever nødvendig oppfølging, reparasjon eller vedlikehold.

Renhold

Beskrivelsen av renholds- og mattetjenestene vil bli lagt ut på Vibbo.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenummer 88534266.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Mer informasjon finnes på Vibbo.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje (hver leilighet), 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 det er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Leilighetene ble levert med brannslange og røykvarsler og har ansvaret for å erstatte disse dersom de må skiftes.

Mer informasjon finnes på Vibbo.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester, er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Styret går en årlig HMS runde i alle fellesarealene. Mangler er fulgt opp i samarbeid med ISS/vaktmester.

Mer informasjon finnes på Vibbo.

Peisvifte og ventilasjonsvifte

For at leiligheten ikke skal fylles med røyk, anbefales det at peisviften alltid går på maksimal hastighet ved fyring. Det er også viktig å bruke tørr ved. **NB: Det er ekstra viktig å lufte når man tenner opp i peisen dersom peisvifte og kjøkkenventilator skal benyttes samtidig.**

Det anbefales også at viften står på minimum i hele fyringssesongen (vinterhalvåret) for å hindre nedslag av piperøyk på grunn av undertrykk i leiligheten.

Ventilasjonsviften for avtrekket over kokeplatene er plassert på loftet, en for hver leilighet. Det er den samme viften som også skaper avtrekk fra våtrommene (badene og vaskerommet). For å sikre god ventilasjon i leiligheten, er det viktig at lufterventilene i stuen og på soverommene aldri lukkes og at ventilasjonsviften alltid står på minimum. Det sikrer luftsirkulasjonen i leiligheten. Dersom ventilatoren på kjøkkenet skal skiftes, må styret konsulteres.

Mer informasjon finnes på Vibbo.

Rør og avløp

Styret minner om at vannskader forekommer oftere enn brannskader og ber alle sameiere om regelmessig å se over kraner, koblinger og sluk. Det er viktig at sameiere regelmessig, gjerne 4 ganger i året, heller flytende avløpsrens i avløpene fra vaskene for å sikre at de ikke tetter seg. Avløpsrens som ikke skader plastrør, kan kjøpes i de fleste dagligvareforretninger.

Ved fravær utover et par dager forutsetter styret at hovedkranen i leiligheten blir stengt.

Bruk av parkeringsplassene i garasjen

Styret vil minne om vedtektenes § 2 Organisering av sameiet og råderett der det blant annet står: *«Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.»*

Dette gjelder også parkeringsplassene. Biler må parkeres slik at de ikke er til unødvendig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner/parkeringssplasser. I praksis kan dette også bety at enkelte parkeringsplasser begrenser størrelsen på bilen som kan parkeres. Det er også viktig at alle parkerer bilen sin så langt som mulig inn på parkeringsplassen sin slik at alle får tilstrekkelig plass til å manøvrere seg ut og inn.

Fugler til besvær

Sameiet er stadig plaget av skjærer. Styret følger med på utviklingen og vurderer ulike nye tiltak. Fellesarealsameiet følger opp sameiere som ikke overholder forbudet mot mating av fugler.

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000.



Sak 5

Valg av valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som valgkomité for 1 år foreslår styret:

Anita Louise Walle, Sørkedalsveien 262e

Sverre Stub, Sørkedalsveien 262c

Marianne Bugge Hinze, Sørkedalsveien 262c

Forslag til vedtak

Anita Louise Walle, Sverre Stub og Marianne Bugge Hinze velges som medlemmer av valgkomitéen.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Pål E Torkildsen, Sørkedalsveien 262a

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anna Dønnestad, Sørkedalsveien 262b

Anne K Sandberg Felldal, Sørkedalsveien 262c

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Harald Pettersen, Sørkedalsveien 262a

I valgkomiteen for Vestre Voksen Sameie

Inger Berthelsen

Sverre Stub

Anita Lovise Walle

Informasjon om valget

Styreleder velges for 1 år.

Styremedlemmer velges for 2 år.

Varamedlem velges for 1 år.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pål E. Torkildsen

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Anna Dønnestad
- Anne K. Sandberg Felldal

Valg av varamedlem

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Harald Pettersen



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

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