



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	971 422 904
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	VESTLISKRENTEN SAMEIE
Forretningsadresse:	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:	Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.05.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 443 655	11 017 110
Sum inntekter		11 443 655	11 017 110
Kostnader			
Lønnskostnad		911 623	1 109 972
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		423 820	423 820
Annen driftskostnad		10 253 917	10 600 613
Sum kostnader		11 589 360	12 134 405
Driftsresultat		-145 705	-1 117 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		272 831	326 369
Sum finansinntekter		272 831	326 369
Annen finanskostnad		1 295 365	1 346 799
Sum finanskostnader		1 295 365	1 346 799
Netto finans		-1 022 534	-1 020 430
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 168 238	-2 137 724
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 168 238	-2 137 724
Årsresultat		-1 168 238	-2 137 724
Totalresultat		-1 168 238	-2 137 724
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 168 238	-2 137 724
Sum overføringer og disponeringer		-1 168 238	-2 137 724



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		1 182 079	1 605 899
Sum varige driftsmidler		1 182 079	1 605 899
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		8 006 953	8 892 626
Sum finansielle anleggsmidler		8 006 953	8 892 626
Sum anleggsmidler		9 189 032	10 498 525
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 982	14 751
Andre fordringer		1 395 258	1 606 704
Sum fordringer		1 405 241	1 621 455
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 530 791	4 034 712
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 530 791	4 034 712
Sum omløpsmidler		4 936 032	5 656 167
SUM EIENDELER		14 125 064	16 154 692



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		30 250 982	29 082 743
Sum opptjent egenkapital		-30 250 982	-29 082 743
Sum egenkapital		-30 250 982	-29 082 743
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 827 894	44 571 585
Sum annen langsiktig gjeld		43 827 894	44 571 585
Sum langsiktig gjeld		43 827 894	44 571 585
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 467	8 183
Leverandørgjeld		160 478	262 074
Skyldige offentlige avgifter		39 973	39 430
Annen kortsiktig gjeld		341 234	356 163
Sum kortsiktig gjeld		548 152	665 850
Sum gjeld		44 376 046	45 237 435
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 125 064	16 154 692



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458975

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 422 904
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTLISKRENTEN SAMEIE
Forretningsadresse: 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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 971 422 904
VESTLISKRENTEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 443 655	11 017 110
Sum inntekter		11 443 655	11 017 110
Kostnader			
Lønnskostnad		911 623	1 109 972
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		423 820	423 820
Annen driftskostnad		10 253 917	10 600 613
Sum kostnader		11 589 360	12 134 405
Driftsresultat		-145 705	-1 117 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		272 831	326 369
Sum finansinntekter		272 831	326 369
Annen finanskostnad		1 295 365	1 346 799
Sum finanskostnader		1 295 365	1 346 799
Netto finans		-1 022 534	-1 020 430
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 168 238	-2 137 724
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 168 238	-2 137 724
Årsresultat		-1 168 238	-2 137 724
Totalresultat		-1 168 238	-2 137 724
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 168 238	-2 137 724
Sum overføringer og disponeringer		-1 168 238	-2 137 724



Organisasjonsnr: 971 422 904
VESTLISKRENTEN SAMEIE

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		1 182 079	1 605 899
Sum varige driftsmidler		1 182 079	1 605 899
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		8 006 953	8 892 626
Sum finansielle anleggsmidler		8 006 953	8 892 626
Sum anleggsmidler		9 189 032	10 498 525
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 982	14 751
Andre fordringer		1 395 258	1 606 704
Sum fordringer		1 405 241	1 621 455
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 530 791	4 034 712
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 530 791	4 034 712
Sum omløpsmidler		4 936 032	5 656 167
SUM EIENDELER		14 125 064	16 154 692

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	30 250 982	29 082 743
Sum opptjent egenkapital	-30 250 982	-29 082 743
Sum egenkapital	-30 250 982	-29 082 743
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 827 894	44 571 585
Sum annen langsiktig gjeld	43 827 894	44 571 585
Sum langsiktig gjeld	43 827 894	44 571 585
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 467	8 183
Leverandørgjeld	160 478	262 074
Skyldige offentlige avgifter	39 973	39 430
Annen kortsiktig gjeld	341 234	356 163
Sum kortsiktig gjeld	548 152	665 850
Sum gjeld	44 376 046	45 237 435
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 125 064	16 154 692



Organisasjonsnr: 971 422 904
VESTLISKRENTEN SAMEIE

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

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.75

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

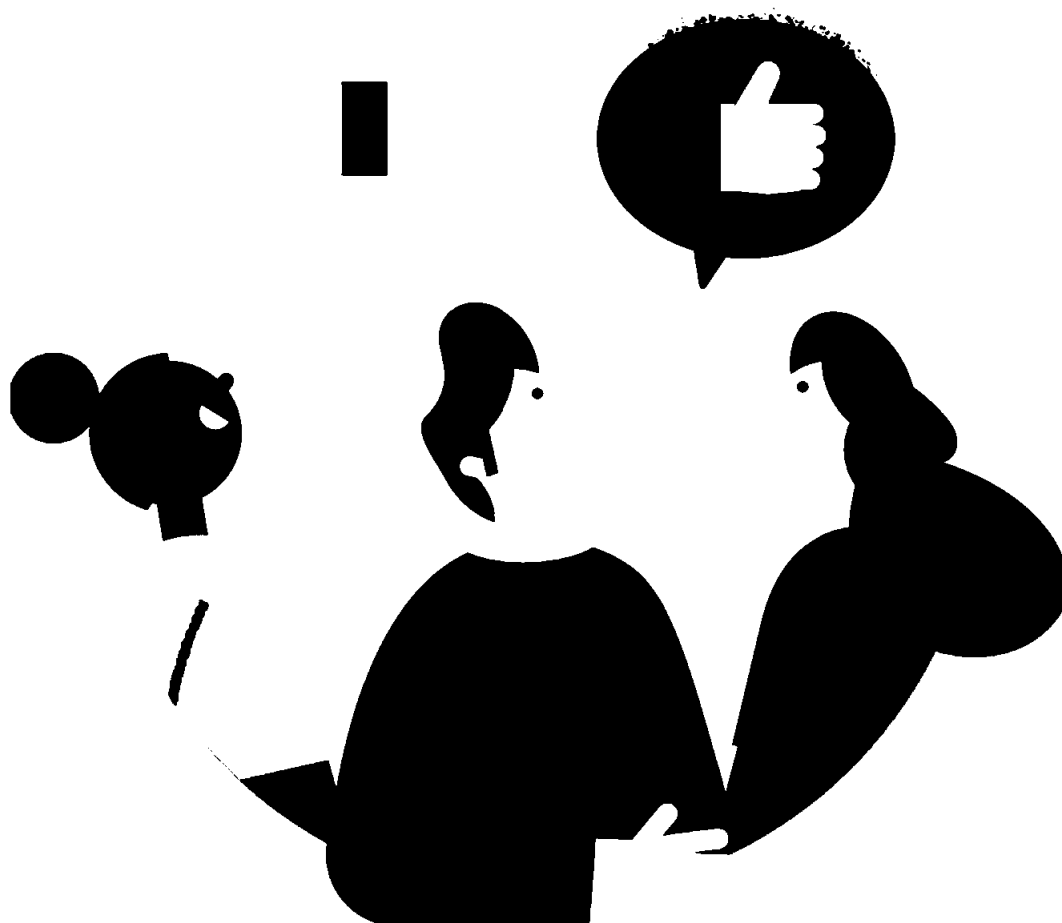
Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

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

Vestliskrenten Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 13. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Vestliskrenten Sameie. Avstemningen åpner 10. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7319>

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. Administrasjonsavtale- individuell nedbetaling av gjeld
6. Vedtekstillegg - pkt. 2-1 (2) - Rettslig disposisjonsrett
7. Vedtekstillegg- pkt. 2-1 (nytt avsnitt 3)
8. Vedtektsendring pkt. 5-1 (3)
9. Vedtektsendring pkt. 7-2.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Vestliskrenten Sameie

Tonje Helene Vedam

Odd Andrå

Joseph Tawaiah Lamptey

Bente Martinsen

Arsla Navreen



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

Vedlegg

1. Innkalling til årsmøte 2021.pdf



**Vestliskrenten
Sameie**

Ragnhild Schibbys vei 13 - 0968 Oslo
E-post: styret@vestli.no | www.vestli.no
Org.nr.: 971 422 904

Ordinært årsmøte 2021

Det vises til eierseksjonslovens § 41: "Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet."

Vi vil avholde ordinært årsmøte digitalt i perioden 10. til 13. mai 2021.

I forkant av møtet vil du motta en formell innkalling. Møtet blir avholdt digitalt gjennom www.vibbo.no. Der vil man kunne avgi sin digitale stemme over en periode på tre dager, eller skriftlig ved innlevering av stemmeseddel i styrets postkasse.

Alle forslag som seksjonseier ønsker behandlet av årsmøtet må være mottatt av styret senest

19.april.

For å sikre en effektiv og god behandling av saker som ønskes behandlet av årsmøtet må det:

- gå klart frem at saken ønskes behandlet av årsmøtet
- formuleres et konkret forslag til vedtak som det kan stemmes over

Forslagsstiller anbefales å oppgi kontaktinformasjon (mobil/e-post) for eventuelle avklaringer/spørsmål knyttet til forslaget. Navnet på forslagsstiller vil fremkomme i saksfremstillingen.

Kandidater til styre - viktig

Under et digitalt årsmøte vil det **ikke være mulig å komme med benkeforslag på kandidater til styret**. Ønsker du å stille til valg må dette viderefremmes til styret innen ovennevnte frist.

Forslag sendes til styret@vestli.no eller legges i styrets postkasse ved styrerommet.

Hilsen styret

8/4-2021

FORRETNINGSFØRER
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00, E-post: obos@obos.no

VAKTMESTER
Mobil: 90 18 28 46

STYRELEDER
Mobil: 41 50 23 71
E-post: styret@vestli.no

4 av 44



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

Tone Greffe i nr 27 og Knut Bergseth i nr 29 velges til å signere protokollen.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tonje Helene Vedam	Ragnhild Schibbyes Vei 27
Nestleder	Odd Andrå	Ragnhild Schibbyes Vei 17
Styremedlem	Joseph Tawaiah Lamptey	Ragnhild Schibbyes Vei 23
Styremedlem	Bente Martinsen	Ragnhild Schibbyes Vei 21
Styremedlem	Arsla Navreen	Ragnhild Schibbyes Vei 27
Varamedlem	Vigdis Gulliksen	Ragnhild Schibbyes Vei 27
Varamedlem	Gunni Solem	Ragnhild Schibbyes Vei 3

Valgkomiteen

Reidun Bragne	Ragnhild Schibbyes Vei 15
Arnt Esbensen	Ragnhild Schibbyes Vei 23
Ulf Fredriksen	Ragnhild Schibbyes Vei 5
Shanbeh Zienolddiny	Ragnhild Schibbyes Vei 23

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 Vestliskrenten Sameie

Sameiet består av 276 seksjoner.

Vestliskrenten Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971422904, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Ragnhild Schibbyes Vei 1, 3, 5, 7, 9,11, 13, 15, 17,19, 21, 23, 25, 27, 29, 31

Gårds- og bruksnummer :

99 102

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.

Vestliskrenten Sameie har en vaktmester ansatt.

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 EY.



Styrets arbeid

Styret har vært samlet til 14 møter i perioden. Av vesentlige aktiviteter for styret kan nevnes:

- Møter med beboere om diverse klager angående bråk, vannbruk på terrassene og kasting av søppel.
- Avholdt oppgangsmøte med beboere i samtlige oppganger.
- Gjennomført intervjuer og ansatt ny vaktmester fra 1 mars.
- Anbud, tildeling av kontrakt og oppfølging av vask, maling av betongvegger og stolper ved nedgangene til garasjen.
- Oppfølging av utbedring etter 5 års kontroll rehabilitering av betong (terrasser og skillevegger)
- Oppfølging av skader, i det vesentlige i våtrom.
- Kontroll av uteområder og lekeplasser med oppfølging.
- Anbud, tildeling av kontrakt og oppfølging av fjerning av sandkasse, asfaltering og innramming av bedet ved nr 17.
- Anbud, tildeling av kontrakt og oppfølging av fjerning av gammel sandkasse og masser, samt oppsetting av ny huske og ny sandkasse ved nr 31.
- Innhenting av tilbud til beboerne om oppgradering av sikringsskap.
- Anbud og tildeling av kontrakt av ventilasjonsrens i samtlige leiligheter høst 2020.
- Anbud, tildeling av kontrakt og oppfølging av utskifting av taket på blokk 3, inkludert etterisolering og utskifting av overlyskupler.
- Innstallert vifte for utsuging av radongass i styrerommet
- Etablert kontrakt med nytt firma angående oppfølging og service av brannlukene på taket.
- Oppfølging og gjennomført ferdigbefaring av varmekabler på gangveien fra nr 19 og opp til Vestliberget Boligsameie.
- Lamper ved søppelbrønner og ved inngangspartiene har fått fotoceller.
- Alle stikkontakter i garasjen er fjernet, og det er satt opp koblingsbokser.

For ytterligere informasjon henvises til «Orientering om sameiets drift».

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Sameiet 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 11 443 655.

Dette er kr 97 655 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte inntekter på bom mv.



Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 11 589 360. Dette er kr 51 584 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 168 238 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 4 387 880.

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 årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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. 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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 45 081. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestliskrenten Sameie.

Lån

Vestliskrenten Sameie har 2 lån i OBOS Banken til en flytende rente på 2,7 %.

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



Vestliskrenten Sameie

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.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bode

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Vestliskrenten Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestliskrenten Sameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokførings-skikk i Norge.

Bodø, 29. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Vestliskrenten Sameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited

12 av 44

2

Penneo Dokumentnr: FEW0E-WESU6-VBAXN-4815C-X1JY-LNKEE



Vestliskrenten Sameie

VESTLISKRENTEN SAMEIE ORG.NR. 971 422 904, KUNDENR. 7319

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 256 294	10 890 531	11 262 000	12 311 000
Andre inntekter	3	187 361	126 579	84 000	84 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		11 443 655	11 017 110	11 346 000	12 395 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-551 593	-759 972	-856 702	-745 761
Styrehonorar	5	-360 030	-350 000	-360 000	-360 000
Avskrivninger	13	-423 820	-423 820	-390 000	-390 000
Revisjonshonorar	6	-13 750	-11 375	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-351 270	-341 373	-351 500	-363 000
Konsulenthonorar	7	-23 858	-115 309	-108 000	-76 000
Drift og vedlikehold	8	-4 796 109	-5 122 997	-4 350 000	-1 200 000
Forsikringer		-699 511	-626 859	-642 632	-744 566
Festeavgift		-352 928	-352 928	-353 000	-352 928
Kommunale avgifter	9	-1 847 149	-1 721 283	-1 855 500	-1 872 000
Energi/fyring		-260 870	-240 684	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 030 459	-1 000 406	-1 033 590	-1 039 000
Andre driftskostnader	10	-878 014	-1 067 399	-1 078 020	-945 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 589 360	-12 134 405	-11 640 944	-8 352 255
DRIFTSRESULTAT		-145 705	-1 117 295	-294 944	4 042 745
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	272 831	326 369	235 000	35 000
Finanskostnader	12	-1 295 365	-1 346 799	-1 117 000	-1 214 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 022 534	-1 020 430	-882 000	-1 179 000
ÅRSRESULTAT		-1 168 238	-2 137 724	-1 176 944	2 863 745
Overføringer:					
Udekket tap		-1 168 238	-2 137 724		



Vestliskrenten Sameie

VESTLISKRENTEN SAMEIE
ORG.NR. 971 422 904, KUNDENR. 7319

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1 182 079	1 605 899
Langsiktige fordringer	14	8 006 953	8 892 626
SUM ANLEGGSMIDLER		9 189 032	10 498 525
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		54 860	56 254
Kundefordringer		9 982	14 751
Forskuddsbetalte kostnader		538 001	509 253
Andre kortsiktige fordringer	15	25 147	45 505
Energiavregning	16	777 251	995 692
Håndkasse		7 780	952
Andre driftskonti i OBOS-banken		44 881	41 425
Driftskonto OBOS-banken		696 654	1 375 146
Driftskonto OBOS-banken II		269 998	272 956
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 197	16 777
Sparekonto OBOS-banken		310 071	304 723
Sparekonto OBOS-banken II		1 916 236	1 903 264
Innestående i andre banker		266 975	119 470
SUM OMLØPSMIDLER		4 936 032	5 656 167
SUM EIENDELER		14 125 064	16 154 692
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-30 250 982	-29 082 743
SUM EGENKAPITAL		-30 250 982	-29 082 743
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	43 827 894	44 571 585
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 827 894	44 571 585



Vestliskrenten Sameie

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		294 608	292 897
Leverandørgjeld		160 478	262 074
Skyldige offentlige avgifter	19	39 973	39 430
Påløpte renter		6 467	8 183
Annen kortsiktig gjeld	20	46 626	63 266
SUM KORTSIKTIG GJELD		548 152	665 850

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2021
Styret i Vestliskrenten Sameie

Tonje Helene Vedam /s/ Joseph Tawaiah Lamptey /s/ Bente Martinsen /s/

Arsla Navreen /s/ Odd Andrå /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.

SKATTETREKSKONTO

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



Vestliskrenten Sameie

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 040 272
Lån	3 107 856
TV	837 936
Garasje	660 200
Trappevask	347 760
Bredbånd	195 408
Ekstra parkering	33 600
Liten bod	29 500
Stor bod	8 640
Parkering liten	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 262 972

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 400
Ekstra parkering	-2 800
Liten bod	-1 478
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 256 294

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Bom	133 220
Flyttegebyr	632
Forsikringsoppgjør fra 2016	12 938
Korrigeringer på reskontro	522
Viderefakturert bruk av ekstern konsulent	13 500
Salg av nøkler	7 000
Vipps	19 550
SUM ANDRE INNTEKTER	187 361

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-384 606
Overtid	-3 423
Påløpte feriepenger	-46 626
Fri bil, tlf etc.	-5 842
Naturalytelser speilkonto	5 740
Arbeidsgiveravgift	-114 626
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	16 905
Pensjonskostnader innskudd	-6 807
AFP-pensjon	-5 306
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-574
Yrkesskadeforsikring	-2 927
Bedriftshelsetjeneste	-3 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-551 593

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Vestliskrenten Sameie

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 360 030.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -23 078

Andre konsulenthonorarer -780

SUM KONSULENTHONORAR -23 858

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS -3 356 653

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -3 356 653

Drift/vedlikehold bygninger -383 571

Drift/vedlikehold VVS -97 525

Drift/vedlikehold elektro -253 068

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -503 546

Drift/vedlikehold fyringsanlegg 250 000

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -405 929

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -45 623

Kostnader dugnader -194

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -4 796 109

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -870 534

Feieavgift -163

Renovasjonsavgift -976 452

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 847 149

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container -65 090

Skadedyrarbeid/soppkontroll -35 456

Verktøy og redskaper -2 292

Driftsmateriell -61 933

Vaktmestertjenester -105 325

Renhold ved firmaer -337 713

Andre fremmede tjenester -9 239

Kontor- og datarekvisita -14 012

Trykksaker -8 543

Møter, kurs, oppdateringer mv. -93



Vestliskrenten Sameie

Andre kostnader tillitsvalgte	-5 200
Andre kontorkostnader	-68 023
Telefon, annet	-21 512
Porto	-17 770
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 839
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-95 661
Bilgodtgjørelse	-681
Reisekostnader	-316
Bank- og kortgebyr	-14 862
Velferdskostnader	-5 453
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-878 014

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 433
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 440
Renter bank	33
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8 436
Renter og gebyr for skjevdelt lån i OBOS-banken	248 489
SUM FINANSINTEKTER	272 831

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-248 489
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 046 876
SUM FINANSKOSTNADER	-1 295 365

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2018	166 456	
Avskrevet tidligere	-49 946	
Avskrevet i år	-33 300	
		83 210
Gressklipper		
Tilgang 2016	79 625	
Avskrevet tidligere	-55 735	
Avskrevet i år	-15 925	
		7 965
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	2 761 833	
Kreditnota mottatt i 2017	-139 666	
Avskrevet tidligere	-1 156 667	
Avskrevet i år	-374 595	
		1 090 904
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 182 079
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-423 820



Vestliskrenten Sameie

NOTE: 14

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Lån til sameierne i OBOS-banken, jfr.note 17 8 006 953

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER 8 006 953

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto 25 147

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 25 147

NOTE: 16

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -423 184

SUM INNTEKTER -423 184

KOSTNADER

Vedlikehold 83 333

Kommunale avgifter 290 177

Kostnader varmtvann 173 962

SUM KOSTNADER 547 472

Avregning 2019/2020, avregnes via felleskostnadene i 2021 652 963

SUM ENERGIAVREGNING 777 251

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17

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 verdøkninger 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.



Vestliskrenten Sameie

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2015

-12 961 631

Nedbetalt tidligere

4 069 005

Nedbetalt i år

885 673

-8 006 953

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2019

-36 423 283

Økning i år

-2 095 205

Nedbetalt tidligere

744 324

Nedbetalt i år

1 953 223

-35 820 941

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-43 827 894

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-18 197

Andre trekk

91

Skyldig arbeidsgiveravgift

-21 867

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-39 973

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-46 626

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-46 626



Orientering om sameiets drift 2020

Sameiermøter

Det ble avholdt digitalt årsmøte i 2020.

Sameiets hjemmeside

Sameiets hjemmeside finner du nå på <https://vibbo.no/vestliskrenten>

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har 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.

Elektronisk kommunikasjon

OBOS har tidligere sendt ut forespørsel til samtlige eiere om tillatelse til å benytte elektronisk kommunikasjon med eiere. Så langt er det ca halvparten av eierne som har sagt ja til dette. Bruk av elektronisk kommunikasjon forenkler utsendelse av informasjon til beboere og sparer følgelig utgifter for sameiet. Det er imidlertid viktig at styret får informasjon om endring av epostadresse eller telefonnummer, slik at listene kan holdes oppdaterte.

Adgangsbrikker/Nøkler/skilt

Adgangsbrikker (nøkler) til inngangsdør til oppgang kan kjøpes hos styret. Nøkler til garasje, og garasjeåpner kan kjøpes hos garasjeansvarlig i styret. Nøkler til den enkelte seksjon må hver enkel seksjonseier bestille hos en låsesmed. For de som har systemnøkkel (merket 179CV) til egen inngangsdør trengs det en rekvisisjon for å kunne bestille hos låsesmeden. Rekvisisjon fås av styret på forespørsel av seksjonseieren.

Leieboer trenger godkjenning fra eier når det gjelder adgangsbrikke og systemnøkkel til inngangsdør.

Skilt til utvendig ringeklokke bestilles hos vaktmester. Det skal kun benyttes etternavn på skiltet.

Postkasser

Det skal kun benyttes graverte navneskilt, hvitt skilt med sort tekst. Skilt bestilles hos Skiltservice, 1613 Fredrikstad, mail bestilling@skiltservice.com, eller på internett www.skiltservice.com

Skiltstørrelse er 58 x 94 mm. Som en midlertidig løsning, mens man venter på nytt skilt kan det benyttes klebeskilt som plasseres i feltet hvor det permanente skiltet skal monteres.

Det er ikke tillatt å fjerne skiltet med informasjon om oppgangsnummer og leilighet, f.eks. «25 H0101». Denne informasjonen benyttes av styret ved selektiv utsending av informasjon.

Skiltet med «Nei takk til uadressert reklame» skal heller ikke fjernes. Dersom man ønsker slik reklame, skal skiltet snus med den sorte siden ut. Det har dessverre vært en del hærverk på postkassene ved at skilt med informasjon om oppgangsnummer og reklame er fjernet. Disse skiltene bør festes med tape på innsiden av døren.



Vestliskrenten Sameie

Vaktmestertjenesten

1.mars 2020 ble Tom Åge Lindberg ansatt som vaktmester hos oss. Vi har også ansatt en hjelpevaktmester som jobber når vaktmester er syk, har ferie eller ved behov.

Vi minner om at sameiere/beboere må melde fra om uregelmessigheter ved varmtvann, kloakkstopp, lekkasjer og lignende så raskt som mulig.

Vaktmesteren kontaktes på tlf. **901 82 846** (telefontid 1030-1130), telefontiden gjelder ikke for hastesaker.

E-post til vaktmester: vaktmester@vestli.no

E-post til styret; styret@vestli.no

Ved viktige saker kan styreleder treffes på tlf. 415 02 371.

Styrets postadresse er Ragnhild Schibbys vei 13, 0968 Oslo

Det er en postkasse utenfor styrerommet i garasjen, hvor det kan legges igjen beskjeder til både styret og vaktmester. Vaktmesteren kan kontaktes med en beskjed i postkassen, enten det gjelder nye navneskilt på ringetablå, defekt lys i fellesarealene, skader eller annet som vaktmesteren kan utbedre eller bistå med.

Renhold utføres av Fortuna Renhold AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If med polisenummer SP2255123. 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 vaktmester eller styreleder som så vil melde skaden til forsikringsselskapet. Eventuelt kan skaden meldes direkte til forsikringsselskapet på telefon 21 49 24 00 hele døgnet. Forsikringsselskapet vil så sørge for takstmann og nødvendig utbedring, dersom skaden er dekket av sameiets forsikring.

Det er viktig å være klar over at lekkasjer, f.eks. fra våtrom, som skyldes manglende vedlikehold ikke er dekket av forsikringen.

Selv om sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier (skadevolder) belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre. Dersom utbedring av skade medfører at leiligheten blir ubeboelig mens utbedring foregår vil sameiets forsikringsselskap dekke kostnader til midlertidig bolig opp til en viss sum. Eventuelle høyere utgifter må dekkes av den enkeltes innboforsikring. Dersom leiligheten er utleid så vil ikke sameiets forsikring dekke midlertidig bolig for leieboer. Dette må i sin helhet dekkes av leietagers innboforsikring.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat, skumapparat 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. Styret har det overordnede ansvar for brannsikring i



boenhetene og i fellesområdene, og har inngått avtale med godkjent selskap for gjennomgang av brannsikkerhet i leiligheter og fellesanlegg.

Samtlige brannslukkingsapparater i leilighetene planlegges utskiftet mars/april 2021.

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 har utarbeidet en HMS-håndbok som følger OBOS sin HMS-mal tilpasset vårt sameie.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Da sameiet har en ansatt må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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

Varmtvannsystem

Det ble i 2018 foretatt en oppgradering av utstyr for avlesing av varmtvannsforbruk. Den enkelte seksjonseier har fått adgang til avlesningsdata på månedsbasis. I tillegg gir systemet varsel og feilmelding samme dag hvis det blir feil med anlegget. Dette vil sikre at styret umiddelbart kan reagere og sette inn tiltak mot den aktuelle seksjonen som får avvik på målinger.

Det betales i dag et akontobeløp pr. måned for varmtvann. Ved avregning, som foregår 31. august, blir det beregnet hvor mye den enkelte må betale i tillegg, eller eventuelt har til gode.

Elektrisk anlegg

Fortsatt har mange leiligheter sikringsskap med skrusikringer. Med tanke på anleggets alder og faren for varmgang i gamle sikringer, anbefaler styret sameiere om å oppgradere til nye jordfeilautomater.

Styret har innhentet tilbud om utskifting av sikringsskap, og Elektro Sivert hadde det beste tilbudet. Dette tilbudet varer frem til 1. juni 2021, og dette er noe hver enkelt seksjon må dekke selv.

Lading av elbiler og ladbar hybrid

Styret inngikk i 2019 kontrakt med Ohmia Charging (tidligere Morel) om opplegg av infrastruktur for lading av elbiler og ladbar hybrid. Anlegget driftes av Ohmia Charging og de som ønsker opplegg for lading må bestille dette direkte fra leverandør:

<https://www.ohmiacharging.no/bestilling>.

Rengjøring av ventilasjonskanaler

Høsten 2020 ble det utført rengjøring av ventilasjonskanaler i samtlige seksjoner i sameiet. Det ble da avdekket mange avvik, og noen av disse var alvorlige. Det viser seg at mange har satt kjøkkenskap foran ventilasjon på kjøkkenet, mens andre har flislåst over ventilasjon på bad/badene. Flere steder var komfyrvifter tilkoblet ventilasjonssystemet! Dette er ganske alvorlig da dette påvirker alle naboer, samtidig som det påvirker innneklima



og helsen. Det er viktig at det er ventilasjon på kjøkken og det store badet, samt at alle vindussprosser (åpninger) over vinduer er åpne.

Bom på gangveien inn i sameiet

En inn og utpassering koster kr 20,- og betales i sin helhet ved innpassering. Det kan benyttes både bankkort og kredittkort. Det er installert kortautomat og opplegg for kontaktløs betaling. I tillegg er det mulig å benytte elektronisk bomåpner dersom kriteriene for slik bruk er oppfylt.

Retningslinjer for tildeling av bomåpner er som følger:

- Gyldig "Parkeringstillatelse for forflytningshemmede", eller
- Spesiell funksjonshemming som medfører at det er forbundet med uforholdsmessig stor ulempe å bære varer fra garasjen til leiligheten. Dette må dokumenteres med legeattest.
- Langvarig sykdom eller handicap som medfører at det ofte er behov for kjøring til og fra inngang. Dette må dokumenteres av legeattest.

Søknad sendes styret sammen med kopi av parkeringstillatelsen, eller legeattest. Kopi sendes ved fornyelse av tillatelsen. Avgiften på kr 20,- for inn- og utpassering betales ikke, men depositum for å få tildelt bomåpner er fastsatt til kr. 1000,-.

Adgang til å åpne bommen med mobiltelefon

Vi har et GSM-system som gjør det mulig å åpne bommen via mobiltelefon.

Tjenesten koster kr 25,- pr åpning og vil bli etterfakturert fra sameiet til brukeren.

Adgang til å åpne bommen med mobiltelefon fås hos styret etter søknad. Kriteriet for å få adgang til å åpne bommen med mobiltelefon er de samme som for å få tildelt bomåpner. Det er ingen ytterligere kostnader fra din teleoperatør for åpne bommen vår med mobiltelefon, og åpning fungerer kun fra mobiltelefonnummer som er lagret i systemet på forhånd (etter søknad)

SKADER I 2020

Vannskader

Heller ikke i 2020 har vi hatt skader som følge av brudd på vannrør. På dette området ser vi nå gode resultater etter at vi har gjennomført utskifting av alle vannrør og lagt nytt rør i rør system i samtlige stiger og leiligheter.

De fleste og største skadene i sameiet skyldes lekkasjer fra avløpsrør og manglende eller utett membran på våtrom. Disse lekkasjene har også medført betydelige skader og problemer for naboen(e) som bor under den som forårsaker skaden. Disse skadene skyldes i hovedsak at flere legger fliser og etablerer dusjsoner uten bruk av kabinett. I forbindelse med slikt arbeid velger mange sameiere å ikke benytte autorisert fagekspertise. Nødvendig grunnarbeid før det legges fliser blir ikke gjort og det oppstår raskt store følgeskader.

Vi minner om at det kun er godkjente firmaer med våtromssertifikat som skal planlegge og utføre slikt arbeid. Ref. pkt. 5-1 (2) og (3) i våre vedtekter. Arbeidene skal være utført i henhold til offentlige regler og forskrifter. Liste over godkjente firma finnes på følgende nettadresse: www.ffv.no

Dersom det ikke kan dokumenteres at det er benyttet godkjente firma med våtromssertifikat til arbeider på bad må den enkelte sameier påregne å dekke kostnadene ved utbedring av lekkasjen. Feil som ofte gjøres er at gammel membran fjernes og at ny membran ikke blir lagt, eller at ny membran ikke blir lagt riktig.

Forhindre vannskader fra terrassene

Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde terrassen fri for snø og avløpsrennen fri for både snø, jord, løv og annet rusk. Slurv kan medføre at smeltevann og vann fra terrassen renner ned til naboen via overløpsrør eller langs veggen og i verste fall ned i isolasjonskassen over stue, kjøkken eller soverom.

Slike skader hos naboen under dekkes ikke av forsikringen, ei heller av sameiet så her kan den enkelte sameier som forårsaker skaden bli stilt økonomisk ansvarlig for større utbedringer.

VEDLIKEHOLD AV BYGNINGER M.V.**Betongrehabilitering og maling av terrasser og balkonger.**

Det er gjennomført 5-års befaring av betongrehabiliteringen. Påpekte og godkjente mangler er, med et par unntak, utbedret i løpet av sommeren 2020.

Etablering av bod og fasadeendringer på terrasser og balkonger

Det er ikke anledning til å bygge bod eller foreta andre fasademessige endringer uten at det er sendt søknad til styret og denne er godkjent. I enkelte tilfeller må det også sendes egen søknad til Oslo kommune. Det vises i denne forbindelse til vedtektenes pkt. 3-1.

Terrasser og plassering av parabolantenner

Ved planting av busker og trær i blomsterkassene må det tas hensyn til det som er angitt i husordensreglenes § 5 om størrelse på beplantning.

Ved eventuell oppsetting av parabolantenne må denne plasseres i henhold til husordensreglenes § 10.

Baderom / våtrom

Hver enkelt sameier har ansvar for å vedlikeholde sine våtrom som bad, dusj og vaskerom på en slik måte at de ikke forårsaker skade på sameiets eiendom.

Våtrom som lekker på grunn av utett membran som skader konstruksjon eller påfører naboleiligheter skader er sameiers ansvar å utbedre og bekoste innen 3 måneder når det blir påvist manglende vedlikehold. Dette gjelder også skade som blir påført naboleilighet. Ved rehabilitering av baderom og våtrom er det i henhold til ovenstående vedtekter krav om at arbeidet skal utføres i henhold til offentlige regler og forskrifter. Styret har i henhold til vedtektene utarbeidet følgende retningslinjer for søknad:

- Før arbeidets oppstart skal det foreligge oppdragsdokumentasjon med autorisert/godkjent firma.
- Arbeidene skal utføres av autoriserte firmaer og være godkjent i henhold til fagrådet for våtrom og arbeidene skal utføres i henhold til «våtromsnormen» siste utgave.
- Endring av eksisterende planløsning / størrelse på bad skal ikke være til ulempe for underliggende leilighet
- Det skal benyttes fast banemembran og ikke påstrykningsmembran på gulv
- Vegger skal påføres påstrykningsmembran eller være vanntette på annen måte.



Vestliskrenten Sameie

- Nye kaldt og varmtvannsrør til bad skal tilknyttes i fordelerskap og Sanipex system skal benyttes.
- Hvor det benyttes elektrisk gulvvarme skal slukrist jordes og jordfeilbryter monteres i sikringsskap av godkjent elektroinstallatør. Samsvarserklæring fra elektroinstallatør er en del av dokumentasjonen som kreves. Denne må oppbevares av eier.
- Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte fra badene tilknyttet sameiets avtrekksystem.

Ved slutføring av bad skal dokumentasjon fra ansvarlig håndverker på utført arbeide oversendes styret.

Krav til dokumentasjon:

- Plantegning av badet.
- Beskrivelse av utførte arbeider.
- Våtromssertifikat, garantierklæring fra ansvarlig entreprenør og samsvarserklæring fra elektroinstallatør.

Løpende vedlikeholdsplan for Vestliskrenten Sameie Planen vil være gjenstand for kontinuerlig oppdatering/justering		
Tiltak	Beskrivelse	Tidsplan for gjennomføring
Uteboder	Rehabiliterer de eldste utebodene.	Utsettes inntil vi vet tilstand på gavlfasaden.
Vedlikehold/utbedring av betonggulv og vegger på terrasser, reparasjon/utskifting av betongtrau		Gjennomført 2015. 1 og 3 års befaringer gjennomført. 5-års befaring gjennomført vår/sommer 2020
Gavlfasader	Rive kledning, isolasjon, montere tilleggisolasjon og ny kledning med Steniplater.	2024/2025 Stikkprøver for å kontrollere om fuktighet har trengt inn bak platene og forårsaket at isolasjonen har seget sammen. Gjennomføres 2021. Kostnadsestimat (basert på tilstandsrapport fra Selvaag 2014), 10 M NOK
Trepanelfasader	Vasking for fjerning av algevekst/svartsopp 1 gang pr år	Gjennomført 2019. Behov vurderes på nytt vår 2021
Maling av gangbroer og rekkverk	Rekkverk på gangbroer og mellombygg er levert i impregnerert treverk. Treverket skal males i sameiets farger etter nødvendig tørke/lufting	Malt 2019 1-års befaring utført sommer 2020 Ny befaring vår 2021



Løpende vedlikeholdsplan for Vestliskrenten Sameie Planen vil være gjenstand for kontinuerlig oppdatering/justering		
Vask og maling av ytterste garasjevegg	Alt trepanel på ytterste garasjevegg må vaskes slik at mose og annet skit fjernes. Deretter skal det males på nytt	Malt 2019 1-års befarung utført sommer 2020
Omtrekking tak på blokk 3 (RS 17- 23)	Utskifting av isolasjon og legging av ny folie på taket	Midlertidig utbedring foretatt høst 2019. Omtrekking utført 2020
Omtrekking tak på blokk 1 (RS 1- 7)	Utskifting av isolasjon og legging av ny folie på taket	Ved behov, antatt 2023
Omtrekking tak på blokk 2 (RS 9- 15)	Utskifting av isolasjon og legging av ny folie på taket	Siste utført 2010 (?) Ved behov, antatt 2026
Maling av oppganger	For de oppganger hvor det ikke er gjennomført maling i løpet av de siste år skal det foretas maling, slik at oppgangene får et ensartet utseende.	Utsettes inntil videre
Utskifting trapp til garasje mellom RS 23 og 25	Eksisterende trapp skli på fundament	Trapp skiftet høst 2019 Befarung vår 2021
Rehabilitering skillevegger og system for katodisk beskyttelse i garasje	Oppdaget sprekke i bæresøyle i garasje. Brudd i elektroder og avskalling av betong i skillevegger med armeringsjern	Utført sommer/høst 2019. 1 års befarung utført høst 2020.
Rengjøring av ventilasjonskanaler	Kanaler fra alle leiligheter, inklusiv avstikk til kjøkken og bad.	Utført høsten 2020. Etterkontroll utføres når det er forsvarlig mtp pandemien.
Utskifting av overlyskupler i oppgang 1 - 15	Det er en del råte på karmen for overlyskupler. Noen er også vanskelig å åpne/lukke. Gjennomgå status på samtlige og foreta nødvendig utskifting.	I løpet av 2021



Vestliskrenten Sameie

Vedlikeholdsplanen er gjenstand for jevnlig vurdering fra styret. På bakgrunn av eventuelle andre større oppdøkkende skader/rehabiliteringer som krever rask inngripen vil det kunne være nødvendig å forskyve eller justere på deler av planlagt vedlikehold.

SØPPELINNSAMLING

Vi har 4 stasjoner med nedgravde avfallsbeholdere. Hver av stasjonene har to nedkast for restavfall, plast og matavfall. Det er også nedkast for papp og papir på hver stasjon, og på stasjonen ved RS13 er det også brønn for glass og metall. Beholderne for restavfall tømmes hver uke, beholder for papir tømmes hver 2. uke og beholder for glass og metall tømmes hver 4. uke. Det er viktig at søppelstasjonene brukes riktig. Avfallsposene skal være knyttet godt sammen.

Pappesker og pappemballasje må rives i passende stykker så det ikke tetter åpningen.

Ta ansvar og sørg for at det ikke settes søppel av noe slag rundt våre avfallsbrønner. Slik hensetting av søppel medfører ekstra arbeid for vaktmester og gir vårt sameie et forsøpelt utseende. Dersom papirbrønnen utenfor din blokk er full sjekk de andre avfallsstasjonene eller ta med pappen hjem til beholder er tømt.

Dersom noen har større gjenstander som ikke kan kastes i søppelbeholdere så er den enkelte ansvarlig for å få fjernet dette, og bringe det til en av gjenbruksstasjoner i Oslo kommune. Det er flere firma som fjerner større gjenstander, som f.eks. «SøppelTaxi». Det er også mulig å få kjøpt store søppelsekker som hentes av vedkommende firma, f.eks. «iSEKK».

Vi hadde i 2020 en ordning med innhenting av diverse avfall fra beboerne. Dette var vellykket, og ordningen skal gjentas i 2021. Dette forutsetter at beboerne følger retningslinjene.

SKADEDYR

Rottene har forårsaket skade for flere millioner kroner på vårt garasjeanlegg. Oppfølging av vår vaktmester og månedlige inspeksjoner av skadedyrfirma viser nå at vi har klart å bli kvitt rottene. Vi har avtale med et skadedyrfirma som legger ut gift med jevne mellomrom og følger opp andre tiltak. Gift legges også ut av vaktmester ved behov.

IKKE INVITÉR ROTTENE TILBAKE ved å legge ut mat til andre dyr og fugler, eller ved å kaste søppel andre steder enn i avfallsbrønnene.

UTEBODER

Utebodene eies av sameiet og det er styret som fordeler bodene etter søknad. Ved salg av leilighet følger derfor ikke uteboden leiligheten, men den går tilbake til styret for ny fordeling. Vedlikehold av bodene dekkes over sameiets vedlikeholdsbudsjett.

OMSETNING OG UMLEIE AV LEILIGHETER

I 2020 ble det omsatt 17 leiligheter i sameiet.

Skal du selge leiligheten skal styret vite om selve overdragelsen. Salg meldes til forretningsfører.



Vestliskrenten Sameie

Ved salg av leiligheten er det viktig at vannmåler blir avlest og målerstand blir rapportert til Ista, som er ansvarlig for registrering av vannforbruk. Flytteavlesning kan bestilles på følgende nettside: <https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/>

Skal du leie ut leiligheten er det like viktig å melde hvem som skal være leietaker. Det er utarbeidet et eget skjema som skal fylles ut og sendes til styret for godkjenning før utleien er gyldig. Ref. pkt. 2-3 i våre vedtekter. Det har medført mye ekstraarbeid for styret for å prøve å få og holde oversikt over utleieleiligheter. Arbeidet vil bli intensivert i 2021.

Ved endring av ringetablåskilt skal det meldes fra til vaktmester slik at han får skrevet ut og montert dette. Det skal kun benyttes etternavn.

UTEAREALER

Vår vaktmester sørger for vedlikehold av sameiets utearealer, herunder stell av plener og beplantning. Innenfor gitte rammer foretar han også utskifting og nyplanting av hekker og blomsterbed.

DIVERSE KLAGER

Det er hovedsakelig de samme klagenes som gjentar seg år etter år.

Røyking

Det er et tilbakevendende problem at røykere kaster sneiper ut fra terrassene og gangbroene med påfølgende fare for brann og skade hos naboer i etasjene under. Det er registrert at sigarettneiper har laget brennmerker og hull i flere markiser. Bruk askebegeer og ta hånd om avfallet selv. Askebegeer skal heller ikke tømmes fra terrassen. Eventuell skade på markise eller gulvbelegg kan medføre erstatningsansvar.

Støy

Det henstilles til at en leser og følger bestemmelsene i husordensreglene når det gjelder festing, høy musikk, boring, banking og annet arbeid på sene kvelder og i helgene. Samtlige sameiere og beboere har fått utlevert ett eksemplar av vedtektene og husordensreglene. Dersom dere ikke lenger har disse så kan man få et nytt ved henvendelse til styret eller gå inn på <https://vibbo.no/vestliskrenten> hvor de ligger tilgjengelig elektronisk.

For øvrig henstilles det til at man snakker med naboen og løser eventuelle uoverensstemmelser selv. Dere er tross alt selveiere og har et selvstendig ansvar for å ordne opp rundt dere.

Parkering og trafikk på gangveiene

Når det gjelder gjesteparkeringen minner vi om at denne er forbeholdt sameiets gjester. Den skal fungere som korttidsparkering for disse og skal ikke benyttes av beboerne. Kontrollen med parkeringsbestemmelsene både på gjesteparkering og inne på sameiets område utføres av parkeringsselskapet P-service. Sameiere/beboere som parkerer sine biler på vår gjesteparkering og som ikke har gyldig parkeringstillatelse utstedt av styret/vaktmester vil få et gebyr fra parkeringsselskapet. Alle klager skal rettes til P-service. Minner om at det er forbudt å parkere inne på sameiets område, her er kun synlig av/pålessing tillatt. Vennligst respekter dette, da det ofte er ambulanser i vårt sameie som må fort frem.



Det forekommer at noen parkerer foran bommen inn til gangveien. Dette hindrer utrykningskjøretøyer og må ikke forekomme. Slik parkering kan medføre borttauing uten varsel.

Biler skal ikke henses på sameiets grøntarealer eller være til hinder for utrykningskjøretøyer og annen trafikk.

Det er ikke tillat å parkere på mellomdekk over garasjene.

GARASJE

Sameiet har noen få ledige parkeringsplasser i garasjehuset for utleie.

Sameiet forplikter seg til å holde en parkeringsplass til hver sameier/leilighet. Flere av de leilighetene som tidligere ikke hadde garasje har de siste årene blitt solgt og da med garasjeplass. Dette betyr at de få som fortsatt har en leieavtale på ekstra parkeringsplass må påregne å miste denne ekstra garasjeplassen etter hvert som det blir solgt leiligheter som i dag ikke disponerer parkeringsplass.

Når det gjennomføres rengjøring i garasjen, må alle kjøretøyer fjernes fra garasjen.

Styret vil minne om husordensreglene som sier følgende bruk av garasjeplassen:

«Garasjeplassene skal kun brukes til hensetting av biler som er i jevnlig bruk.

Garasjeplassene skal til enhver tid holdes rene og forsvarlig vedlikeholdt.

Løse gjenstander, skrot, søppel o. l. skal ikke henses på garasjeplassene. Det er ikke tillatt å bruke garasjeplassene til hensetting av uregistrerte biler, bilvrak eller lignende. Ved overtredelser kan styret gi pålegg om å utføre vedlikehold av plassen og/eller opprydding og fjerning av gjenstander. Dersom sameieren ikke etterkommer slikt pålegg innen en av styret fastsatt rimelig frist, kan styret fjerne gjenstandene for sameierens regning og ansvar.»

Det er også viktig at man parkerer på sin plass og riktig i forhold til de i «båsen» sin. Se oppslag på garasjedøren om du ikke er klar over dette. Parkerer du utenfor din egen plass, kan dette medføre borttauing om det er til hinder for bilen ved siden av.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360000,- slik som i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 360000,-



Sak 5

Administrasjonsavtale- individuell nedbetaling av gjeld

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS

Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i

Eierseksjonssameiet.

Se vedlegg for fullstendig saksfremstilling.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner betingelsene og følgende tekst tas med i vedtekene:

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierens rettsetterfølgere, av dette.

Vedlegg

1. Saksfremlegg - generalforsamling.pdf



Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 7 560,- inkl mva og maksimum kr 24 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 1 750,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:

”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ”.

Vedtak:



Sak 6

Vedtektstillegg - pkt. 2-1 (2) - Rettslig disposisjonsrett

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

Følgende tekst foreslås tatt inn i vedtektene i pkt. 2-1 (2):

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Forslag til vedtak

Vedtektene pkt. 2-1 (2) godkjennes av årsmøte.



Sak 7

Vedtekstillegg- pkt. 2-1 (nytt avsnitt 3)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

Følgende tekst foreslås tatt inn i vedtektene i pkt. 2-1 (nytt avsnitt 3):

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Forslag til vedtak

Vedtektene pkt. 2-1 (nytt avsnitt 3) godkjennes av årsmøte.



Sak 8

Vedtektsendring pkt. 5-1 (3)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Ved rehabilitering av bad har det har i flere tilfelle vært benyttet bedrift som hevder å være godkjent våtromsbedrift, men som ikke finnes på Fagrådet for våtrom sin oversikt over godkjente våtromsbedrifter. Dette medfører problem for styret når det gjelder vurdering av den dokumentasjonen som foreligger for arbeidet. Ved å stille krav til at vedkommende bedrift skal være listet under «Godkjent våtromsbedrift» unngås diskusjon med eier om kvaliteten på dokumentasjonen.

Forslag til vedtak

Pkt. 5-1 (3) i vedtektene endres som følger:

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Ved ombygging av bad, eller annet arbeid som kan ha konsekvenser for våtrommets integritet skal det benyttes våtromsbedrift som er godkjent av Fagrådet for våtrom.



Sak 9

Vedtektsendring pkt. 7-2.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Som følge av vedtektsendring i pkt. 2-1(2) foreslås følgende endringer i pkt. 7-2

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Forslag til vedtak

Vedtektsendring som over godkjennes av årsmøtet.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det er et styremedlem og et varamedlem som er på valg i år. Dette er Joseph Lamptey og Vigdis Gulliksen. Begge har bekreftet ønske om gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Joseph Lamptey

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Vigdis Gulliksen

Valg av 3 Valgkomite Velges for 1 år

Arnt Esbensen

Reidun Bragne

Ulf Fredriksen

Vedlegg

1. Valgkomitèens innstilling.pdf



Valgkomiteens innstilling til årsmøte 10. mai 2021

Følgende styremedlem og varamedlem er på valg:

Styremedlem Joseph Tawaiah Lamptey Oppgang 23

Varamedlem Vigdis Gulliksen Oppgang 27

Begge har bekreftet ønske om gjenvalg.

Forslag til styremedlem og varamedlem for 2 år:

Styremedlem Joseph Tawaiah Lamptey Oppgang 23

Varamedlem Vigdis Gulliksen Oppgang 27

Forslag til valgkomite for 1 år:

Arnt Esbensen Oppgang 23

Reidun Bragne Oppgang 15

Ulf Fredriksen Oppgang 5

Oslo, 20. mars 2021

Arnt Esbensen

Ulf Fredriksen

Reidun Bragne



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.