



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 516 876
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 17.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 703 427	1 580 168
Sum inntekter		1 703 427	1 580 168
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			14 410
Annen driftskostnad		1 427 875	905 466
Sum kostnader		1 462 105	954 106
Driftsresultat		241 322	626 062
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 452	845
Sum finansinntekter		13 452	845
Annen finanskostnad		123 986	101 882
Sum finanskostnader		123 986	101 882
Netto finans		-110 534	-101 037
Ordinært resultat før skattekostnad		130 788	525 025
Ordinært resultat etter skattekostnad		130 788	525 025
Årsresultat		130 788	525 025
Totalresultat		130 788	525 025
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		130 788	525 025
Sum overføringer og disponeringer		130 788	525 025



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		2	2
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		36 637	11 624
Andre fordringer		109 351	100 069
Sum fordringer		145 988	111 693
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		395 657	507 403
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		395 657	507 403
Sum omløpsmidler		541 644	619 096
SUM EIENDELER		541 646	619 098

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 890 816	2 021 604
Sum opptjent egenkapital		-1 890 816	-2 021 604
Sum egenkapital		-1 890 816	-2 021 604
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 352 650	2 571 508
Sum annen langsiktig gjeld		2 352 650	2 571 508
Sum langsiktig gjeld		2 352 650	2 571 508
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		754	507
Leverandørgjeld		72 127	48 612
Annen kortsiktig gjeld		6 932	20 076
Sum kortsiktig gjeld		79 813	69 194
Sum gjeld		2 432 463	2 640 702
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		541 646	619 098



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 513589

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 516 876
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 994 516 876
SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 703 427	1 580 168
Sum inntekter		1 703 427	1 580 168
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			14 410
Annen driftskostnad		1 427 875	905 466
Sum kostnader		1 462 105	954 106
Driftsresultat		241 322	626 062
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 452	845
Sum finansinntekter		13 452	845
Annen finanskostnad		123 986	101 882
Sum finanskostnader		123 986	101 882
Netto finans		-110 534	-101 037
Ordinært resultat før skattekostnad		130 788	525 025
Ordinært resultat etter skattekostnad		130 788	525 025
Årsresultat		130 788	525 025
Totalresultat		130 788	525 025
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		130 788	525 025
Sum overføringer og disponeringer		130 788	525 025



Organisasjonsnr: 994 516 876
SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		2	2
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		36 637	11 624
Andre fordringer		109 351	100 069
Sum fordringer		145 988	111 693
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		395 657	507 403
Sum omløpsmidler		541 644	619 096
SUM EIENDELER		541 646	619 098
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 890 816	2 021 604
Sum opptjent egenkapital	-1 890 816	-2 021 604
Sum egenkapital	-1 890 816	-2 021 604
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 352 650	2 571 508
Sum annen langsiktig gjeld	2 352 650	2 571 508
Sum langsiktig gjeld	2 352 650	2 571 508
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	754	507
Leverandørgjeld	72 127	48 612
Annen kortsiktig gjeld	6 932	20 076
Sum kortsiktig gjeld	79 813	69 194
Sum gjeld	2 432 463	2 640 702
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	541 646	619 098



Organisasjonsnr: 994 516 876
SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Til seksjonseierne i Sameiet Vesteråsveien 14

Velkommen til ordinært årsmøte 26. april 2023, kl. 1800 i Samfunnshuset Vest, Røa
Møtet avholdes i Hjørnestuen, 2. etasje

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret ser frem til at alle viser sin interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Registreringsblankett ved ordinært årsmøte i Sameiet Vesteråsveien 14

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

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnr.:

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Seksjonseieren ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært årsmøte i Sameiet Vesteråsveien 14 den 26. april 2023

Seksjonseiers signatur

Dato



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Vesteråsveien 14
avholdes 26. april 2023, kl. 1800 i Samfunnshus Vest, Røa
Hjørnestuen 2. etasje

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap.
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Økt nedbetaling av lån
- B) Oppussing av trappeganger og inngangspartier
- C) Valg av ny TV- / internettleverandør

Innkorne forslag er tatt inn som egne vedlegg

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

13. april 2023

Styret i Sameiet Vesteråsveien 14


Kjell Thoresen


Randi Cecilie Bugge


Stefan Schöllin



Årsrapport for 2022

Sameiet Vesteråsveien 14

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Kjell Thoresen	Styreleder
Randi Cecilie Bugge	Nestleder
Stefan Schöllin	Styremedlem
Sven Iver Steen	Varamedlem
Ivar Aavatsmark	Varamedlem

Generelle opplysninger

sameiet Vesteråsveien 14 er et eierseksjonssameie som består av 22 seksjoner i Vesteråsveien 14 i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 28 og bnr. 324. sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 994 516 876.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Oppdragsansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Tor-Sigve Bjørndal. sameiets revisor er BDO. Styret fungerer som sameiets forretningsfører.

Eiendommen er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF.

Vaktmestertjenester utføres av firma Humlen Jugrin Tre og Have. Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS står for snøbrøyting.

Økonomi

Sameiets inntekter er i det vesentlige innbetalinger fra sameiene med formål å dekke ordinære driftskostnader i henhold til budsjett. I lys av eiendommens alder har utgifter på nødvendig oppgradering og vedlikehold vært ekstra store.

Sameiet har hatt et par skadesaker i 2022, alle forbundet med mindre følgeskader etter lekkasje. Etter gjeldende regler har ikke sameiet mottatt skadeoppgjør fra IF fordi skaden har oppstått uten kjent årsak og fra tak. Hendelsene er fulgt opp med faglig inspeksjon og ettersyn.

Årsmøtet 2020 besluttet å iverksette utskifting av vinduer og terrassedører. Prosjektet ble finansiert med innkalte midler fra sameierne. Arbeidet ble slutført sommeren 2022 med tilfredsstillende resultat.

Samlet ordinære driftsinntekter for 2022 var	kr. 1 703 427
sameiet disponible midler pr. 31.12 2022 var	kr. 541 646
sameiets langsiktige gjeld pr. 31.12.2022 var	kr. 2 352 650

Styret er av den oppfatning at informasjonen som er gitt i denne årsberetningen gir en rettvise oversikt over sameiet Vesteråsveien 14.

Forutsetning om videre drift er lagt til grunn for årsregnskapet 2022



Styret vurderer 2022 som et vanlig driftsår.

Nedbetaling av banklån dekkes inn igjennom felleskostnadene

Det er i regnskapet avsatt kr. 12 369 i honorar til revisor og kr. 30 000 i honorar til styret i perioden.

Styrets arbeid

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

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

Kommentarer til budsjettet

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2023.

Året 2022 ble preget av uforutsigbarhet og sterkt økte kostnader særlig på energi, men også på offentlige og en rekke øvrige tjenester og varer. Dette er tatt høyde for i budsjettet. Det vedlagte budsjettet legger til grunn en 7% økning i løpende inntekter og kostnader fra 2022 til 2023. Budsjettet innbefatter kr. 300 000 i kostnader til nødvendig oppussing av sameiets trappeopp ganger og inngangspartier.

17. april 2023

Styret i Sameiet Vesteråsveien 14


Kjell Thoresen


Randi Cecilie Bugge


Stefan Schöllin



**SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14
ORG.NR. 994 516 876, KUNDENR. 1457**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 658 879	1 579 300	1 654 000	0
Andre inntekter	3	44 548	868	2 500	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 703 427	1 580 168	1 656 500	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-7 000	0
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	0
Avskrivninger	13	0	-14 410	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 369	-6 029	-7 000	0
Regnskapsførerhonorar		-36 350	-35 223	-36 000	0
Konsulenthonorar	7	-7 729	-23 750	-50 000	0
Drift og vedlikehold	8	-492 141	15 394	-459 000	0
Forsikringer		-184 168	-166 435	-190 000	0
Kommunale avgifter	9	-249 209	-239 571	-246 758	0
Energj/fyring		-170 378	-165 467	-150 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-72 442	-65 104	-67 057	0
Andre driftskostnader	10	-203 087	-219 282	-211 525	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 462 105	-954 106	-1 454 340	0
DRIFTSRESULTAT		241 322	626 062	202 160	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 452	845	4 000	0
Finanskostnader	12	-123 986	-101 882	-95 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-110 534	-101 037	-91 000	0
ARSRESULTAT		130 788	525 025	111 160	0
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		130 788	525 025		




SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14
ORG.NR. 994 516 876, KUNDENR. 1457

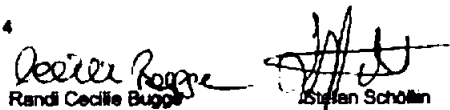
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre venge driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		2	2
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleeskostnader		64 668	44 332
Kundefordringer		36 637	11 624
Forskuddsbetalte kostnader		44 683	55 737
Driftskonto OBOS-banken		274 864	387 612
Sparekonto OBOS-banken		120 793	119 790
SUM OMLØPSMIDLER		541 644	619 096
SUM EIENDELER		541 646	619 096
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 890 816	-2 021 604
SUM EGENKAPITAL		-1 890 816	-2 021 604
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pant- og gjeldsbrevlån	15	2 352 650	2 571 508
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 352 650	2 571 508
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleeskostnader		6 932	11 645
Leverandørgjeld		72 127	48 612
Pålepte renter		754	507
Annen kortsiktig gjeld		0	8 431
SUM KORTSIKTIG GJELD		79 813	69 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		541 646	619 096
Pantstillelse		0	0
Garantienøvr		0	0

Oslø 24. 2023

Styret i Sameiet Vesteråsveien 14


Kjetil Thoresen


Randi Cecilie Bugge


Isabella Schöttin

**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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 320 713
Nedbetaling lån	312 980
Parkering	25 186
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 658 879

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	105
Parkering	44 443
SUM ANDRE INNTEKTER	44 548

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 369.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 274
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 455
SUM KONSULENTHONORAR	-7 729

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tømrermesterene Bogen og Mathiesen AS	-1 019 655
HD Solskjerming AS	-44 686
Refusjoner	872 322
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-192 019
Drift/vedlikehold bygninger	-121 269
Drift/vedlikehold VVS	-79
Drift/vedlikehold elektro	-4 213
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-92 286
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 898
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 702
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 907
Egenandel forsikring	-12 765
Kostnader dugnader	-1 005
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-492 141

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-158 313
Feieavgift	-3 634
Renovasjonsavgift	-87 262
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-249 209

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 926
Verktøy og redskaper	-9 597
Driftsmateriell	-3 637
Vaktmestertjenester	-126 583
Snørydding	-40 393
Andre fremmede tjenester	-4 509
Andre kontorkostnader	-2 023
Telefon, annet	-507
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 735
Velferdskostnader	-3 287
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-203 087

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	609
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 003
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	606
Andre renteinntekter	11 234
SUM FINANSINNETEKTER	13 452

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-111 645
Garantiprovisjon	-12 341
SUM FINANSKOSTNADER	-123 986

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Parkanlegg**

Tilgang 2016	75 000	
Avskrevet tidligere	-74 999	
Avskrevet i år	0	1

Sandspreder 1

Tilgang 2016	19 807	
Avskrevet tidligere	-19 806	
Avskrevet i år	0	1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
--------------------------------	--	----------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0
--------------------------------	--	----------

NOTE: 14**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.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-2 664 053
Nedbetalt tidligere	92 545
Nedbetalt i år	218 858
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-2 352 650



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Vesteråsveien 14

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Vesteråsveien 14.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

BDO AS



Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnrøkkel:3105U-8VOY7-665QM-OF6Y2-MHVFN-TLTF



PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxxxxx

2023-04-15 08:13:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3105U-8VOY7-665QM-OF6Y2-MHVFN-TLTF

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14, År: 2022,
Periode: 12

Regnskap 2022

Budsjett 2023

Versjon 230417/01

	Hittil i år			Hele året	Fjoråret	Neste år
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Virkelig	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 658 879	1 654 000	4 879	1 654 000	1 579 300	1 774 000
ANDRE INNEKTER	44 548	2 500	42 048	2 500	868	30 000
SUM INNEKTER	1 703 427	1 656 500	46 927	1 656 500	1 580 168	1 804 000
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	-4 230	-7 000	2 770	-7 000	-4 230	-5 000
STYREHONORAR	-30 000	-30 000	0	-30 000	-30 000	-30 000
AVSKRIVNINGER	0	0	0	0	-14 410	0
REVISJONSHONORAR	-12 369	-7 000	-5 369	-7 000	-6 029	-13 300
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-36 350	-36 000	-350	-36 000	-35 223	-40 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-7 729	-50 000	42 271	-50 000	-23 750	-10 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-492 141	-459 000	-33 141	-459 000	15 394	-500 000
FORSIKRINGER	-184 168	-190 000	5 832	-190 000	-166 435	-200 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-249 209	-246 758	-2 451	-246 758	-239 571	-268 000
ENERGI / FYRING	-170 378	-150 000	-20 378	-150 000	-165 467	-180 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-72 442	-67 057	-5 385	-67 057	-65 104	-92 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-203 087	-211 525	8 438	-211 525	-219 282	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 462 105	-1 454 340	-7 765	-1 454 340	-954 106	-1 538 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	241 322	202 160	39 162	202 160	626 062	265 700
DRIFTSRESULTAT:	241 322	202 160	39 162	202 160	626 062	265 700
FINANSINNEKT/KOSTNAD						
FINANSINNEKTER	13 452	4 000	9 452	4 000	845	7 500
FINANSKOSTNADER	-123 986	-95 000	-28 986	-95 000	-101 882	-142 000
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-110 534	-91 000	-19 534	-91 000	-101 037	-134 500
RESULTAT	130 788	111 160	19 628	111 160	525 025	131 200



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det er avsatt kr. 30 000 til godtgjørelse til styret i 2022 regnskapet

Styret foreslår at kr. 30 000 utbetales i sin helhet til styreleder.



4. FORSLAG TIL SAKER

Det er ikke kommet inn forslag til saker fra sameiere.

Saker til behandling av årsmøtet fra styret

- | | |
|---|------------------|
| 1. Nedbetaling av sameiets gjeld | Vedlegg 1 |
| 2. Oppussing av trapper og inngangsparti | Vedlegg 2 |
| 3. Bytte av TV/Internettleverandør | Vedlegg 3 |



Sak 1 Nedbetaling av Sameiets gjeld

Vedlegg 1



SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14
NOTAT
FORSLAG TIL VEDTAK PÅ ÅRSMØTE

FRA: STYRET

TIL: SEKSJONSEIERNE

DATO: 13. APRIL 2023

1 LÅNET I VESTERÅSVEIEN 14 OG LÅNETS BAKGRUNN

Vesteråsveien 14 har et usikret annuitetslån i OBOS Bank som pr. 31.12.2022 var på NOK 2 352 650. Renten på lånet er flytende og var pr. 31.12.2022 på 5,85 %.

Lånet i OBOS Bank ble tatt opp i 2021 for å refinansiere et tilsvarende lån tatt opp en del år tidligere for å finansiere utbedring av byggets terrasser, samt for utbedring av ny lekkasje i 2021 fra en av terrassene. Lånet utgjorde ved låneopptaket i 2021 NOK 2 664 053.

2 STYRETS FORSLAG

Styret i Sameiet Vesteråsveien 14 foreslår at lånet i OBOS Bank nedbetales gjennom innkalling av kapital fra seksjonseierne og fremmer forslag om at følgende vedtak treffes av seksjonseierne på årsmøtet.

"Lånet i OBOS Bank som antas å utgjøre om lag NOK 2 000 000 i 2024 nedbetales innen utløpet av 2024. For å finansiere nedbetalingen innkalles et tilsvarende beløp fra seksjonseierne ved tre innbetalinger. Den første innbetaling skal finne sted i tredje kvartal 2023, den andre innbetaling skal finne sted i første kvartal 2024 og den tredje innbetalingen skal finne sted i tredje kvartal 2024. Styret gis fullmakt til å bestemme forfallsdato for innbetalingene og andre forhold knyttet til innkallingen av kapitalen."

Nedenfor følger en oversikt over gjelden fordelt på hver seksjonseier og størrelsen av innkallingene av kapital fordelt på seksjonseierne dersom styrets forslag blir vedtatt. Gjeldsbeløpet og innkallingsbeløpene er basert på sameierbrøkene for de enkelte seksjoner. Styrets begrunnelse for forslaget følger nedenfor i punkt 3.



Seksjons- Sameie-	Gjeld	1. innkalling	2. innkalling	3. innkalling
nummer brøk	NOK	NOK	NOK	NOK
2920	2 000 000	666 667	666 667	666 667
1 83	56,849	18,950	18,950	18,950
2 83	56,849	18,950	18,950	18,950
3 142	97,260	32,420	32,420	32,420
4 142	97,260	32,420	32,420	32,420
5 142	97,260	32,420	32,420	32,420
6 142	97,260	32,420	32,420	32,420
7 142	97,260	32,420	32,420	32,420
8 74	50,685	16,895	16,895	16,895
9 168	115,068	38,356	38,356	38,356
10 83	56,849	18,950	18,950	18,950
11 74	50,685	16,895	16,895	16,895
12 74	50,685	16,895	16,895	16,895
13 172	117,808	39,269	39,269	39,269
14 160	109,589	36,530	36,530	36,530
15 149	102,055	34,018	34,018	34,018
16 121	82,877	27,626	27,626	27,626
17 168	115,068	38,356	38,356	38,356
18 74	50,685	16,895	16,895	16,895
19 168	115,068	38,356	38,356	38,356
20 168	115,068	38,356	38,356	38,356
21 74	50,685	16,895	16,895	16,895
22 149	102,055	34,018	34,018	34,018
23 168	115,068	38,356	38,356	38,356

3 HVORFOR ANBEFALER STYRET AT LÅNET I OBOS BANK NEDBETALES?

3.1 Renter og avdrag på lånet utgjør en stor andel av fellesutgiftene

Nedbetalingstiden på lånet er 10 år fra 2021. Etter renteøkninger i 2022 og 2023 er rentekostnaden på lånet fordoblet.

Den løpende rentebetalingen sammen med avdrag slår kraftig ut på fellesutgiftene i sameiet. De samlede lånekostnader utgjorde i 2022 vel NOK 340 000 (renter NOK 111 645 og avdrag NOK 218 858). Dette tilsvarer vel 20 % av de innkrevde fellesutgifter for 2022. Det betyr at fellesutgiftene for 2022 var om lag 25 % høyere enn om sameiet ikke hadde slike lånekostnader forutsatt alle øvrige forhold like. Da renten på lånet må forventes å være en del høyere i 2023 enn i 2022 vil lånekostnadene for 2023 utgjøre en høyere andel av innkrevde fellesutgifter for 2023 enn for 2022.

3.2 Rentekostnadene på det usikrede lånet er høyere enn på pantelån og innskudd i bank

Det usikrede lånet er ikke uten kostnader. For seksjonseiere som har ledige midler på bankkonto til å betale sin andel av gjelden, vil det som regel være mye mer lønnsomt å innfri sin andel av gjelden med bankinnskuddet fremfor å betale rente de neste ni årene på sameiets usikrede felleslån. For seksjonseiere som ikke har ledige midler til å betale sin andel av gjelden, men som kan finansiere

innkallingen ved lån med pant i eierseksjonen, vil renten på eget pantelån vanligvis være lavere enn renten på det usikrede lånet opptatt av sameiet.

3.3 Låneopptak i et sameie for å utføre reparasjoner og vedlikehold er å skyve utgifter fremover i tid.

Kostnader knyttet til vedlikehold av bygg og fellesområder kan i prinsippet tenkes finansiert på tre ulike hovedmåter.

Metode 1 vil være å finansiere løpende vedlikehold over driften og bygge opp fond for å møte større fremtidige vedlikeholdskostnader etter hvert som bygg og fellesområder utsettes for slit og elde. Dette vil medføre at det kan trekkes på fondet når det er behov for større kostnader til vedlikehold av bygg og fellesområder.

Metode 2 vil være å finansiere løpende vedlikehold over driften og kalle inn kapital fra seksjonseierne umiddelbart etter hvert som større kostnader til vedlikehold oppstår.

Metode 3 vil være å finansiere løpende vedlikehold over driften og ta opp lån for å finansiere større kostnader til vedlikehold etter hvert som behovet oppstår. Denne metoden medfører i praksis at en seksjonseier som flytter før felleslånet er nedbetalt, skyver utgifter knyttet til vedlikehold som er gjennomført i dennes eiertid over på neste eier. Selv om lånet ved metode 3 overføres til ny eier, er det ingen grunn til å tro at en seksjonseier i et boligsameie med gjeld generelt sett kommer økonomisk gunstigere ut enn en seksjonseier i et boligsameie uten gjeld. Dette skal vi komme tilbake til nedenfor.

I Sameiet Vesteråsveien 14 er en kombinasjon av metode 2 og 3 benyttet for å finansiere større kostnader til vedlikehold.

3.4 Et eierseksjonssameie er ikke et eget rettssubjekt

Sameiet Vesteråsveien 14 er et eierseksjonssameie. Et slikt sameie er ikke et eget rettssubjekt. Lov om eierseksjoner legger derfor primært opp til at eierseksjonssameier finansierer større kostnader til vedlikehold mv ved umiddelbar kapitalinnkalling fra seksjonseierne (metode 2), men lovens ordlyd åpner også for eventuell innkalling av kapital til fondsoppbygging for fremtidig vedlikehold etter eierseksjonsloven § 29 første ledd annet punktum (metode 1). Det kan også opptas lån i eierseksjonssameier, noe som også gjøres i noen sameier for å spre kostnaden ved et rehabiliteringsprosjekt over en lengre periode. Siden et eierseksjonssameie ikke er et eget rettssubjekt, kan et eierseksjonssameie ikke stille pant for slike lån. Låneopptaket betyr at den enkelte seksjonseier er direkte ansvarlig overfor banken for lånet etter sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Til orientering kan vi nevne at dette er annerledes for borettslag som er egne rettssubjekter. Modellen for borettslag legger opp til at en betydelig del av de opprinnelige tomte- og byggekostnader finansieres ved felles lån med borettslaget som ansvarlig låntaker. Lånekostnadene betjenes gjennom borettslagseiernes fellesutgifter. Også ved rehabiliteringer er borettslagene tilrettelagt for låneopptak (metode 3). Borettslagsmodellen legger også opp til at den enkelte borettslagseier kan innfri en andel av fellesgjelden og derigjennom få redusert sine fellesutgifter. Tilsvarende nedbetalinger er mer komplisert i et eierseksjonssameie og medfører at en seksjonseier som nedbetaler sin andel av lånet fortsetter å hefte overfor banken for en andel av sameiets gjeld ut fra sin eierbrøk.

3.5 Et flott bygg på en fin tomt

Styret mener at den arkitektoniske utformingen av bygget i Vesteråsveien 14, det begrensede antall seksjoner i sameiet, samt tomtens beliggenhet og størrelse er faktorer som burde tilsi at en eierseksjon i Vesteråsveien 14 oppnådde høyere markedspriser enn seksjoner i mange andre boligsameier i området. I de første årene etter at Vesteråsveien 14 ble bygget, var visstnok også prisnivået en del høyere for seksjoner i Vesteråsveien 14 enn for seksjoner i mange andre boligsameier i området, men det kan synes som at dette med årene har endret seg noe. Nedenfor skal vi kort nevne enkelte faktorer som kan ha negativ innvirkning på prisene på seksjonene i Vesteråsveien 14.

3.5.1 Sameiets økonomi gjør det vanskelig å finansiere kostnader til løpende vedlikehold av bygg og fellesområder basert på innkrevde fellesutgifter

Det er gjennom årene gjort viktige vedlikeholdstiltak i Vesteråsveien 14. Tiltak er finansiert over driften, ved kapitalinnkalling (eks. vindusprosjektet) og ved låneopptak (utbedring av terrasser). Likevel fremstår bygget og fellesområdene i dårligere forfatning enn styret anser som ønskelig. Dette har sikkert flere grunner, men styret mener at en viktig årsak er sameiets økonomiske situasjon.

Styret har i mange år vært nødt til å prioritere det mest prekære mht vedlikehold av bygget. Vi viser i denne forbindelse til punkt 3.1 der det fremgår at en stor del av sameiets årlige utgifter går til å betjene lånet. Hvis en utgift tilsvarende lånekostnadene i stedet for hadde vært benyttet til løpende vedlikehold på bygg og fellesområder, mener styret at situasjonen kunne ha vært bedre. En nedbetaling av lånet nå, vil gi større mulighet til å ta igjen en del av vedlikeholdsetterslepet mht bygg og fellesområder ut fra innkrevde fellesutgifter og på noe sikt kanskje også åpne for å finansiere enkelte oppgraderinger og moderniseringer.

Felleskostnadene er allerede på et så høyt nivå at det er vanskelig å øke felleskostnadene betydelig for å sikre nødvendig vedlikehold av bygget og fellesområdene basert på de ordinære innkrevde fellesutgifter. Ytterligere låneopptak anbefales ikke.

Styret mener at en viktig grunn for å nedbetale lånet er å styrke økonomien i sameiet slik at det løpende kan brukes større ressurser på vedlikehold, oppgradering og modernisering av bygg og fellesområder. Det antas å gi økt bokvalitet og trivsel. I tillegg antas det at når en seksjon i sameiet skal selges, gir fellesområdene et viktig førsteinntrykk både overfor mulige kjøpere, og også overfor eiendomsmegler som har stor innflytelse på hvordan en seksjon prises i markedet.

3.5.2 Gjeldens og felleskostnadenes betydning for prisen på en seksjon

Ved vurdering av markedsverdien av en eierseksjon, vil eierseksjonens andel av sameiets lån være en faktor som trekker prisen ned. I totalpris som vises på Finn.no inngår andel av slik gjeld som en fradragspost. Det må videre antas at meglerens prisantydning vil ta hensyn til seksjonens andel av gjelden.

I tillegg vil en kjøper også være interessert i størrelsen av felleskostnadene. I boligsameier med gjeld vil felleskostnadene være høyere enn i boligsameier uten gjeld forutsatt andre forhold like, se punkt 3.1 ovenfor. Det er derfor en stor risiko for at gjeld i et boligsameie trekker ned prisen på en eierseksjon i to omganger. Først ved at seksjonens andel av fellesgjelden reduserer prisen på seksjonen og deretter ved at de økte felleskostnader medfører at seksjonen fremstår mindre attraktiv enn alternative seksjoner i markedet med lavere felleskostnader.



Styret antar derfor at fellesgjelden er ugunstig for den som ønsker å selge sin seksjon, og også for den som ønsker å bruke seksjonen som panteobjekt.

3.6 Oppsummering

Styret mener at nedbetaling av gjelden er ønskelig for å styrke sameiets økonomi. Det vil gi anledning til å øke takten på vedlikehold og kanskje også gi rom for å finansiere noen oppgraderinger og moderniseringer (selv om det må forventes å være behov for ekstra innkallinger av kapital også i fremtiden). Bygg og fellesområder i bedre stand vil antas å gi økt bokvalitet og trivsel og vil også gi et bedre førsteinntrykk noe som kan være av betydning når en seksjon skal selges. En andel av boligsameiets lån vil være en fradragspost ved salg av en seksjon og høye felleskostnader vil dessuten virke prisdempende. I tillegg er renten på et usikret lån i sameiets regi mye høyere enn innskuddsrenten i bank og normalt noe høyere enn renten på eget pantelån.



Sak 2 Oppussing av trapper og inngangsparti

Vedlegg 2

Sak 2. Oppussing av trapper og inngangspartier

Til årsmøtet

Sameiets trapper og inngangspartier trenger oppussing. Disse består i dag av slipt terrasso overflate med heldekkende, drenerende tepper limt over. Teppene er helt utslitte og det underliggende belegget skjemmes av gammelt lim og noen småskader.

Det ble i 2020 besluttet å gjøre en prøve i oppgang B, trapp og øvre plan, på å sette det opprinnelige terrassobelegget tilbake til opprinnelig stand. Dette arbeidet ble utført 2021 og resultatet har nå stått 2 vintere igjennom. Erfaringen er at det ser pent ut, men samler vann ved regn som også fryser til is vinterstid.

Styret har innhentet tilbud på to alternative oppgraderingsløsninger for alle trapper og inngangspartier:

Alt. 1 Rensing av alle overflater og tilbakeføring til terrasso med dreneringsløsning og skliskring montert.

Alt. 2 Rensing av overflater og legging av heldekkende tepper som i dag etter sameiets valg av teppe kvalitet og farge.

Kostnad er anslått til kr. 300 000 - 500 000. Finansiering skjer over driftsbudsjettet 2023.

Styret ber om fullmakt til å iverksette oppgradering av trapper og inngangspartier denne sommeren.

En «trappekomité» bestående av 5 sameiere etableres på det etterfølgende beboermøtet. Komitéen leverer sitt forslag til valg av ny trappeløsning snarest, 10. mai. Målet er at arbeidet kan bestilles og utføres i løpet av sommeren. Styret bidrar med den informasjon som til nå er samlet som beslutningsgrunnlag.

Oslo, 19.04.2023



Sak 3 Bytte av TV/Internettleverandør

Vedlegg 3



Sak 3 Byttet av TV / internettleverandør

Vedlegg 3

Notat

Sameiet Vesteråsveien 14

Forslag til skifte av leverandør av TV og internettjenester

Sameiet har i dag et gammelt system for intern distribusjon av data og TV signaler. Vår leverandør Telia distribuerer signaler og data via koaksialkabler som i dag må oppgraderes og som vil bli kostbare å vedlikeholde fremover.

Vår bruk av data og krav til oppdatering øker. Våre TV seervaner skifter og flere ønsker å se TV når det passer dem (streaming) og ikke når de kun sendes direkte.

Dette ble tatt opp på siste beboermøte og styret har innhentet tilbud og evaluert dagens tilbydere av internett og TV over fiber i vårt nærrområde.

Selskaper forespurt er :

Telenor

Telia

Global Connect (Homenett/RiksTV/Allente)

Viken /Altibox

Styrets vurdering er at fra Global Connect sitt tilbud er det best. En implementering kan gjennomføres allerede i oktober i år, ved en beslutning nå. Fordi det inngår store infrastrukturinvesteringer for leverandøren, krever Global Connect en bindingstid på 5 år på de rabatterte tilbudene. Binding på TV løsning anbefales ikke for sameiet fordi dagens løsning er under sterk forandring. Nye fiberkabler legges til hver leilighet og det gamle nettet fjernes.

Styrets forslag er at alle boenheter får en god standard internettløsning til veggen inne, finansiert over fellesutgiftene som i dag. Hver og en sameier står fritt til å oppgradere egen internettshastighet og til å velge den TV-løsning som de ønsker. De avtaler direkte med leverandøren etter de angitte prisene vi har fått.

De som kun velger å ha internett alene og som vil gjøre egne løsninger via AppleTV, Google Chrome og annet utstyr står fritt til å gjøre det og de betaler da heller ikke for en TV løsning som de ikke benytter.

Styret ber om fullmakt til å forhandle og inngå avtale med Global Connect om en felles internettløsning med priser for individuelle oppgraderinger.

Global Connect er forpliktet til å yte service i avtaleperioden. Sameiet betaler intet for kostbar infrastruktur, men binder seg til avtale i 5 år. Leverandørens mulighet til prisjustering er kontraktmessig begrenset til 5% per år, unntatt første og siste år.

Styret

Oslo, 19.04.2023



Orientering om sameiets drift

Drift og vedlikehold

Styret avholdt 5 formelle styremøter i perioden, de fleste helt eller delvis digitalt.

Styret har med få unntak vært fulltallige og varamedlemmer har deltatt.

I tillegg har styret hatt telefonmøter og e-postutveksling med styreleder som i hovedsak har fulgt opp den daglige driften.

De viktigste sakene har vært:

Oppfølging og slutføring av vindusprosjektet - utskifting av vinduer og balkongdører i bygget.

Reparasjon og vedlikehold av teglsteinsfasaden i syd, søyler i garasje og grunnmur der salt og sur nedbør tærer på betong og fuger

Følge opp vedlikeholdsplan, ordinær drift og vedlikehold. Styret følger og oppdaterer fortløpende sameiets plan for nødvendige vedlikehold og oppgradering. Byggets og eiendommens alder er høy og videre tidsmessig oppgradering er fortsatt nødvendig i årene fremover.

Årlig HMS inspeksjon og kontroll av brannvarsling og slukkingsutstyr er gjennomført. Pulverapparater, signaliserende røkvarslere og skilting er installert i gang ved kjellerbodene.

Styret har fulgt opp utbygging på naboeiendommer i V12 som ble ferdigstilt i perioden.

Avtale om ny og rimeligere vaktmestertjeneste ble forhandlet frem.

Forsikringspremien øker stadig på grunn av skader på landsbasis – På grunnlag av et tilbud fra IF har styret akseptert en reduksjon i premie mot en noe forhøyet egenandel ved skade.

Styret skiftet i perioden over til OBOS styreportal og Vibbo kommunikasjonsplattform der alle regnskaper, kommunikasjon og øvrige støttefunksjoner ligger godt tilrettelagt.

Sameiets strømleverandør er Fjordkraft. sameiet har mottatt strømstøtte i perioden.

Ytre miljø

sameiets drift forurenses ikke det ytre miljø.

Arbeidsforhold

Sameiet har ingen ansatte og derfor intet sykefravær.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenummer SP1578678.6.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røkvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Kandidater:

Mail fra valgkomiteen



Cathrine Thoresen

Innboks - Online 15:12

Sameiet Vesteråsveien 14 - forslag til styremedlemmer 2023/2024

[Detaljer](#)

Til: Kjell Thoresen, Kopi: Tone Kirsti Grøtnes

Valgkomiteen har hatt flere møter og fremmer i den anledning følgende kandidater til styret i 2023/2024:

Ivar Aavatsmark, styreleder
Kjell Thoresen, styremedlem
Stefan Schöllin, styremedlem

Svenn Iver Steen, varamedlem
Ivar Sorknes, varamedlem

Med vennlig hilsen
Tone Grøtnes og Cathrine Thoresen