



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 095 752  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VESTPARKEN 1 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 344 102	1 163 645
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 344 102</b>	<b>1 163 645</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		1 358 601	1 332 730
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 446 681</b>	<b>1 424 010</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-102 578</b>	<b>-260 365</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		880	430
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>880</b>	<b>430</b>
Annen finanskostnad		8 100	9 538
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 100</b>	<b>9 538</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 220</b>	<b>-9 108</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-109 798</b>	<b>-269 473</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-109 798</b>	<b>-269 473</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-109 798</b>	<b>-269 473</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-109 798</b>	<b>-269 473</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-109 798	-269 473
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-109 798</b>	<b>-269 473</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 954	86 009
Sum varige driftsmidler		17 954	86 009
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 954	86 009
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			6 901
Andre fordringer		44 717	46 398
Sum fordringer		44 717	53 299
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		57 932	97 104
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57 932	97 104
Sum omløpsmidler		102 650	150 403
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>120 604</b>	<b>236 411</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		161 124	51 326
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-161 124</b>	<b>-51 326</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-161 124</b>	<b>-51 326</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		169 523	186 562
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>169 523</b>	<b>186 562</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>169 523</b>	<b>186 562</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35	51
Leverandørgjeld		88 590	79 793
Annen kortsiktig gjeld		23 580	21 331
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>112 205</b>	<b>101 175</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>281 728</b>	<b>287 737</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>120 604</b>	<b>236 411</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 748735

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 095 752  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VESTPARKEN 1 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.09.2021



Organisasjonsnr: 990 095 752  
VESTPARKEN 1 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 344 102	1 163 645
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 344 102</b>	<b>1 163 645</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		1 358 601	1 332 730
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 446 681</b>	<b>1 424 010</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-102 578</b>	<b>-260 365</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		880	430
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>880</b>	<b>430</b>
Annen finanskostnad		8 100	9 538
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 100</b>	<b>9 538</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 220</b>	<b>-9 108</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-109 798</b>	<b>-269 473</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-109 798</b>	<b>-269 473</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-109 798</b>	<b>-269 473</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-109 798</b>	<b>-269 473</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-109 798	-269 473
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-109 798</b>	<b>-269 473</b>



Organisasjonsnr: 990 095 752  
VESTPARKEN 1 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 954	86 009
Sum varige driftsmidler		17 954	86 009

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		17 954	86 009
-------------------	--	--------	--------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			6 901
Andre fordringer		44 717	46 398
Sum fordringer		44 717	53 299

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		57 932	97 104
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57 932	97 104

Sum omløpsmidler		102 650	150 403
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>120 604</b>	<b>236 411</b>
----------------------	--	----------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	161 124	51 326
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-161 124</b>	<b>-51 326</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-161 124</b>	<b>-51 326</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	169 523	186 562
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>169 523</b>	<b>186 562</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>169 523</b>	<b>186 562</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	35	51
Leverandørgjeld	88 590	79 793
Annen kortsiktig gjeld	23 580	21 331
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>112 205</b>	<b>101 175</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>281 728</b>	<b>287 737</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>120 604</b>	<b>236 411</b>



Organisasjonsnr: 990 095 752  
VESTPARKEN 1 BOLIGSAMEIE

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Vestparken 1 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 14. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Vestparken 1 Sameie. Avstemningen åpner 6. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5637>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Vestparken 1 Sameie**

Martin Gustavsén

Raqya Mehmood

Evý Tønsberg



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Evy Tønnsberg foreslås som protokollvitne

**Forslag til vedtak**

Evy Tønnsberg er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000,-

I hht. 2021-budsjettet

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000,-



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### **Vedlegg**

1. 5637 Årsberetning med regnskap 2020.pdf



## Til seksjonseierne i Vestparken 1 Sameie

### Velkommen til årsmøte

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta elektronisk på årsmøtet som i år avholdes over en periode på 8 dager med oppstart tirsdag 6. april.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.



## **Årsmøte i Vestparken 1 Sameie** **Digital gjennomføring av årsmøte i 2021**

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus/covid19, vil det ordinære årsmøtet i sameiet bli avholdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

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

### **Saker som behandles:**

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- Godkjenning av honorar til tillitsvalgte
- Innkomne forslag
- Valg av tillitsvalgte

### **Årsmøtet starter:**

- **Møtet åpnes 6.april 2021**
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 14.04.2021

### **Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS/epost og/eller via Vibbo.no.
- Trykk på linken og delta i møtet.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles i det vedlagte heftet, og dernest avgi din stemme i det elektroniske møtet
- Har vi ikke registrert ditt mobiltelefonnummer kan dette gjøres på to måter
  - Du kan du logge deg inn med BankID og registrere mobilnummert
  - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende en mail til [obos@obos.no](mailto:obos@obos.no), så registrerer vi det.
  - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på Vibbo.no å delta

**PS! Det kan være avvik mht. enkelte punkter i den digitale møteløsningen.**

#### **Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle seksjonseiere har rett til å stemme på årsmøtet
- Det er kun én stemme per seksjon.

### **Hjelp oss å holde deg informert:**

Hjelp oss å holde deg informert ved å gå til [vibbo.no](http://vibbo.no), og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon, og at vi kan sende deg varsler på e-post og SMS. For å sikre at viktig informasjon kommer frem under den pågående krisen vil styret kunne sende SMS til alle beboere, uavhengig av varslingsinnstillinger og digitalt samtykke. På Vibbo er det også enkelt å kontakte oss i styret, hvis du skulle ha spørsmål om situasjonen i tiden fremover.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

*Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.*

*Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.*

---



Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

## Stemmeseddel for årsmøte 2021 i Vestparken 1 Sameie

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_ (må oppgis)

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

Eksempel:

Stemmer:

For

Mot

### Saker til behandling:

Se innkallingen

#### Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Stemme: For

Mot

#### Konstituering - Valg av andelseier som protokollvitne

Evy Tønsberg er foreslått

Stemme: For

Mot

#### Årsrapport og regnskap for 2020 - Godkjenning

Stemme: For

Mot

#### Godtgjørelser - Godkjenning styrehonorar for perioden 2020/2021 (foreslått til kr 90.000,- se budsjett 2021)

Stemme: For

Mot

#### Maling av fasade – se sak for alternativer

Stemme:

Alt 1

Alt 2

Alt 3

Alt 4

#### Valg av Styret

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Styreleder	Knut Jan Nielsen (velges for 1 år)		
Styremedlem	Roqya Mehmood (gj.valg for 1 år)		
Styremedlem	Kim Rystad (velges for 1 år)		
Varamedlem	Anne-Mari P. Dokken (gj.valg for 1 år)		
Varamedlem	Torunn Marie Øvergaard (velges for 1 år)		

Årsmøtet åpnes 06.04.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 14.04.2021

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styrets postkasse innen fristen.



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Vestparken 1 Sameie  
avholdes i år som et elektronisk møte over en periode  
på 8 dager med oppstart mandag 6. april 2021

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av en seksjonseier som protokollvitne

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Maling av fasade

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 27.3.2021  
Styret i Vestparken 1 Sameie

Martin Gustavsen/s/

Roqya Mehmood/s/

Evy Tønsberg/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Martin Gustavsen	Granstangen 36 C
Styremedlem	Roqya Mehmood	Søster Mathildes Gate 3
Styremedlem	Evy Tønsberg	Søster Mathildes Gate 3
Varamedlem	Anne-Mari P Dokken	Søster Mathildes Gate 3

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Vestparken 1 Sameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

Vestparken 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990095752, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Søster Mathildes Gate 3  
Søster Mathildes Gate 5

Gårds- og bruksnummer :  
101      151

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.

Vestparken 1 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

I forbindelse med koronapandemien er det gjennomført ekstra renhold i fellesarealene siden mars.

Det har vært utfordringer rundt bytte av ventilator i en leilighet, styret vil derfor minne om at hvis ventilator eller annet fast utstyr i leilighetene skal byttes må Boligmanualen sjekkes for å se om det finnes retningslinjer for hvilken type som skal benyttes.

Det er også gjennomført diverse vedlikehold

- Rens av mose og alger på tak og veg



- Røykluker i 5. etasje er reparert
- Stiger er innkjøpt for å komme opp på takt
- Skillevegger i 5. etasje er byttet
- Ventilasjon i 5. etasje er reparert
- Mur er reparert og malt i 5. etasje
- Vannskade på yttervegg i nr. 5 er reparert
- Rens av avløpsrør i nr 5
- Reparasjon av en utgangsdør
- Skiftet Aquastop i 10 leiligheter
- Fikset vindusrute i en leilighet
- Byttet tilbakeslagsventil i en leilighet

Fremover ser styret at det er nødvendig å ta tak i følgende oppgaver

- Male blokken (det er egen sak om dette)
- Vask av oppganger
- Rens av avløpsrør
- Avtale om service på røykluker
- Avtale om sjekk av Aquastop

De to siste årene er felleskostnadene økt betraktelig og styrets innstilling er at sameiet nå har en forsvarlig økonomi, men også i fremtiden vil det være behov for å øke kostnadene med konsumprisindeksen.

## 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 1 344 102,-.

Andre inntekter består i hovedsak av forsikringsutbetalinger ifm. skadeoppgjør.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 446 681,-.

### Kostnader til andre anlegg

Dette er i all hovedsak kostnader til garasjesameiet. Denne er vesentlig høyere i år enn det som er vanlig. Årsaken til dette er store kostnader ved installasjon av ladepunkter til El-bil. En andel av underskuddet i Garasjesameiet blir derfor ført som en kostnad i vårt sameie. Dette er en kostnad som påvirker regnskapet, men ingen midler har gått ut av kontoen til dette, så det påvirker ikke likviditeten.



## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -109 798,- 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.

Sameiet hadde pr. 31.12.2020 negativ arbeidskapital på kr -9 555,-.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2021. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 12 % f.o.m. årsskiftet.

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

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.

### Energikostnader

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

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter har økt ganske mye i 2020 og Lørenskog kommune har indikert en økning på rundt 25 % i 2021 også. Det er derfor budsjettert med en vesentlig økning på denne posten.

### TV-anlegg/bredbånd

Den forrige avtalen på TV/bredbånd gikk ut i 2020 og styret har inngått en ny avtale til en noe høyere pris, men med vesentlig bedre tilbud.

### Styrehonorar

Styrehonoraret har ikke vært justert de siste årene, det foreslås derfor at det justeres i henhold til endringer i konsumprisindeksen siden sist justering.

### Forsikring

Forsikringspremien har hatt en betydelig økning i 2021. Premieendringen er både en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, men skyldes nok først og fremst forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestparken 1 Sameie.

### Lån

Vestparken 1 Sameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021. Som nevnt under kommentarer til sameiets arbeidskapital er denne negativ per 31.12.2020. Det betyr at det kan oppstå utfordringer med å betale regninger til rett tid. Styret har derfor budsjettert med et overskudd for å kunne opparbeide oss en tilfredsstillende arbeidskapital.

Budsjettet er basert på en 12 % økning av felleskostnadene f.o.m. januar 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vestparken 1 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestparken 1 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

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

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NMPX7-JC8E2-PIBE7-B6WB2-EZ4FY-148PD



## VESTPARKEN 1 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 095 752, KUNDENR. 5637

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 322 454	1 158 522	1 311 528	1 540 000
Andre inntekter	3	21 648	5 123	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 344 102</b>	<b>1 163 645</b>	<b>1 311 528</b>	<b>1 540 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 080	-11 280	-11 220	-13 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-7 428	-8 174	-8 600	-10 000
Forretningsførerhonorar		-82 823	-80 490	-83 500	-86 000
Konsulenthonorar	7	-7 301	-5 870	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-164 583	-375 984	-236 500	-165 000
Forsikringer		-84 728	-65 423	-72 000	-90 000
Kommunale avgifter	9	-388 487	-333 284	-367 000	-465 000
Andre anlegg	10	-113 555	-41 250	-45 000	-45 000
Energi/fyring		-31 410	-47 318	-42 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 299	-118 139	-123 000	-167 000
Andre driftskostnader	11	-357 988	-256 797	-227 000	-300 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 446 681</b>	<b>-1 424 010</b>	<b>-1 301 820</b>	<b>-1 482 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-102 578</b>	<b>-260 365</b>	<b>9 708</b>	<b>58 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	880	430	0	0
Finanskostnader	13	-8 100	-9 538	-9 000	-10 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-7 220</b>	<b>-9 108</b>	<b>-9 000</b>	<b>-10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-109 798</b>	<b>-269 473</b>	<b>708</b>	<b>48 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-218 147		
Udekket tap		-109 798	-51 326		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	17 954	86 009
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>17 954</b>	<b>86 009</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 386	7 461
Kundefordringer		0	6 901
Forkuddsbetalte kostnader		39 318	38 937
Andre kortsiktige fordringer	14	1 013	0
Driftskonto OBOS-banken		55 600	94 783
Sparekonto OBOS-banken		2 332	2 321
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>102 650</b>	<b>150 403</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>120 604</b>	<b>236 411</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-161 124	-51 326
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-161 124</b>	<b>-51 326</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	169 523	186 562
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>169 523</b>	<b>186 562</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forkuddsbetalte felleskostnader		20 489	21 331
Leverandørgjeld		88 590	79 793
Påløpte renter		35	51
Annen kortsiktig gjeld	17	3 091	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>112 205</b>	<b>101 175</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>120 604</b>	<b>236 411</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	35 196	4 193



Lørenskog, 27.03.2021  
Styret i Vestparken 1 Boligsameie

Martin Gustavsen/s/

Roqya Mehmood/s/

Evy Tønberg/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 322 454
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 322 454</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Refundert fra forsikring i forbindelse skadesaker	18 131
Fakturert beboere for strøm til el-bil	3 517
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>21 648</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 080</b>

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 2019/2020, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått gavekort for kr 1 013, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 428.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 301
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 301</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 636
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-43 005
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-240
-----------------------------------	------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 733
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-31 473
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 496
--------------------------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-164 583</b>
---------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-388 487
--------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-388 487</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Felleskostnader til Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 1	-45 000
--	---------

Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 1 avregning 2019	-68 555
---	---------

<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-113 555</b>
-----------------------------------	-----------------

**SUM ANDRE ANLEGG****-113 555****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 100
-----------	--------

Vaktmestertjenester	-319 256
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-13 015
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-14 048
--------------------------	---------

Trykksaker	-1 578
------------	--------



Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 548
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 013
Porto	-1 344
Bank- og kortgebyr	-3 088
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-357 988</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	73
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	295
Andre renteinntekter	501
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>880</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 100
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 100</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dobbelt utbetalt refusjon, tilbakebetales i 2021	1 013
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 013</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-200 000
Nedbetalt tidligere	13 438
Nedbetalt i år	17 039



	-169 523
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-169 523</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-3 091
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 091</b>

**NOTE: 18****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 25 plasser i Lørenskog Senter Vest Garasjesameie I.  
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i garasjesameiet som utgjør kr 35 196.

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre anlegg".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges sameiets regnskap for 2019.



## Innkomne forslag - Maling av fasade

Det er behov for å male fasaden på blokken og styret ønsket egentlig å sette det i gang i 2020, men på grunn av trang økonomi var det ikke mulig.

Styret har vært i kontakt med Bygårdsservice for å få ett oppdatert tilbud fra dem og de estimerer en kostnad på kr 410 000,- inkludert MVA for å male blokken.

Sameiet har ikke midler på konto til å dekke dette, så det må enten finansieres ved at alle sameiere betaler inn en andel, ved låneopptak eller en blanding av dette.

Selv om summen det er behov for er den samme er det forskjell i total kostnad.

Det første og billigste alternativet er at alle betaler inn sin andel etter arealbrøken, dette vil da i gjennomsnitt være kr 10 000,-.

Det andre alternativet er at vi tar opp lån i OBOS-banken og legger på felleskostnadene for å dekke den ekstra kostnaden. Med en nedbetaling på 10 år vil det være behov for å øke felleskostnadene med ca. 5 % fra 1. juni. Men denne løsningen vil kostnaden per sameier gjennomsnitt bli rundt 20 000 over 10 år. Årsaken til at dette er vesentlig dyrere er i hovedsak at Sameier ikke har noe sikkerhet så vi betaler en forholdsvis høy rente på lån.

Det tredje alternativet er å ta opp lån nå, men la alle sameierne betale inn resten når det passer dem. Da vil de som betaler inn tidlig slippe rentekostnaden, men det er høye etableringsgebyr og administrasjonskostnader ved en slik løsning, så det er sannsynlig at dette blir et dyreste alternativet.

Det fjerde alternativ er å utsette maling av fasade til neste år og at alle sameiere betaler inn sin andel etter arealbrøken, i gjennomsnitt kr 10 000 i pluss prisvekst i løpet av 10 måneder. Dette vil tilsvare en midlertidig økning av felleskostnadene på rundt 28 % fra 1.6.2021 til og med mars 2022.

Siden kostnaden ved å ta opp lån er såpass høy er styrets innstilling at alle sameiere betaler inn sin andel i forkant av at arbeidet blir satt i gang, men at kostnaden fordeles utover 10 måneder. Altså **alternativ 4**. Vi mener dette både ivaretar behovet for å male fasaden og at det ikke blir en urimelig høy engangskostnad.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Vestparken 1 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS.

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA. 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 røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Knut Jan Nielsen**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 1 år

**Roqya Mehmood**

**Kim Rystad**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Anne Mari Dokken**

**Torunn Marie Øvergaard**



## 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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