



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 290 255	2 321 612
Sum inntekter		2 290 255	2 321 612
Kostnader			
Lønnskostnad		71 940	114 543
Annen driftskostnad		1 319 132	1 307 827
Sum kostnader		1 391 071	1 422 370
Driftsresultat		899 184	899 242
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 338	55 788
Sum finansinntekter		54 338	55 788
Annen finanskostnad		73 955	85 951
Sum finanskostnader		73 955	85 951
Netto finans		-19 617	-30 163
Ordinært resultat før skattekostnad		879 567	869 079
Ordinært resultat etter skattekostnad		879 567	869 079
Årsresultat		879 567	869 079
Totalresultat		879 567	869 079
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		879 567	869 079
Sum overføringer og disponeringer		879 567	869 079



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 358	
Andre fordringer		90 243	73 066
Sum fordringer		93 601	73 066
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 785 059	2 081 399
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 785 059	2 081 399
Sum omløpsmidler		2 878 659	2 154 465
SUM EIENDELER		2 878 659	2 154 465

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		787 355	
Udekket tap			92 212
Sum opptjent egenkapital		787 355	-92 212
Sum egenkapital		787 355	-92 212
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 006 692	2 183 650
Sum annen langsiktig gjeld		2 006 692	2 183 650
Sum langsiktig gjeld		2 006 692	2 183 650
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		407	412
Leverandørgjeld		31 803	8 298
Skyldige offentlige avgifter			794
Annen kortsiktig gjeld		52 403	53 523
Sum kortsiktig gjeld		84 613	63 027
Sum gjeld		2 091 305	2 246 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 878 659	2 154 465



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266326

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 987 548 509
VESTLIJORDET HUSEIERLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 290 255	2 321 612
Sum inntekter		2 290 255	2 321 612
Kostnader			
Lønnskostnad		71 940	114 543
Annen driftskostnad		1 319 132	1 307 827
Sum kostnader		1 391 071	1 422 370
Driftsresultat		899 184	899 242
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 338	55 788
Sum finansinntekter		54 338	55 788
Annen finanskostnad		73 955	85 951
Sum finanskostnader		73 955	85 951
Netto finans		-19 617	-30 163
Ordinært resultat før skattekostnad		879 567	869 079
Ordinært resultat etter skattekostnad		879 567	869 079
Årsresultat		879 567	869 079
Totalresultat		879 567	869 079
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		879 567	869 079
Sum overføringer og disponeringer		879 567	869 079



Organisasjonsnr: 987 548 509
VESTLIJORDET HUSEIERLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 358	
Andre fordringer		90 243	73 066
Sum fordringer		93 601	73 066
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 785 059	2 081 399
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 785 059	2 081 399
Sum omløpsmidler		2 878 659	2 154 465
SUM EIENDELER		2 878 659	2 154 465
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		787 355	
Udekket tap			92 212



Sum opptjent egenkapital	787 355	-92 212
Sum egenkapital	787 355	-92 212
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 006 692	2 183 650
Sum annen langsiktig gjeld	2 006 692	2 183 650
Sum langsiktig gjeld	2 006 692	2 183 650
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	407	412
Leverandørgjeld	31 803	8 298
Skyldige offentlige avgifter		794
Annen kortsiktig gjeld	52 403	53 523
Sum kortsiktig gjeld	84 613	63 027
Sum gjeld	2 091 305	2 246 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 878 659	2 154 465



Organisasjonsnr: 987 548 509
VESTLIJORDET HUSEIERLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Vestlijordet Huseierlag

20. april 2022

Selskapsnummer: 5215





Velkommen til årsmøte i Vestlijordet Huseierlag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. april 2022 kl. 18:00, Tokerud skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer til styret
4. Fastsettelse av honorar til parkeringskomiteen
5. Fastsettelse av honorar til vedlikeholdsansvarlig
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomite for 1 år
8. Valg av parkeringskomite for 1 år
9. Valg av vedlikeholdsansvarlige for 1 år
10. Prisen på leie av parkeringsplasser
11. Tillegg til parkeringsbestemmelsene - lading
12. Tillegg til parkeringsbestemmelsene - bruk av leid plass
13. Parkeringsbestemmelsene flyttes til Vedtektene
14. Nye hushordensregler
15. Videoovervåking av søppelbrønner
16. Bedre vintervedlikehold - høyere kostnad

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestlijordet Huseierlag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrevernet.no- Med beretning.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 78 500.



Honorarets størrelse reflekterer det aktivitetsnivået som har vært i styreperioden 2021/22. Det har vært lavere aktivitet enn normalt som følge av COVID19.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse fastsettes til kr 78 500.

Sak 4

Fastsettelse av honorar til parkeringskomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at honoraret fastsettes til kr 5 000.

Forslag til vedtak

Honoraret til parkeringskomiteen fastsettes til kr 5 000.

Sak 5

Fastsettelse av honorar til vedlikeholdsansvarlig

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har tildelt oppgaver som har blitt tilfredsstillende utført. Basert på arbeidsmengden foreslår styret at honoraret fastsettes til kr 4 000.

Forslag til vedtak

Honoraret til vedlikeholdsansvarlig fastsettes til kr 4 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 2 styremedlemmer for 2 år
- 1 varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Greve
- Zaman Zafar
- Zeeshan Younis

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Randi Flaten

Sak 7

Valg av valgkomite for 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som medlemmer av valgkomiteen er følgende foreslått:

Anders Weimoth
Shaukat Sarwar Muhammad

Forslag til vedtak

Valgt



Sak 8

Valg av parkeringskomite for 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kanesu Suthakaran ønsker å fortsette som parkeringskomite.

Forslag til vedtak

Valgt

Sak 9

Valg av vedlikeholdsansvarlige for 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2021/22 har vi hatt en vedlikeholdsansvarlig. Styret er av den oppfatning av vi bør ha 2 personer som kan hjelpe og utfylle hverandre.

Shaukat Sarwar Muhammad ønsker å fortsette som vedlikeholdsansvarlig.

Jamah Asas stiller som vedlikeholdsansvarlig.

Forslag til vedtak

Begge kandidatene velges som vedlikeholdsansvarlige

Sak 10

Prisen på leie av parkeringsplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Prisen på leie av parkeringsplass har ikke blitt justert siden 2020. Prisen er i dag kr 250. Styret foreslår at prisen på leie av parkeringsplass økes til kr 270 per måned for huseiere f.o.m. 01.06.2022. Prisen for leieboere endres ikke.



Forslag til vedtak

Prisen på leie av parkeringsplass endres til kr 270 per måned for huseiere. Økningen gjelder f.o.m. 01.06.2022.

Sak 11

Tillegg til parkeringsbestemmelsene - lading

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er noen få som til tider lader el-bil/hybrid-bil via huseierlagets stikkontakter i garasjene. Det er tidligere vedtatt at dette ikke er tillatt, men styret mener det også bør inngå i parkeringsbestemmelsene. Styret fremmer derfor følgende forslag som nytt punkt i parkeringsbestemmelsene:

14.

El-/hybrid-bil skal kun lades via godkjent ladestasjon levert av huseierlagets leverandører. All lading av el-/hybrid-bil via vanlige strømkontakter er forbudt og medfører brannfare.

Brudd på disse reglene medfører at bilen kobles fra strømuttaket. I tillegg vil sameier bli belastet med kr 600 per tilfelle til dekning av omkostninger. Gjentatte brudd vil medføre at strømmen i den aktuelle garasjen frakobles. Elektrikerkostnader vil bli belastet sameier.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas og det nye punktet inntas i Parkeringsbestemmelsene.

Sak 12

Tillegg til parkeringsbestemmelsene - bruk av leid plass

Forslag fremmet av:

Kanesu Suthakaran

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkommet forslag fra Kanesu Suthakaran:



"Vi som leier p-plasser ute kan disponere plassene våres innenfor regelverk, dvs at hvem som helst kan stå i våre leieplassene når vi får besøk inntil vise dager uten at styret blander seg opp i dette."

Styret foreslår følgende tillegg til parkeringsbestemmelsene for å oppnå forslagsstillers ønske:

15. (eller neste ledige punkt)

Leide parkeringsplasser skal i utgangspunktet kun benyttes av kjøretøy som benyttes av den som har leid plassen. Dvs huseier ved leie etter punkt 11 eller leieboer ved leie etter punkt 13. Det tillates at leietager kan låne ut plassen kortvarig, maksimalt 48 timer per måned. Det er ikke tillatt å fremleie plassene til andre.

Styrets innstilling

Styret ser at det kan være nødvendig å ha tydeligere regler for bruk av leide p-plasser.- Hensikten med utleien av p-plasser til huseiere/leieboere, er at de skal benyttes av huseiers/leieboers biler. Det er viktig å presisere at leie av p-plass som lånes ut/videreutleies til andre, er i strid med Sameielovens §3, 2. ledd, da dette går på bekostning av de andre sameierne.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas og det nye punktet inntas i Parkeringsbestemmelsene.

Sak 13

Parkeringsbestemmelsene flyttes til Vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Parkeringsbestemmelsene er viktige da de omfatter en vesentlig del av sameietingen (garasjene og parkeringsplassene). Styret foreslår derfor at Parkeringsbestemmelsene flyttes fra Husordensreglene til Vedtektene. Ny §21.

Forslag til vedtak

Parkeringsbestemmelsene flyttes fra Husordensreglene til ny §21 i Vedtektene.

Vedlegg

2. Parkeringsbestemmelser til møtet.pdf

Sak 14

Nye hushordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler bygger på en videreføring av reglene fra den gangen vi var et borettslag. Vi ble selveiere i 1983, og endret da eierform til tingsrettslig sameie. Flere av bestemmelsene i dagens husordensregler, er det ikke mulig for huseierlaget å følge opp. Styret har derfor utarbeidet et forslag til nye husordensregler som er bedre tilpasset dagens eierform.

Det vedlagte forslaget erstatter husordensreglene og reglene om dyrehold.- Parkeringsbestemmelsene beholdes dersom de ikke er flyttet til vedtekene.

Forslag til vedtak

Dagens husordensregler og regler om dyrehold erstattes av de nye husordensreglene som er utarbeidet av styret. Parkeringsbestemmelsene fortsetter å gjelde.

Vedlegg

3. Husordensregler til møtet.pdf

Sak 15

Videoovervåking av søppelbrønner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har registrert at enkelte utenfor huseierlaget kommer i biler og kaster sitt søppel i våre søppelbrønner. I tillegg er det enkelte beboere/leieboere som velger å sette søppel/større gjenstander utenfor søppelbrønnene i stedet for å kjøre bort avfallet selv. Dette påfører huseierlaget ekstra kostnader da vi ikke kan leve avfall gratis på gjenvinningsstasjonene slik privatpersoner kan.

Våre søppelbrønner er tilpasset 1 sekk a 140 liter per hus per uke. Det inkluderer søppel fra leieboere. Har man mer søppel enn dette, må man selv kjøre det bort.

Styret har fått flere henvendelser fra beboere om at det er ønskelig med videoovervåking av søppelbrønnene. Borettslaget på andre siden av Vestlisvingen har innført dette, og har tatt flere som må rydde opp/betale for seg etter å ha satt søppel utenfor brønnene.



Styret har merket søppelbrønnene med "Privat", men det er enkelt å ignorere dette.-
Styret foreslår derfor følgende:

Vestljordet huseierlag skal innføre videoovervåking av søppelbrønnene. Overvåkingen skal følge reglene for personvern, og opptakene skal kun brukes når det er oppstått avvik i forbindelse med søppel. Styret velger én person som kan se gjennom opptakene i disse tilfellene. All uthenting av opptak skal loggføres. Politiet kan også be om innsyn.

Forslag til vedtak

Følgende er vedtatt: Vestljordet huseierlag skal innføre videoovervåking av søppelbrønnene. Overvåkingen skal følge reglene for personvern, og opptakene skal kun brukes når det er oppstått avvik i forbindelse med søppel. Styret velger én person som kan se gjennom opptakene i disse tilfellene. All uthenting av opptak skal loggføres.-
Politiet kan også be om innsyn.

Sak 16

Bedre vintervedlikehold - høyere kostnad

Forslag fremmet av:

Kanesu Suthakaran

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra Kanesu Suthakaran:

"Dårlig brøyting og strøing i år og i fjor
Må se på andre selskaper som er bedre enn det har brukt i de siste årene."

Styrets forslag til tiltak:

Er du villig til å betale inntil kr 1 000 ekstra per år per huseier, til sammen kr 72 000, for at vi kanskje skal få en bedre vintervedlikeholdstjeneste?

Hvis det stemmes for dette forslaget, vil styret arbeide for å skaffe en dyrere og forhåpentligvis bedre leverandør.

Styrets innstilling

Styret synes brøytingen og strøingen har vært tilfredsstillende med tanke på den rimelige prisen vi betaler. Vi har opplevd at leverandør tar til seg tilbakemeldinger styret gir dem. Styret vil derfor at beboerne må samtykke i vesentlig høyere kostnader før vi tar tak i saken.



Forslag til vedtak

Beboerne er villige/ikke villige til å betale inntil kr 1 000 ekstra per år per huseier for bedre vintervedlikehold.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære huseiermøte har huseierlagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Shaukat Sarwar Muhammad	Vestlisvingen 10
Anders Weimoth	Vestlisvingen 22

Utvalg/komiteer

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Vestlijordet Huseierlag

Huseierlaget består av 72 leiligheter.

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

Vestlisvingen 2-64
Martha Tynes Vei 1-79

Gårds- og bruksnummer:
99 62

Vestlijordet Huseierlag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 styremøter og behandlet 28 saker.

Covid-19 har gjort at aktiviteten i huseierlaget har vært lavere enn normale år. Aktiviteten i 2021 var likevel høyere enn i 2020. Det har ikke vært mulig å avholde dugnader, men noen har likevel vært flinke og ryddet på fellesområdene.

Huseierlagets husordensregler bærer preg av å være arvet fra den gangen vi var et borettslag. Styret har utarbeidet et nytt forslag til husordensregler som er tilpasset vår tilværelse som et tingsrettslig sameie.

Samarbeidsforholdene i styret

Samarbeidet i styret har fungert fint gjennom året.

Honorar til styret

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

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

Styret vil fortsette å basere honoraret på aktivitetsnivået, og ser på budsjettet for 2021 som et tak på hvor stort styrehonoraret kan være. Budsjettet for styrehonorar og andre honorarer er økt med 10 % i 2022 som følge av forventet økning i aktivitetsnivået.

Styret foreslår at styrets honorar for styreåret 2021/2022 settes til kr 78 500, hvorav styreleder mottar kr 55 000, og de resterende kr 23 500 fordeles mellom de øvrige styremedlemmene. Dette er kr 21 500 under budsjettet for 2021.

Huseierlagets kontrakter

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

Vi har de siste årene benyttet oss av Vestli vels avtale med Telia (Get). Denne ble forbedret i 2020, og vi får raskere felles hastighet og mer moderne utstyr for tilnærmet samme pris. Telia har i 2021 oppgradert nettet utenfor husene og byttet kontakter inne i husene.

Styret foretok i 2016 en ny vurdering av forsikringene og innhentet nye pristilbud. Etter en omfattende anbudsrunde våren 2016 fikk styret redusert huseierlagets forsikringspremie med ca kr 100.000. Gjensidige var, inkludert ordinær utbyttefordeling, konkurransedyktig og styret beholdt selskapet som forsikringsselskap. Årsaken til den nye og lavere premien er en spisset konkurransesituasjon i bransjen samt at selskapets skadehistorikk har bedret seg i fht toppåret 2010.

Det ble høsten 2009 inngått en ett-års kontrakt med Oslo Snø og Vedlikehold AS om brøyting og strøing vinteren 2009/2010. Oslo Snø og vedlikehold var best på pris i årene som fulgte etter gjennomførte prisinnhentinger. Brøytekontrakten ble fornyet våren

2017/2021. Prisundersøkelser har vist at Oslo Snø og vedlikehold fortsatt er best på pris. Når kvaliteten på tjenestene også i hovedsak, med noen få unntak, er akseptabel, fant styret det riktig å inngå ny avtale med firmaet om brøyting. Vi er ikke 100 % fornøyde med utførelsen, men de er fortsatt betydelig rimeligere enn konkurrentene.

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

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

Utførte arbeider

På slutten av 2021 fikk vi nye utelamper på garasjene. De nye lampene benytter LED-teknologi med lang levetid i stedet for de gammeldagse sparepærene basert på lysrørteknologi. De er tilnærmet vedlikeholdsfrie. Dette sparer både strøm og arbeidet med å bytte sparepærer 1-2 ganger i året per lampe.

Forventede arbeider

Vårt huseierlag er over 50 år. Styret erfarte gjennom 2010 en økning i antall vannskader i huseierlaget, for det meste skader som dekkes av forsikringen vår. Antallet vannskader har stabilisert seg i 2011 - 2021, og må nå kunne sies å ligge på et normalt nivå ledningsanleggets alder tatt i betraktning.

Styret holder situasjonen med vannskader under observasjon, og dersom antall skadetilfeller øker igjen, må styret vurdere ytterligere tiltak for å redusere antall skadetilfeller. Hva slags tiltak som eventuelt må iverksettes, er det for tidlig å si noe om. Her må styret få hjelp av fagfolk, og det må påregnes konsulentutgifter.

En utfordring ved ledningsanlegget som huseierlaget har ansvar for (stikkledningene), er at risikoen for kostnadene ved skader på stikkledningene på grunn av alder, er flyttet over på huseierlaget. Forsikringen dekker IKKE skader på stikkledninger av annet enn plast på ledninger som er mer enn 40 år gamle. Huseierlagets stikkledninger er av kobber og derfor ikke omfattet av forsikringen. Det var en lekkasje i 2014, en i 2016 og en ny i 2018. Hver reparasjon kommer på ca kr 150.000. Dersom stikkledningene får flere lekkasjer, vil dette koste huseierlaget dyrt. Det må påregnes at stikkledningene må byttes ut i nær fremtid. Dette vil bli en vesentlig kostnad der vi må ta opp lån.

Fremtidige arbeider

Styret har satt av kr 100 000 i budsjettet for 2022 til å innhente hjelp for å kartlegge hva vi må gjøre for å utbedre stikkledningene (vann og avløp). Stikkledningene må byttes. Styret håper å kunne komme tilbake med en tiltaksplan på huseiermøtet i 2023 (eller på ekstraordinært møte før dette).

Helse, miljø og sikkerhet

Styret kjøpte i 2007 inn OBOS håndbok for Internkontroll. Arbeidet med å implementere dette internkontrollsystemet ble påbegynt i 2007 og er videreført i årene etterpå. Styret engasjerte firmaet Norsk Brannvern til å foreta en gjennomgang og kontroll av brannforebyggings – og slukningsutstyret i huseierlaget. Denne gjennomgangen ble gjennomført høsten 2011. Rapporten viste en del mangler i brannvernutstyret hos en del beboere. Det er imidlertid den enkelte beboer som har ansvar for at påbudt



brannvernutstyr forefinnes i den enkelte bolig og at dette utstyret er funksjonelt. På den måten var gjennomgangen nyttig. Styret har ikke forlenget kontrakten med Norsk Brannvern. Styret gjennomførte en HMS-gjennomgang av lekeplassene i 2015 etter at lekeplassene ble oppgradert året før.

Justering av felleskostnadene

Styret har valgt å justere felleskostnadene med 4 % i budsjettforslaget for 2022.

InfoNytt og Vibbo

Styret har utgitt 3 utgaver av InfoNytt i 2021.

Huseierlaget har gått over til Vibbo som informasjonskanal. Det er derfor viktig at alle har koblet seg til Vibbo og leser meldinger der.

Gjesteparkering

Styret har begynt å undersøke om Vibbo eller andre løsninger kan erstatte p-bevisene vi i dag har for gjesteparkering. Det vil derfor ikke bli produsert nye p-bevis.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av huseierlagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierlagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 290 255,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 391 071,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til konsultenhonorar, drift og vedlikehold samt styrehonorar.

Resultat

Årets resultat på kr 879 567,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til huseierlagets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierlagets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 796 046,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 162 500,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 20 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestljordet Huseierlag.

Lån

Vestljordet Huseierlag har lån i OBOS banken. Lånet har flytende rente pålydende 3,95% (eff.4,08) med 112 terminer gjenstående. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester huseierlaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vestlijordet Huseierlag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestlijordet Huseierlag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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

Penneo Dokumentnøkkel: 4LMNZ-ZIT72-SBISO-QZECV-EVY4P-UYLK



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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4LMNZ-ZIT72-SB1SO-QZECV-EVY4P-UYLKK



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 283 542	2 306 542	2 320 000	2 323 000
Ladepunkt		6 000	0	0	0
Andre inntekter	3	713	15 070	9 000	9 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 290 255	2 321 612	2 329 000	2 332 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 940	-12 543	-16 441	-9 940
Styrehonorar	5	-62 000	-102 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-8 408	-9 199	-8 000	-8 000
Andre honorarer		-8 500	-16 250	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-123 718	-120 290	-125 000	-125 000
Konsulenthonorar		0	-765	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-101 705	-120 094	-172 500	-162 500
Forsikringer		-440 744	-392 003	-411 000	-460 000
Festeavgift		-225 964	-225 964	-226 000	-226 000
Energi/fyring		-38 568	-42 233	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-273 657	-265 857	-270 000	-280 000
Andre driftskostnader	8	-97 869	-115 173	-177 700	-172 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 391 071	-1 422 370	-1 671 641	-1 723 640
DRIFTSRESULTAT		899 184	899 242	657 359	608 360
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	54 338	55 788	0	0
Finanskostnader	10	-73 955	-85 951	-73 000	-67 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-19 617	-30 163	-73 000	-67 000
ÅRSRESULTAT		879 567	869 079	584 359	541 360
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		787 355	0		
Reduksjon udekket tap		92 212	869 079		

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

BALANSE



	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		195	2 991
Kundefordringer		3 358	0
Forskuddsbetalte kostnader		90 048	70 075
Driftskonto OBOS-banken		509 625	608 700
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	561
Sparekonto OBOS-banken		2 275 433	1 472 138
SUM OMLØPSMIDLER		2 878 659	2 154 465
SUM EIENDELER		2 878 659	2 154 465
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		787 355	0
Udekket tap		0	-92 212
SUM EGENKAPITAL		787 355	-92 212
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	2 006 692	2 183 650
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 006 692	2 183 650
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 403	50 222
Leverandørgjeld		31 803	8 298
Skyldige offentlige avgifter		0	794
Påløpte renter		407	412
Annen kortsiktig gjeld		0	3 301
SUM KORTSIKTIG GJELD		84 613	63 027
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 878 659	2 154 465
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, __. __. 2022			
Styret i Vestliljødet Huseierlag			
Thore Andresen/s/	Mette Sundøen/s/	Zeeshan Younis/s/	
Zaman Zafar/s/			

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 228 608
Forsikring hus og garasje	409 968
Taklån	387 936
Parkering	133 250
Festeavgift	81 576
Vedlikeholdsfond	73 440
Strøm EL-billading	6 000
Akonto strøm	264
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 321 042

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-37 500
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 283 542

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	50
Parkering	358
Ulovlig lading	305
SUM ANDRE INNTEKTER	713

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 940
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 940

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 2020/2021, og er på kr 62 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 408.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-4 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 225
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-67 781
Kostnader dugnader	-324
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-101 705

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-2 594
Renhold ved firmaer	-6 475
Snørydding	-37 933
Gressklipping	-40 658
Andre fremmede tjenester	-1 507
Andre kontorkostnader	-4 320
Porto	-1 151
Bank- og kortgebyr	-3 232
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-97 869

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 295
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	90
Kundeutbytte fra Gjensidige	50 923
Andre renteinntekter	30
SUM FINANSINTEKTER	54 338

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-73 955
SUM FINANSKOSTNADER	-73 955

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-500 000
Utbetalt 2016	-2 375 000
Nedbetalt tidligere	691 350
Nedbetalt i år	176 958
	-2 006 692
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 006 692

Annen informasjon om huseierlaget**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.

Parkering

Huseierlaget har utvendige parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Huseiere som ønsker plass kan ta kontakt med parkeringskomiteen/styret. Leieboere har adgang til å leie parkeringsplass for 3 måneder av gangen dersom det er ledige plasser, til en høyere pris. Se huseierlagets parkeringsbestemmelser for mer informasjon. Tilsvarende kan huseierne heller ikke leie parkeringsplass til sine leieboere og betale huseierpris.

Forsikring

Huseierlagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79031744. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er huseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må huseier umiddelbart utbedre dette.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at huseierlaget 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 huseierlaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er huseierlagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nye utelamper på garasjene	Telia har oppgradert kabelnettet til DOCSIS 3.1 standard. Nettet har dermed bedre kapasitet og kan tilby høyere hastigheter.
2020	Fullført infrastruktur for ladestasjoner til elbil i Vestlisvingen	Plantet nytt grantre (juletre) Utbedring av fellesområder
2019	Fullført infrastruktur for ladestasjoner til elbil i Martha Tynes vei Byttet bom i Martha Tynes vei	Byttet lekeapparat i Martha Tynes vei Oppgradert og vedlikeholdt alle lekeplasser Kraftig opprydding i trær og buskas Felling av dødt juletre
2018	Utbedret lekkasje i en stikkledning mellom kommunal vannledning og huseiers inntakspunkt Byttet bom i Vestlisvingen	
2017	Delvis rehabilitering av garasjene – rammene rundt garasjeportene er skiftet og enkelt råtnede panelbord er byttet ut. I tillegg er det bygd ny trapp mellom Martha Tynesvei 43 og 45	
2016 - 2016	Takrehabilitering	
2015	Ferdigstilling av lekeplasser	
2014	Nye postkassestativ	
2013	Beiset garasjene på dugnad	Kuttet garasjeporter som har hatt problemer med ising.
2012	Spylt en kum og sjekket øvrige	
2011	Reduksjonsventiler i kummer	For å forebygge ytterligere vannskader med ytterligere premieøkning har styret fått satt inn reduksjonsventiler i kummene til rekkene hvor trykket er høyt samt byttet ut defekte stoppkraner. I tillegg skal huseierlaget ha en brannvern-gjennomgang.
2011	Lekkasjereparasjon i VS 38	Oppgradert uteområde ifm lekkasje på eiendom i VS 38
2010	Nye avfallsbrønner	Installert avfallsbrønner i huseierlaget. Utbedret større lekkasje på defekt vannledning (fordelingsrør mellom hovedvannledning og rekkehus) i VS 40. Skaden var ikke omfattet av huseierlagets forsikring.
2009	Overhelt el-anlegg garasjehus.	Montert ny innmat i sikringsskapene på garasjehusene.
2007	Huskestativ og diverse.	Montert nytt forskriftsmessig huskestativ på lekeplass. Byttet ring på avløpskum utenfor Vestlisvingen 26.



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



PARKERINGSBESTEMMELSER - VESTLIJORDET HUSEIERLAG

(Vedtatt på Huseiermøtet 10.3.2015 og endret 10.04.2018 og 23.04.2021)

1. Parkering på Vestlijordet huseierlags område skal primært skje i garasje. Huseiernes andel i garasjehusene følger boligen og kan ikke omsettes separat.
2. Garasjeanlegget skal brukes på en måte som ikke går ut over fellesskapet. Styret har ansvaret for garasjeanlegget, herunder el-anlegget. Den enkelte bruker har medansvar for at garasjeanlegget og el-anlegget holdes i forskriftsmessig stand. Den enkelte bruker kan ikke montere eget el-utstyr i sin garasje uten å søke styret om tillatelse. Dersom dette gjøres, kan styret kreve det ikke omsøkte utstyret fjernet for eiers/brukers regning og risiko.
3. Parkering utenfor godkjente og oppmerkede biloppstillingsplasser på Huseierlagets område er ikke tillatt.
4. Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester i Huseierlaget. Huseierlagets beboere har ikke anledning til å nytte disse plassene til biler i eget eie eller bruk. Det skal til enhver tid være avsatt minimum 6 - seks - gjesteparkeringsplasser i hvert parkeringsområde. I tillegg skal alle plasser som ikke er utleid merkes som gjesteparkeringsplasser.
5. Biloppstillingsplassene kan ikke benyttes som oppstillings-/opplagsplass for campingvogner, varetilhenger, gatekjøkkenvogner e.l. Styret kan gi tillatelse for korttidig parkering (ikke campingvogn). Det er heller ikke tillatt å bruke huseierlagets biloppstillingsplasser til oppbevaring av bilvak, avskiltede biler eller biler som ikke er i bruk.
6. Huseierlagets styre kan forlange parkeringsplassene ryddet for biler når det er behov for dette i forbindelse med vedlikeholdsarbeider, snørydding o.l.
7. Huseierlagets styre har Huseiermøtets fullmakt til å besørge feilparkerte biler o.a. fjernet fra huseierlagets eiendom for eiers/brukers regning og risiko.
8. Huseierlagets styre har huseiernes fullmakt til å løse tvister i forbindelse med bruk av parkeringsplasser og garasjeanlegg så langt dette er praktisk mulig. Tvister som ikke kan løses på denne måte, bringes inn for huseiermøtet. Huseiermøtets beslutning er endelig.
9. Huseierlagets styre administrerer parkeringsområdene (utleievirksomheten, vedlikehold etc.) etter disse retningslinjer. Huseierlagets styre kan delegeres ansvaret for utleievirksomhet/skiltmerking og vedlikehold til en parkeringskomite som velges blant huseierne på ordinært huseiermøte.
10. Vestlijordet Huseierlags parkeringsområder ved garasjeanleggene i Vestlisvingen og Martha Tynes' vei er delt opp i biloppstillingsplasser etter standard kommunale mål. Plassene er merket med merkemaling og nummerskilt.
11. Biloppstillingsplassene leies ut til huseiere i Vestlijordet huseierlag etter behov, maks. to plasser pr. husstand. Ved søknad om plass, må man dokumentere at man har en bil i tillegg til den i garasjen ved å vise vognkort e.l. Det er således ikke tillatt å leie biloppstillingsplass bare for å ha en plass i reserve.
12. Dersom man disponerer to plasser, må man avse den ene dersom det blir for stor etterspørsel etter plasser. I slike tilfeller kan leieforhold sies opp med en måneds varsel regnet fra siste dag i oppsigelsesmåneden. Oppsigelse vil skje etter prinsippet "sist inn, først ut".
13. Utleie av parkeringsplass til leieboere kan finne sted på følgende vilkår:
 - a. Det er ingen huseiere på venteliste.



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

+ evt. endringer vedtatt på årsmøtet i 2022



HUSORDENSREGLER - VESTLIJORDETHUSEIERLAG

(Opprinnelig vedtatt på huseiermøte 20.04.2022. Erstatte tidligere husordensregler.)

1.

Formålet med husordensreglene

Vi er 72 huseiere som sammen utgjør et huseierlag. For å oppnå et godt bomiljø, bør vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder alle som eier, leier eller har adgang til boligene. Husordensreglene vedtas av huseiermøtet.

2.

Brudd på husordensreglene

Beboere som opplever brudd på husordensreglene oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom ikke dette fører frem, kan beboer kontakte styret ved å sende en skriftlig klage.

Styret skal tilstrebe å samle inn opplysninger fra alle parter. Det kan holdes et møte mellom klager og beboer hvor styremedlem er til stede. Det skrives et referat som begge parter signerer.

Det forsøkes å komme til en løsning. Hvis dette ikke fører frem, må den beboer som opplever brudd på reglene, selv ta saken inn til konfliktrådet.

3.

Eiers plikter ved utleie

Ved utleie av hele eller deler av boligen, skal eier gi informasjon til leietakere om Vedtekter og Husordensregler for Vestlijordet huseierlag. Eier skal gi leietaker tilgang til Vibbo slik at leietaker til enhver tid er oppdatert om meldinger fra styret.

4.

Utvendig vedlikehold

Eier skal ta vare på sitt hus slik at huset eller naboers hus ikke påføres skader eller blir forringet i verdi. Dette gjelder blant annet utvendig beising av hus, bod, gjerder, m.m.

Ved ønske om endring av farge på huset, er det ønskelig at hele rekken endrer farge samtidig. Dette kan gjøres ved at det inngås en skriftlig avtale mellom alle huseierne på rekken. Avtalen må inneholde hvilke farger som skal benyttes hvor, samt dato for når arbeidet skal være ferdigstilt og konsekvenser ved brudd på fristen. Dato bør være maksimalt 6 måneder frem i tid. Dersom en huseier ikke har utført beising innen fristen, kan malefirma engasjeres på huseiers regning. Dette bør fremgå av avtalen.



5.

Husordensregler for bruk av huset

5.1. Ro og orden i boligen

Alle huseiere plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor boligen. Naboer skal ikke forstyrres mellom kl. 23:00 og kl. 07:00; jf politivedtektene. På helgedager skal det være ro mellom kl. 00:00 og 09:00.

Det vises til Lov om helligdager og helligdagsfred av 24.2.1995, hvor det står at det på søndager og helligdager fra kl. 00:00 til kl. 23:59 ikke skal være støy. Dette gjelder blant annet gressklipping, oppussingsarbeid og annen støyende aktivitet.

Brudd på støyreglene må beboer selv ta opp med de som lager støy. Politiet kan kontaktes dersom støyen ikke opphører.

For å beholde godt naboskap, bør huseiere varsle sine naboer i forkant av støyende aktiviteter.

5.2 Utvendig orden

Tørking og lufting av tøy etc. bør foregå på skjermet veranda eller der det ikke er synlig for naboer.

Det bør ikke oppbevares ting på veranda eller henges opp noe som er til sjenanse for naboene.

Det bør ikke kastes søppel ute, heller ikke matavfall. Dette kan føre til problemer med rotter og mus for hele huseierlaget. Oppbevaring av mat i uteboder kan også tiltrekke seg rotter og mus.

Hekker og trær skal ikke vokse utover gangveiene, og huseier skal derfor klippe disse jevnlig.

Det oppfordres til å holde god orden i hagen.

5.3 Grilling på terrasser, hage og uteområder

Bruk av engangsgrill, bålpanne og annen åpen ild, er ikke i tråd med hverken forskrift om brannforebygging eller aktsomhetsnormen jf § 3, og skal derfor ikke brukes.

Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes så lenge beboerne utviser hensyn til sine naboer.

Kullgrill kan kun benyttes hvis den benyttes i egen hage (ikke på terrasse) hvis den står minimum 4 meter fra terrassen/huset.

Det vises til *Forskrift om åpen brenning og brenning av avfall i småovner i Oslo kommune (FOR -2015-05-20-936)*, om at det er lov å brenne rent trevirke eller kull på grillinnretninger, men kun hvis brannsikkerheten overholdes og hvis åpen brenning skjer uten å være til plage for naboer eller andre som oppholder seg i nærheten jf § 5.

Det er i tillegg en forutsetning at aktsomhetsplikten overholdes jf forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) jf § 3:

§ 3. Generelle krav til aktsomhet

Enhver plikter å vise aktsomhet ved gjennomføring av aktivitet som kan føre til brann.

Det er forbudt å gjøre opp ild eller behandle brannfarlige gjenstander utendørs under slike forhold eller på en slik måte at det kan føre til brann. Oppgjort ild må ikke forlates før den er fullstendig sløkket.



5.4. Sjøppel og papiravfall

Husholdningsavfall og papiravfall skal kastes i avfallsbrønnene. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. Alt husholdningsavfall skal sorteres, jf Oslo kommunes avfallssystem.

Større avfall som møbler, koffertar, hyller, bil-deler, etc. er ikke huseierlagets ansvar, og huseier må selv sørge for bortkjøring.

Sjøppelbrønnene erstatter de gamle søppelkassene som hvert enkelt hus hadde. Sjøppelbrønnene har plass til tilsvarende mengde søppel, dvs. én sekk a140 liter pr hus pr uke. Har huseier mer søppel enn én sekk, må huseier selv sørge for bortkjøring. Dette inkluderer søppel fra leieboere.

Pappesker, kartonger etc. bør deles opp og klemmes flate eller fylles med annet avfall, slik at det er plass til mest mulig søppel i brønnene.

Det skal ikke plasseres søppel utenfor avfallsbrønnene. Er brønnene fulle må beboer selv lagre avfallet hjemme inntil brønnene er tømt.

Hvis beboere har hensatt søppel utenfor brønnene, vil de personlig måtte dekke kostnadene som huseierlaget får til fjerning av søppelet.

Handlevogner skal ikke henses utenfor søppelbrønnene eller på huseierlagets område. Disse skal tas med tilbake til den aktuelle butikken av den beboer som har lånt handlevogner.

5.5 Gangveier og lekeplasser

Fotballparking, hockeyspill, o.l. er ikke tillatt på huseierlagets område.

Kjøring på gangveiene skal kun skje i forbindelse med nødvendig av- og pålessing. Det skal være aktivitet ved bilen så lenge den står på området.

Alle kjøretøyer skal holde gangfart, dvs. maksimalt 10 km/t. Dette gjelder også elsykler, mopeder, sykler etc.

Alle beboere skal sørge for at gangveiene ikke blir sperret av biler (parkering eller vedlikehold), vareleveranser, sykler, søppel eller annet som kan hindre utrykningskjøretøy. Bilfører skal kunne flytte bilen i løpet av sekunder dersom det kommer et utrykningskjøretøy.

Det skal ikke kastes søppel på fellesområdet. Dette inkluderer sigarettneiper og snus.

5.6 Grøntanleggene

Det må ikke brytes av grener på busker og trær.

Utlegging av brød, avfall og lignende til fugler må ikke forekomme, da det kan trekke mus og rotter til eiendommen.

5.7 Garasjeanleggene og parkeringsplassene

Huseierlaget har egne regler for parkering.

5.8. Endringer av fasaden og felles bærende konstruksjoner

5.8.1 Fasade og grunnmur

Ved fasadeendringer bør det tilstrebes likhet i samme husrekke.



Grunnmuren til en husrekke er et eget sameie mellom husrekkens eiere. Endringer av grunnmur, slik som innsetting av vindu, må godkjennes av hele rekken. Sameier må sende byggesøknad til kommunen.

5.8.2 Større endringer

Ved større endringer både i og utenfor huset (fasade mm), er eier pliktig til å sende byggesøknad til Oslo kommune. Hver og en av oss er pliktig til å sette oss inn de regler som gjelder.

Vi viser til Oslo kommune sine nettsider: <https://www.oslo.kommune.no>

Her finner du blant annet informasjon om:

- Byggesøknad - endre fasaden (sette inn nye vinduer i yttervegg, utvide balkong, etc.)
- Byggesøknad for gjerde, levegg eller støyskjerm
- Byggesøknad for terrasse, platting, veranda eller balkong
- Byggesøknad for å beskjære eller felle tre på privat eiendom (gjelder trær som har diameter større enn 90 cm en meter over bakken)
- Byggesøknad for å endre bruken av et rom (for eksempel til utleieleilighet etc.)

5.8.3 Nabovarsel

Før du søker om å bygge noe på en eiendom, må du som hovedregel varsle naboer. Du trenger ikke å varsle når naboene i liten grad blir berørt, for eksempel når du kun skal gjøre endringer inne, eller gjennomføre mindre utvendige tiltak som naboen ikke kan se fra sin eiendom. Reglene rundt nabovarsler fremgår også av Oslo kommune sine nettsider.

6.

Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboene.

6.1 Hund skal føres i bånd på Huseierlagets område.

6.2 Lufting av hunden skal skje utenfor *Huseierlagets område*/felles grøntområder.

6.3 Hundeeier-/fører er ansvarlig for straks å fjerne hundens etterlatenskaper.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 20.04.22

Selskapsnummer: 5215 **Selskapsnavn:** Vestlijordet Huseierlag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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