



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 229 873
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTPARKEN 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 417 352	6 213 883
Sum inntekter		6 417 352	6 213 883
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	88 998
Annen driftskostnad		1 521 652	1 200 351
Sum kostnader		1 631 752	1 289 349
Driftsresultat		4 785 600	4 924 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 327	2 447
Sum finansinntekter		1 327	2 447
Annen finanskostnad		890 376	1 197 978
Sum finanskostnader		890 376	1 197 978
Netto finans		-889 049	-1 195 531
Ordinært resultat før skattekostnad		3 896 551	3 729 003
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 896 551	3 729 003
Årsresultat		3 896 551	3 729 003
Totalresultat		3 896 551	3 729 003
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 896 551	3 729 003
Sum overføringer og disponeringer		3 896 551	3 729 003



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		104 782 204	104 850 259
Sum varige driftsmidler		104 782 204	104 850 259
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		104 782 204	104 850 259
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		99 839	127 413
Sum fordringer		99 839	127 413
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		198 966	183 046
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		198 966	183 046
Sum omløpsmidler		298 805	310 459
SUM EIENDELER		105 081 009	105 160 717

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		195 000	195 000
Sum innskutt egenkapital		195 000	195 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 035 501	29 138 950
Sum opptjent egenkapital		33 035 501	29 138 950
Sum egenkapital		33 230 501	29 333 950
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 624 217	46 547 733
Øvrig langsiktig gjeld		29 191 000	29 191 000
Sum annen langsiktig gjeld		71 815 217	75 738 733
Sum langsiktig gjeld		71 815 217	75 738 733
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 844	6 886
Leverandørgjeld		29 409	39 768
Annen kortsiktig gjeld		2 038	41 380
Sum kortsiktig gjeld		35 291	88 034
Sum gjeld		71 850 508	75 826 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 081 009	105 160 717



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446672

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 229 873
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTPARKEN 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 993 229 873
VESTPARKEN 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 417 352	6 213 883
Sum inntekter		6 417 352	6 213 883
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	88 998
Annen driftskostnad		1 521 652	1 200 351
Sum kostnader		1 631 752	1 289 349
Driftsresultat		4 785 600	4 924 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 327	2 447
Sum finansinntekter		1 327	2 447
Annen finanskostnad		890 376	1 197 978
Sum finanskostnader		890 376	1 197 978
Netto finans		-889 049	-1 195 531
Ordinært resultat før skattekostnad		3 896 551	3 729 003
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 896 551	3 729 003
Årsresultat		3 896 551	3 729 003
Totalresultat		3 896 551	3 729 003
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 896 551	3 729 003
Sum overføringer og disponeringer		3 896 551	3 729 003



Organisasjonsnr: 993 229 873
VESTPARKEN 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 104 782 204 104 850 259
Sum varige driftsmidler 104 782 204 104 850 259

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 104 782 204 104 850 259

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 99 839 127 413
Sum fordringer 99 839 127 413

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 198 966 183 046
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 198 966 183 046

Sum omløpsmidler 298 805 310 459

SUM EIENDELER 105 081 009 105 160 717

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 195 000 195 000
Sum innskutt egenkapital 195 000 195 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 33 035 501 29 138 950



Sum opptjent egenkapital	33 035 501	29 138 950
Sum egenkapital	33 230 501	29 333 950
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	42 624 217	46 547 733
Øvrig langsiktig gjeld	29 191 000	29 191 000
Sum annen langsiktig gjeld	71 815 217	75 738 733
Sum langsiktig gjeld	71 815 217	75 738 733
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 844	6 886
Leverandørgjeld	29 409	39 768
Annen kortsiktig gjeld	2 038	41 380
Sum kortsiktig gjeld	35 291	88 034
Sum gjeld	71 850 508	75 826 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	105 081 009	105 160 717



Organisasjonsnr: 993 229 873
VESTPARKEN 4 BORETTSLAG

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 4 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 30. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Vestparken 4 Borettslag. Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5838>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Bekjempelse av skjeggkre i alle leiligheter
6. Endring husordensregler: Støy fra oppussing
7. Endring husordensregler: Komprimatorbil en gang i måneden
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestparken 4 Borettslag

Aina Bøen

Pål Christian Mortensen

Ivar Knut Zetterberg Pedersen



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 protokollvitne

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

Styret foreslår Per Morten Olsen som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Per Morten Olsen velges



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. 5838 - Årsrapport 2020.pdf



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Vestparken 4 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.04.21 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 30.04.21

Selskapsnummer: 5838 Selskapsnavn Vestparken 4 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak2

Valg av protokollvitne:

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

Per Morten Olsen velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 3

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 4

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:****Sak 5****Bekjempelse av skjeggkre i alle leiligheter**

Fremmet av: Karen Hansine Strand

Saksfremstilling:

Det er påvist skjeggkre i borettslaget. Skjeggkre er et skadedyr som bør bekjempes i alle leiligheter og fellesarealer for å hindre spredning.

Styrets innstilling:

Styret gjennomførte en kartlegging i 4. kvartal 2019. Resultatet var ikke urovekkende. Andelseier er selv ansvarlig for egen leilighet. Et viktig tiltak er grundig støvsuging og renhold.

Styret ber generalforsamlingen om å ikke godkjenne forslag om å engasjere skadedyrfirma da det vil kunne medføre kostnader i størrelsesorden kr. 195 000,- til kr. 400 000,-, som igjen vil påvirke felleskostnadene.

Forslag til vedtak:

Skjeggkre bekjempes i hele borettslaget i regi av et skadedyrfirma, som bruker insektmiddelet Indoxacarb.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 6**Endring husordensregler: Støy fra oppussing**

Fremmet av: Karen Hansine Strand

Saksfremstilling:

Husordensreglene bør endres slik at det ikke er tillatt med støy fra oppussing etter kl. 20:00. Dette fordi støy fra oppussing er svært sjenerende for øvrige beboere.

Styrets innstilling:

Styret mener at regler for oppussing blir godt nok dekket av dagens Husordensregler og støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

Følgende legges til Husordensreglene § 2: Det er ikke tillatt med støy fra oppussing etter kl. 20:00.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Sak 7****Endring husordensregler: Komprimatorbil en gang i måneden**

Fremmet av: Karen Hansine Strand

Saksfremstilling:

Borettslaget bør inngå en avtale om at avfall som er for stort til å gå i vanlig søppel kan settes utenfor oppgangen en gang i måneden. En komprimatorbil henter og leverer avfallet på borettslagets vegne, som en service til beboere. Dette for å holde leiligheter og boder ryddige.

Styrets innstilling:

Styret anser at vi har god nok dekning med søppel container en gang i året i Husordensregler og støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

Følgende legges til Husordensreglene § 4: Avfall som er for stort til å gå i vanlig søppel kan settes utenfor oppgangen første onsdag i hver måned. En komprimatorbil henter og leverer avfallet på borettslagets vegne. Følgende kan ikke kastes og vil bli etterlatt ved oppgangen.

a) Glass, hvite- og brunevarer, bildekk, maling og brennbare vesker.

b) Avfall ved totalrenovering av en leilighet.

For	Mot

Sak 8**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og 1 varamedlem for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Ivar Knut Zetterberg Pedersen (gjenvalg)	
Varamedlem	Per Morten Olsen (gjenvalg)	

Skjemaet leveres i styrets postkasse i Søster Mathildes Gate 13 innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aina Bøen	2020 - 2022
Styremedlem	Pål Christian Mortensen	2020 - 2022
Styremedlem	Ivar Knut Zetterberg Pedersen	2019 - 2021
Varamedlem	Per Morten Olsen	2020 - 2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Vestparken 4 Borettslag

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Vestparken 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993229873, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Søster Mathildes Gate 11
Søster Mathildes Gate 13

Gårds- og bruksnummer :
101 175

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Vestparken 4 Borettslag 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. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har i 2020 vært avholdt 3 styremøter og blitt behandlet 27 saker. I tillegg har styret løst saker via mail og telefon.

Styret har i 2020, som tidligere år, hatt fokus på økonomien.

Det er i perioden avholdt ordinær Generalforsamling og en ekstraordinær Generalforsamling, begge ble avholdt digitalt.

På ekstraordinær Generalforsamling behandlet vi nytt låneopptak for å dekke pålagt vedlikehold av heiser.

Utbedringer 2020:

- Beiset treverk mot søppel Containere
- Større vedlikehold på heiser

Det ble ikke noe dugnad i 2020, grunn Korona pandemi.

Styret vil rette en stor takk til dere som rydder og plukker søppel i det stille gjennom hele året.

DETTE SKAPER ET GODT BOMILJØ.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 565 864.

Dette er kr 227 636 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader enn budsjettert.

Andre inntekter består i Posten Norges leie av postdepot.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 631 754.

Dette er kr 206 764 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større vedlikehold på heiser, samt innkreving av Lørenskog Senter Vest Garasjesameie I basert borettslagets eierandel.

Resultat

Årets resultat på kr 3 896 551 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 2 851 488 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 045 063.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 263 514 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 301 500 til ordinært vedlikehold.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert til kr 86 000.

Lån

Vestparken 4 Borettslag har to lån i OBOS-banken.

OBOS-banken OBBK01: Flytende rente 1,65 %, innfris 30.09.48.

OBOS-banken OBOS01: Flytende rente 1,65 %, innfris 30.10.26.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vestparken 4 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestparken 4 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 borettslagets 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 borettslaget 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 borettslagets 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-03 18:08:58Z



Penneo Dokumentnøkkel: C56E7-2DX8H-LUH18-V7DPQ-DC00C-QEMKE

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



VESTPARKEN 4 BORETTSLAG ORG.NR. 993 229 873, KUNDENR. 5838

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	222 424	150 669	222 424	263 513
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 896 551	3 729 003	1 195 510	1 308 400
Tillegg for nye langsiktige lån	16 1 275 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -2 347 028	-349 629	-1 262 000	-1 372 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -2 851 488	-3 307 619	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	68 054	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	41 089	71 755	-66 490	-63 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	263 514	222 425	155 934	199 913
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	298 805	310 459		
Kortsiktig gjeld	-35 291	-88 034		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	263 514	222 425		



VESTPARKEN 4 BORETTSLAG ORG.NR. 993 229 873, KUNDENR. 5838

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 000 752	1 341 152	2 228 124	1 855 488
Innkrevde felleskostnader	2	1 563 612	1 563 612	1 563 876	1 798 512
Andre inntekter	3	1 500	1 500	1 500	1 500
SUM DRIFTSINNEKTER		3 565 864	2 906 264	3 793 500	3 655 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 100	-10 998	-14 200	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-78 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 188	-10 686	-8 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-84 473	-82 093	-84 970	-88 000
Konsulenthonorar	7	-10 127	-3 823	-5 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-364 360	-177 048	-278 000	-301 500
Forsikringer		-79 542	-75 034	-79 170	-86 000
Kommunale avgifter	9	-388 646	-349 630	-363 650	-530 000
Kostnader sameie	20	-113 555	-45 000	-45 000	-52 500
Energi/fyring		-21 391	-29 299	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-203 888	-196 087	-205 000	-215 000
Andre driftskostnader	10	-247 484	-231 651	-212 000	-222 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 631 754	-1 289 349	-1 424 990	-1 657 100
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		1 934 112	1 616 915	2 368 510	1 998 400
Innbetalt andel fellesgjeld		2 851 488	3 307 619	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 785 600	4 924 534	2 368 510	1 998 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 327	2 447	0	0
Finanskostnader	12	-890 376	-1 197 978	-1 173 000	-690 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-889 049	-1 195 531	-1 173 000	-690 000
ÅRSRESULTAT		3 896 551	3 729 003	1 195 510	1 308 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 896 551	3 729 003		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	101 644 250	101 644 250
Tomt		3 120 000	3 120 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	17 954	86 009
SUM ANLEGGSMIDLER		104 782 204	104 850 259
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	29 910
Forskuddsbetalte kostnader		91 031	84 819
Andre kortsiktige fordringer	14	8 808	12 684
Driftskonto OBOS-banken		198 210	157 174
Sparekonto OBOS-banken		756	25 872
SUM OMLØPSMIDLER		298 805	310 459
SUM EIENDELER		105 081 009	105 160 717
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 5000		195 000	195 000
Annen egenkapital	15	33 035 501	29 138 950
SUM EGENKAPITAL		33 230 501	29 333 950
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	42 624 217	46 547 733
Borettsinnskudd	17	29 191 000	29 191 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		71 815 217	75 738 733
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	41 380
Leverandørgjeld		29 409	39 768
Påløpte renter		3 844	6 886
Annen kortsiktig gjeld	18	2 038	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 291	88 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 081 009	105 160 717
Pantstillelse	19	111 755 848	107 555 848
Garantiansvar	20	35 196	4 193

Lørenskog, 02.03.2021
Styret i Vestparken 4 Borettslag

Aina Bøen/s/

Pål Christian Mortensen/s/

Ivar K. Z. Pedersen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 563 612
Kapitalkostnader på IN-lån	2 023 073
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-22 321
Overført til kapitalkostnader	-2 000 752
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 563 612

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie av postdepot, Posten Norge AS	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	1 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 100

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 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning og taxi for kr 10 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 127
SUM KONSULENTHONORAR	-10 127

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-152 791
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-625
Drift/vedlikehold heisanlegg	-197 356
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 588
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-364 360

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Kommunale avgifter	-388 646
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-388 646

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-201 424
Andre fremmede tjenester	-28 440
Trykksaker	-2 565
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 100
Porto	-2 506
Bank- og kortgebyr	-2 449
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-247 484

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	70
Renter av sparekonto i OBOS-banken	756
Andre renteinntekter	501
SUM FINANSINNTEKTER	1 327

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-865 187
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-19 839
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 350
SUM FINANSKOSTNADER	-890 376

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	101 644 250
SUM BYGNINGER	101 644 250

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.101/bnr.175

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	5 404
Forsikringssak, beløpet blir innbetalt i 2021	3 404
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 808

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 164 443
Egenkapital fra IN tidligere	30 028 613
Egenkapital fra IN 2020	2 851 488
Reduksjon EK fra IN	-1 009 043
SUM ANNEN EGENKAPITAL	33 035 501

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, refinasiert til lån OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-1 833 770	
Nedbetalt tidligere	656 048	
Nedbetalt i år	1 177 722	0

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2020	-1 275 000	
Nedbetalt i år	33 741	-1 241 259

OBOS-Boligkreditt AS

Renter 31.12.2020: 1,65 % løpetid 36 år

Opprinnelig, 2012	-75 573 250	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	174 626	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 135 565	
Nedbetalt tidligere, IN	30 028 613	
Nedbetalt i år, IN	2 851 488	

-41 382 958

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-42 624 217**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-29 191 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-29 191 000**

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, gjelder strøm desember	-2 038
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 038

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 191 000
Pantelån	42 624 217
Beregnete IN-forpliktelser	31 871 058
TOTALT	103 686 275

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	101 644 250
Tomt	3 120 000
TOTALT	104 764 250

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 50/464 deler av Lørenskog Senter Vest Garasjesameie I.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden garasjesameiet som utgjør kr 35 196.

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

Selskapets andel av driftskostnadene i garasjesameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 12630974. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Fasadevask	
2018 - 2018	Renset vifte-kanalene	
2015 - 2015	Fasade	Reparere puss. 1 500 000.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000, i tråd med budsjettet.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000, i tråd med budsjettet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000



Sak 5

Bekjempelse av skjeggkre i alle leiligheter

Forslag fremmet av: Karen Hansine Strand

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det er påvist skjeggkre i borettslaget. Skjeggkre er et skadedyr som bør bekjempes i alle leiligheter og fellesarealer for å hindre spredning.

Styrets innstilling

Styret gjennomførte en kartlegging i 4. kvartal 2019. Resultatet var ikke urovekkende. Andelseier er selv ansvarlig for egen leilighet. Et viktig tiltak er grundig støvsuging og renhold.

Styret ber generalforsamlingen om å ikke godkjenne forslag om å engasjere skadedyrfirma da det vil kunne medføre kostnader i størrelsesorden kr. 195 000,- til kr. 400 000,-, som igjen vil påvirke felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Skjeggkre bekjempes i hele borettslaget i regi av et skadedyrfirma, som bruker insektmiddelet Indoxacarb.



Sak 6

Endring husordensregler: Støy fra oppussing

Forslag fremmet av: Karen Hansine Strand

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Husordensreglene bør endres slik at det ikke er tillatt med støy fra oppussing etter kl. 20:00. Dette fordi støy fra oppussing er svært sjenerende for øvrige beboere.

Styrets innstilling

Styret mener at regler for oppussing blir godt nok dekket av dagens Husordensregler og støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Følgende legges til Husordensreglene § 2: Det er ikke tillatt med støy fra oppussing etter kl. 20:00.

Vedlegg

1. Husordensregler 5838 Vestparken 4 brl.pdf



HUSORDENSREGLER FOR VESTPARKEN 4 BORETTSLAG

Vedtatt i generalforsamling 13.05.2009

Endret i generalforsamling 27.05.2019

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23 00 og 07 00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. **Beboerne oppfordres videre til å varsle (i god tid) de andre beboerne om oppussingsarbeid som vil medføre støy. Bruk oppslagstavlen ved postkassene.**

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i gangeområder, trapper eller avsatter. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealer i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser (propan o.l) og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdingsavfall skal pakkes inn og legges i egne **søppelbrønner**. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelbrønnene. Møbler, tekstiler, elektriske artikler, bilbatterier, farlig avfall og annet løstørelse tillates ikke kastet i **søppelbrønnene eller hensatt ved søppelbrønnene**. Gjenstander av nevnte art plikter den enkelte å besørge levert til for eksempel Ragnsells Avfallsdeponi. Merknader som påløper for borettslaget Vestparken 4 eller som følge av vaktmesters eller annen tjensteyters fjerning av gjenstander av denne art fra **søppelbrønnene**, vil bli krevd erstattet.

Hvis det ikke er plass til avfallet i **søppelbrønnene**, skal det oppbevares i husstanden til **søppelbrønnene** er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte **søppelbrønner**. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring



søppel**brønnene** unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5 Postkasseskilt / Ringeklokkeskilt

Hver enkelt eier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) i leiligheten. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

I tillegg plikter eier å sette opp dørskilt på ytterdøren slik at det fremgår klart hvem som bor i leiligheten.

§ 6 Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. **Leilighetens eier** er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen skal holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte til dugnad.

§ 7 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplagg, må kun utføres av autoriserte firmaer **p.g.a.** fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8 Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m) skal fungere **optimalt**, må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn).

Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Parabolantenne er ikke tillat uten særskilt tillatelse fra styret.

§9 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over **forholdet, og problemet** kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 10 Erstatningsansvar

Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Eier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, framleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres borettslagets eiendeler skal raskest mulig utbredes av den / de som har forårsaket skaden.



§11 Husdyr

Det forutsettes at husdyr ikke er til sjenanse for øvrige naboer på noen som helst måte. Dette gjelder både i og utenfor leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at alle husdyr må holdes i bånd på borettslagets område. Avføring fra husdyr på borettslagets område skal fjernes umiddelbart og legges i søppelcontainer. Poser skal ikke henlegges ved inngangsdøren.

§12 Utleie

Utleie er kun tillatt med **styrets** tillatelse og i **henhold** til gjeldende regler. Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren. Ved utleie eller framleie har leietakeren det samme ansvar og de samme plikter som eieren, **og eieren plikter å informere om husordensreglene.**

§ 13 Opplysningsplikt

Eier av leiligheten er ansvarlig for at leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, gjøres kjent med og overholder husordensreglene.

§ 14 Parkering

Det er ikke tillatt å parkere på gangveiene, da dette er til hinder for utrykningskjøretøyer, snørydding og søppeltømming.

Det er tillatt med korte opphold for av – og pålessing, maks. 10 min.

Beboere kan kjøpe / leie garasje plass i garasjeanlegg eller evt. parkere på ledige plasser andre steder i området.

§ 15 Grilling

Av hensyn til andre beboere og brannfare er det ikke tillatt å benytte kullgrill til grilling på balkong/terrasse eller på fellesområdene. Det tillates grilling med gass- og elektrisk grill. Ved grilling skal det tas nødvendige forholdsregler mot brann. Det skal også tas hensyn slik at matos / lukt ikke blir til ulempe for øvrige beboere.

Styret i Vestparken 4 Borettslag



Sak 7

Endring husordensregler: Komprimatorbil en gang i måneden

Forslag fremmet av: Karen Hansine Strand

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslaget bør inngå en avtale om at avfall som er for stort til å gå i vanlig søppel kan settes utenfor oppgangen en gang i måneden. En komprimatorbil henter og leverer avfallet på borettslagets vegne, som en service til beboere. Dette for å holde leiligheter og boder ryddige.

Styrets innstilling

Styret anser at vi har god nok dekning med søppel container en gang i året i Husordensregler og støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Følgende legges til Husordensreglene § 4: Avfall som er for stort til å gå i vanlig søppel kan settes utenfor oppgangen første onsdag i hver måned. En komprimatorbil henter og leverer avfallet på borettslagets vegne. Følgende kan ikke kastes og vil bli etterlatt ved oppgangen.

- a) Glass, hvite- og brunevarer, bildekk, maling og brennbare vesker.
- b) Avfall ved totalrenovering av en leilighet.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

1 styremedlem velges for 2 år.

1 varamedlem velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Ivar Knut Zetterberg Pedersen

Gjenvalg

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Per Morten Olsen

Gjenvalg



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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