



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 456 999
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VANGLISTUBBEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 09.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		125 055	
Sum inntekter		125 055	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		404 493	
Sum kostnader		404 493	0
Driftsresultat		-279 438	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 265	
Sum finansinntekter		5 265	0
Annen finanskostnad		3	
Sum finanskostnader		3	0
Netto finans		5 262	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-274 176	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-274 176	0
Årsresultat		-274 176	0
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-274 175	
Sum overføringer og disponeringer		-274 175	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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			
Andre fordringer		23 549	
Sum fordringer		23 549	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		46 308	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 308	
Sum omløpsmidler		69 857	0
SUM EIENDELER		69 857	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		246 414	
Sum opptjent egenkapital		-246 414	
Sum egenkapital		-246 414	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		311 922	
Annen kortsiktig gjeld		4 349	
Sum kortsiktig gjeld		316 271	0
Sum gjeld		316 271	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 857	0



Til seksjonseierne i Vanglistubben Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 22. mai 2019 kl. 17.00 hos OBOS (Torgveien 10, Ski).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vanglistubben Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Vanglistubben Boligsameie
avholdes 22. mai 2019 kl. 17.00 hos OBOS (Torgveien 10, Ski).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ARSRAPPORT FOR 2018

3. ARSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Husordensregler
 - B) Lekeplass (annullering)
 - C) Bepplantningsplan (tre forskjellige forslag)
 - D) Vedlikeholdsplan
 - E) Styrets kompetanse
 - F) Felleskostnader for eierseksjoner for eiere som ikke har boligseksjon i sameiet.
 - G) Asfaltering
 - H) Infosak (Legging av fresasfalt)
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. Valg

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av revisor

Ski, 26.03.2019

Styret i Vanglistubben Boligsameie

Magne Urke Krumsvik

Lars Kristian Bredahl

Sissel Irene Olsen

Saqib Shabbir



ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magne Urke Krumsvik	Vanglistubben 44 A
Styremedlem	Lars Kristian Bredahl	Vanglistubben 46 B
Styremedlem	Sissel Irene Olsen	Vanglistubben 50 C
Kasserer	Saqib Shabbir	Vanglistubben 48 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Vanglistubben Boligsameie

Sameiet består av 14 seksjoner.

Vanglistubben Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921456999, og ligger i Enebakk kommune med følgende adresse:

Vanglistubben 44 A-B
Vanglistubben 46 A-B
Vanglistubben 48 A-F
Vanglistubben 50 A-D

Gårds- og bruksnummer :

91 65

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Vanglistubben Boligsameie 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. Sameiet har ikke revisor. Sameiet er revisjonspliktig og må velge revisor.



Styrets arbeid

Styret har jobbet frem nye vedtekter som ivaretar alle eierseksjoner uavhengig av oppføring.

Styret har gjennomført låne opptak for etablering av infrastruktur til el-biler og lekeplass, som vedtatt på ekstraordinært årsmøte.

Styret har utarbeidet et budsjett samt enkelte innkjøp til driften av sameiet.

Styret har prøvd å følge opp vedtaket fra forrige årsmøte om å etablere lekeplass. Vi har kontaktet 3 leverandører for dette, to av dem har ikke levert tilbud og den tredje har ikke levert på grunn av sikkerheten rundt plassen.

Styret har prøvd å avholde møter en gang i mnd. i tillegg har vi hatt dialog per e-post og telefon.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 125 055,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 404 493,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 274 175,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Sameiet hadde pr. 31.12.2018 negativ arbeidskapital på kr 246 414,-.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2019. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 400 000,- for å finansiere tiltak som er iverksatt.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

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



Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000,-

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Lån

Vanglistubben Boligsameie har lån i OBOS banken. Lånet har en løpetid på 7 år og en rente på 4%.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



VANGLISTUBBEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 456 999, KUNDENR. 7949

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	125 055	0	0	290 900
SUM DRIFTSINNTEKTER		125 055	0	0	290 900
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-25 000	0	0	-60 000
Konsulenthonorar	3	-76 631	0	0	0
Drift og vedlikehold	4	-243 750	0	0	-246 000
Forsikringer		-42 229	0	0	-50 000
Energi/fyring		-11 973	0	0	-25 000
Andre driftskostnader	5	-4 910	0	0	-8 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-404 493	0	0	-389 000
DRIFTSRESULTAT		-279 438	0	0	-99 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	5 265	0	0	0
Finanskostnader	7	-3	0	0	-15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 262	0	0	-15 000
ÅRSRESULTAT		-274 175	0	0	-114 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-27 761			
Udekket tap		-246 414			



**VANGLISTUBBEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 456 999, KUNDENR. 7949**

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 726	0
Kortsiktige fordringer	8	12 823	0
Konto i andre banker		0	27 761
Driftskonto OBOS-banken		46 308	0
SUM OMLØPSMIDLER		69 857	27 761
SUM EIENDELER		69 857	27 761
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	27 761
Udekket tap	9	-246 414	0
SUM EGENKAPITAL		-246 414	27 761
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 349	0
Leverandørgjeld		311 922	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		316 271	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 857	27 761
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Enebakk, 15.03.2019,
Styret i Vanglistubben Boligsameie
Magne Urke Krumsvik /s/ Lars Kristian Bredahl /s/
Sissel Irene Olsen /s/ Saqib Shabbir /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader innkrevd før overgang til OBOS Eiendomsforvaltning	55 287
Felleskostnader	52 260
Garasjer tilhørende leiligheter	13 560
Garasjer øvrige	3 948
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	125 055

NOTE: 3**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-55 781
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-20 850
SUM KONSULENTHONORAR	-76 631

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-228 125
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-243 750

NOTE: 5**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Andre kontorkostnader	-2 576
Porto	-555
Bank- og kortgebyr	-879
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 910

NOTE: 6**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	25
Renter bank	20
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 220
SUM FINANSINNTEKTER	5 265

NOTE: 7**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-3
SUM FINANSKOSTNADER	-3

NOTE: 8**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	12 823
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 823

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 9**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at selskapet pr. 31.12. har negativ egenkapital. Det skyldes at kostnadene frem til 31.12. har vært høyere enn inntektene.



Selskapet har søkt om lån til dekning av ekstraordinære kostnader - dette lånet ble utbetalt 07.01.2019.

4 Innkomne forslag.

A) Husordensregler

Forslagstiller: Magne Urke Krumsvik

Husordensregler er en enkel liste over normal folkeskikk og hvordan vi som gode naboer opptrer mot hverandre. (vedlegg 1)

Forslag til vedtak: vedta nye husordensregler

B) Lekeplass

Forslagstiller: Saqib Shabbir

Forslag:

Det var en enighet om å etablere en lekeplass på området oppe i boligfeltet, der har styret hatt 3 befaringer og det ble anbefalt av 2 entreprenører å ikke montere huskestativer på grunn av sikkerhet og en tredje entreprenør anbefalte å ikke etablere en lekeplass på grunn av sikkerhet.

Forslag til vedtak:

Å annullere etablering av en lekeplass da plassen avsatt for dette er ikke sikker nok.

Styrets innstilling:

Styret mener at man kan fortsette med «lekeplassen», men heller som en møteplass med leke elementer, benker og grill. Dette fordrer at man sikrer oppkjøringen til tunet med f.eks en vippe bom som vil bidra til lavere og sikrere ferdse av kjøretøy.

C) Beplantning og fellesareal (2 saker)

1) Forslagstiller: Runar Sagerud

Det har vært diskusjon og misforståelse rundt sameiets felles areal(tomt).

Og her er det viktig å få en avklaring alle kan trives med for å ha et godt bomiljø.

Vi bor i et Sameie og ikke et borettslag. Vi har kjøpt eierseksjoner (selveier) i et ferdig prosjekt slik det stod ved salgsstart. Sameiets felles tomt må ha en viss størrelse.

For å få utnyttet arealet til boliger har ikke alle enhetene eiet uteområde.

Dette er vanlig og uteområdene skal brukes til det de er tiltenkt og godkjent for ved ferdigstilling. Det vil si at hager, terrasser og inngangs vei/dør naturlig tilhører respektive enhet og skal brukes av denne. Det er altså her ikke snakk om fellesareal til allmenn bruk.

Kjøreveier og lekeplass er derimot areal tiltenkt felles bruk.

Dette er vanlig praksis og det finnes mange tilsvarende eksempler. Det er også god forankring i lovverk og forskrifter for dette. Blant annet eierseksjonsloven.

Seksjonseiere/selveiere har ansvar for og rett til å bruke naturlige tiltenkte uteområder i sameier. Og bekoster selv beplantning og annen opparbeidelse av uteområdet i samarbeid med tilstøtende naboer.

Det er allerede gitt eksklusiv bruksrett til parkering på sameiets fellesområde.



Forslag til vedtak: Det formuleres et punkt til vedtektene det stemmes over, som sikrer alle seksjonseiere lik rett til bruk og ansvar for eget uteområde. Uavhengig av om tomt er tinglyst på sameiet eller respektive enhet.

2) Forslagstiller: Sissel Olsen

Ved firemannsboligen:

1. Nytt postkassestativ.

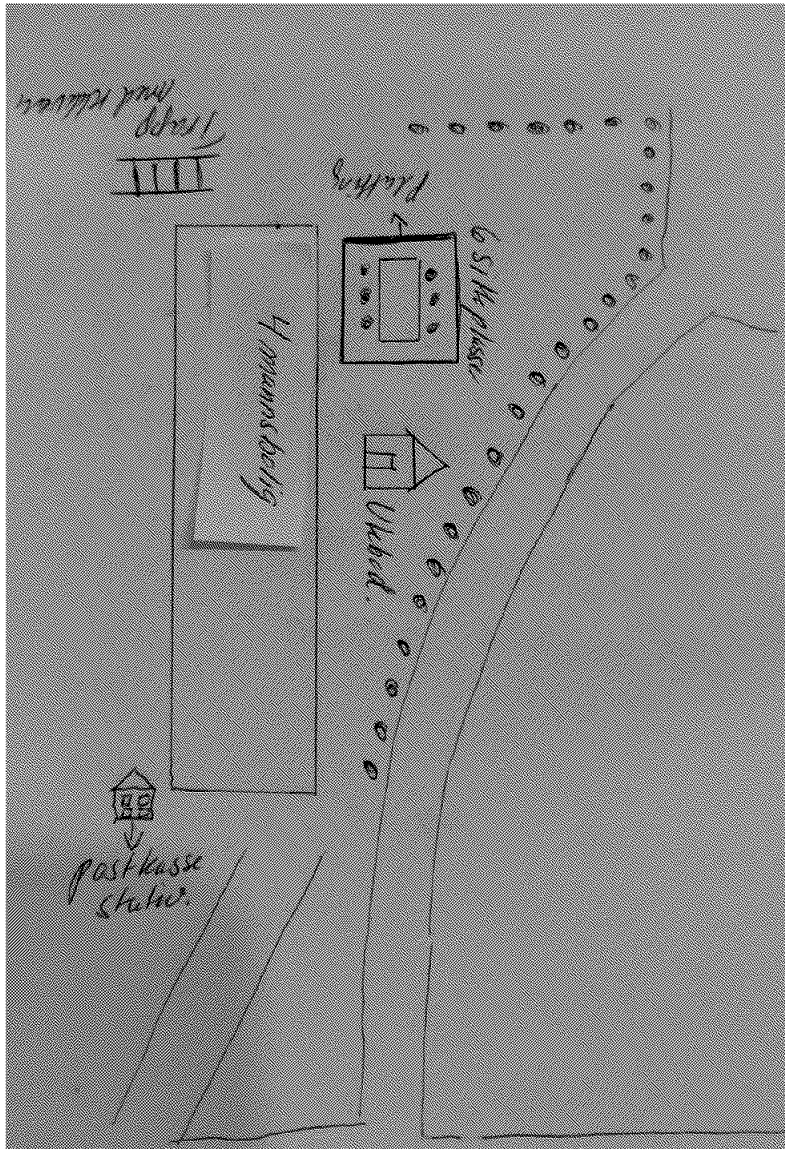
2. Liten Redskapsbod.

3. Sittebenk med bord. Helst med platting. Underlaget trengs å rettes opp.

4. Trapp med rekkverk. Det har skjedd en ulykke i vinter. Veien opp til boligen er alt for bratt.

Se skisse:

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar planen for utvendig område.

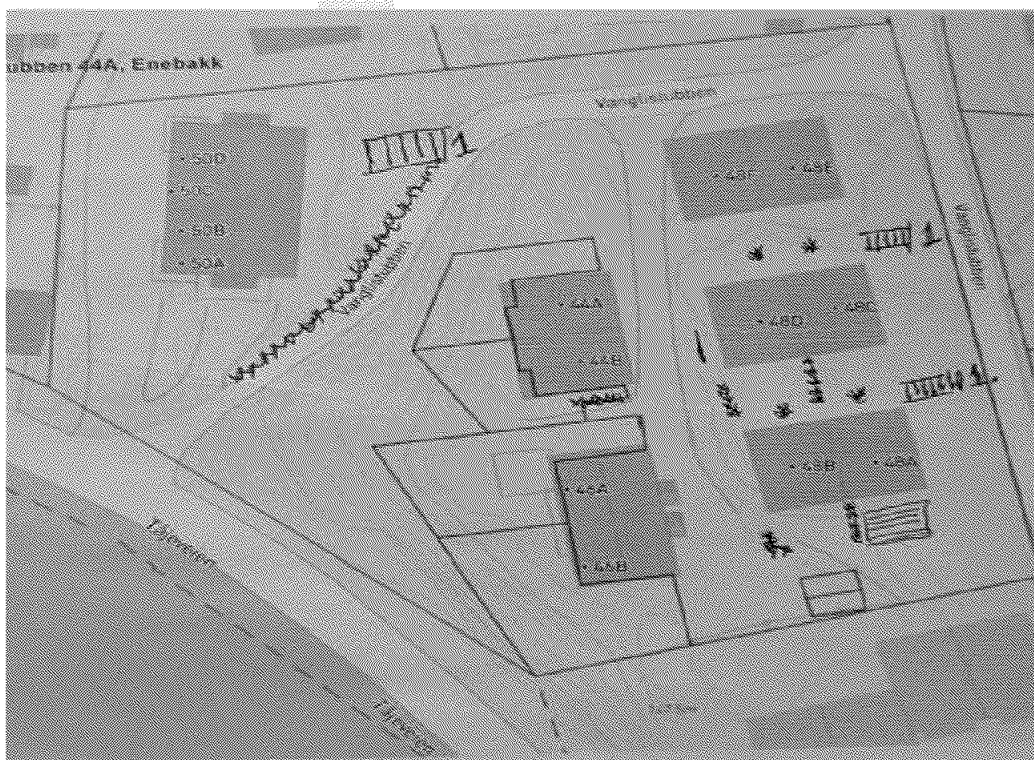


3. Forslagstiller: Claes Lillejordet
 Beplantning av fellesarealer. Seksjonseiere i eierseksjonene

Beplantningsplan utarbeidet av styret i Vanglistubben Boligsameie. Forslag til vedtak Hekk mellom parkering og Vanglistubben 44 B Hekk på hjørnet av Vanglistubben 48 B og mellom 48 A og B Seksjonseiere i Vanglistubben 48 A ønsker å erstatte gresset med terrassebord. Et tre eller busk av eget ønske (pga. allergier) foran inngangsdøra for å forhindre innsyn. Hekk mellom Vanglistubben 48 A og B. Hekk langs veikanten ved Vanglistubben 50. Trapper på 3 ulike steder, ved Vanglistubben 50 og mellom 48 A/C og C/E Denne løsningen er diskutert med og utarbeidet av styret i Vanglistubben Boligsameie. Se skisse:



Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar beplantningsplanen



4 Forvaltning av fellesareal

Forslagstiller Claes Lillejordert

Et trivselstiltak for forvaltning av fellesarealer. Det har vært flere diskusjoner som har ført til uhygge i sameiet blant naboer. For å løse dette problemet så er det forslag om å gi ansvaret primært til de eierseksjonene som dette fellesarealet naturlig tilhører og ansvaret deles mellom seksjonseiere som deler fellesarealet. Sameiet har etablerte fellesarealer med lekeplass som er til naturlig felles bruk. Det blir unaturlig å definere arealer tilknyttet bruksenheter som «fellesarealer» og ved å endre dette, øker trivselen og positiviteten i sameiet. Det er allerede gitt eksklusiv bruksrett på annet fellesareal til parkering (Vanglistubben 46 A/B) på fellesarealer.

Forslag til vedtak:

Fellessarealene rundt Vanglistubben 50 A/B/C/D har naturlig tilhørighet til, skal disse fire seksjonseiere primært ansvaret for og ved tiltak skal de 4 seksjonseiere være enige. Fellessarealene som Vanglistubben 48 A/B/C/D/E/F har naturlig tilhørighet til, skal disse seks seksjonseiere primært ansvaret for og ved tiltak skal de seksjonseiere som deler fellesareal være enige.

Seksjonseiere har enerett til å bruke sin bruksenhet, fellessarealene som har naturlig tilhørighet til de ulike enhetene, fastsettes i vedtektene at seksjonseiere har enerett til å bruke fellessarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til i samsvar med eierseksjonsloven. Det vil likevel ikke være anledning til å sette opp gjerde eller annet hindring rundt disse fellessarealene.

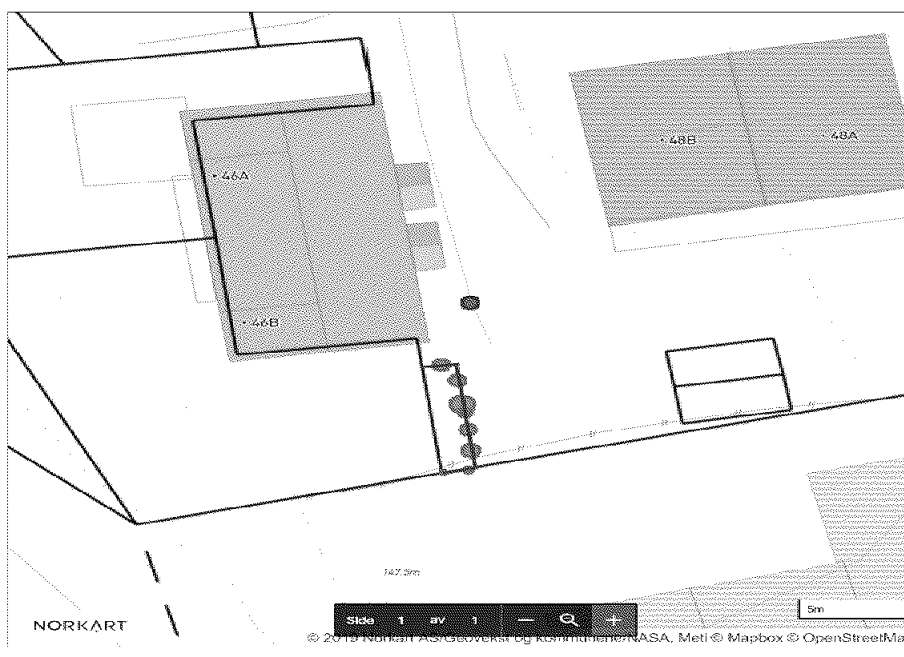
5 Busker

Forslagstiller: Lars Kristian Bredahl

Forslag til Vedtak:

Et par skjermende busker plantes rundt 46

Enebakk kommune



Styrets innstilling til sak 4 c

Styret mener forslagene 1, 2, 3 og 4 tyder på en vilje til å opparbeide fellesarealer slik at Vanglistubben boligsameie blir et hyggelig sted å bo og hvor trivsel skal stå i fokus. Videre ser vi at hver enkelt seksjonseier ser viktigheten av å ta vare på sameiets felles eide tomt og holde det hyggelig rundt på området. Derfor mener styret at skissene som er sendt inn er godt utarbeidet og mener at vi følger disse for opparbeidingen av felles arealene.

Når det gjelder beplantningen må denne settes opp slik at dette ikke oppfattes som vegger og at spesielt barn har anledning til å leke fritt på fellesarealene. Høyde på beplantning og liknende holdes på et fornuftig nivå som man regulerer ved dugnad. (Se gjerne på beplantning satt opp ved «lekeplassen» » Tenker her max høyde på 1,5 m) Styret mener det er viktig at hver enkelt seksjonseier får den skjerming som er nødvendig samtidig som dette er felles arealer. Styret mener vi med dette vil ivareta hver enkelt og alle på en god og helhetlig måte, uten å måtte gi enkelte særrettigheter, men at vi gjør dette i felleskap.

Alternativt forslag til vedtak:

Sameiet beplanter, og opparbeider fellesarealene slik som opptegnet i skisse fra forslag 2 og 3. seksjonseierne dekker kostnad for beplantning og konstruksjoner selv.

Seksjonseiere som har tilstøtende eierseksjon har ansvaret for å holde arealene i orden. Beplantningen skal bidra til skjerming mellom naboer samtidig som den skal være luftig og bidra til god tumleplass for barn. Når det gjelder, trapper, postkasse stativ og plattning ved firemannsboligen ser vi på dette som fellesgoder hvor sameiet kan dekke kostnad til materialer. I tillegg utvider vi gressarealet ved lekeplassen for å holde andel mykt areal oppe.

D) Vedlikeholdsplan

Forslagstiller: Magne Urke Krumsvik

Styret har mottatt tilbud fra OBOS eiendomsforvaltning (se vedlegg 2) på nesten 50 000 kroner for å ha en grundig gjennomgang av boligmassen samt lage en vedlikeholdsplan for sameiet. Styret synes dette er veldig kostbart og antar at en frittstående takstmann kan gjøre samme jobb rimeligere.

Forslag til vedtak:

Styret ønsker å få mandat til å innhente tilbud som er betydelig rimeligere med en maks kostnad på kr 20 000 inkl mva.

Det innhentes tilbud og gjennomføres implementering av vedlikeholdsplan i henhold til vedtektene.

E Kompetanseheving på styrearbeid

Forslagstiller: Runar Sagerud

Etter å ha observert prosessen med etableringen av sameiet vårt hittil tenker jeg at det kan være greit å se på hva og hvordan styret skal jobbe. Og hva som er saker for styret og hva som er private saker.

Det er slik at vi har kjøpt eierseksjoner (selveiere) i et sameie og ikke andeler i et borettslag.

Vi har en felles eiet tomt og en garasjekjeller som et utgangspunkt. Alle har kjøpt ferdige og godkjente enheter med uteområder som de stod ved visnings tidspunkt. Hvis ikke hadde ikke ferdig attester foreligget.

Det er nødvendig med noen vedtekter, en felles økonomi og forretningsfører for ryddighet,

men det meste styres av lover og forskrifter som står over dette.

Det er naturlig å samarbeide om saker som gir sameierne økonomiske og praktiske fordeler.

Det var fra starten av utfordringer knyttet til nye/gamle og forskjellige enheter. Dette ble hensyntatt på forrige årsmøte med etablering av økonomi og vedtekter.

Viktig at gjeldende vedtekter er tilgjengelige for og følges av alle, samt at styret behandler alle likt.

Påstander har fremkommet som ikke er riktige og skapt forvirring.

Unødvendige diskusjoner med utbygger har forekommet hvilket er uheldig med tanke på oppfølging og reklamasjoner på enhetene.

Diskusjoner om hager, parkering og fellesområder har forekommet.

Og uheldige diskusjoner med naboer om kjørevei har forekommet.

Forslag til vedtak:

Styremedlemmer sendes på relevant kurs, f eks hos OBOS.

Det utarbeides en arbeids instruks for styrets arbeid.

Styremedlemmer kan hvis enighet kompenseres for kurs og styrearbeid.

Styrets innstilling:

Styrets arbeid er definert i punkt 8 i vedtektene, videre er det opp til årsmøtet å bestemme hva styret skal jobbe med. Dagens styre har erfaringer fra styrearbeid tidligere og flere av medlemmene i styret har vært på kurs hos blant annet OBOS tidligere. Styret mener det er viktig at alle seksjonseiere setter seg inn i vedtektene slik at man vet hvilke rettigheter og plikter som følger.

E Felleskostnader for seksjonseiere som ikke eier boligseksjon i sameiet

Forslagstiller: Magne Urke Krumsvik

Felleskostnader for de seksjonene som ikke er boligseksjoner foreslås til 330 pr mnd.

Dette for å dekke kostnader til vedlikehold av vei o.l. De som har boligseksjoner dekker dette i dagens felleskostnader.

Forslags til vedtak:

Seksjoner som ikke er boligseksjoner er felleskostnadene 330 pr mnd per eierseksjon, dette har tilbakevirkende effekt fra 01.01.2019

G) Asfaltering

Forslagstiller: Magne Urke Krumsvik

Styret har fått tilbud på asfaltering av veier og parkeringsplasser til sameiet, dette har hatt et estimat på rundt kr 800 000,- se vedlagte tilbud.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter anbud fra minst 3 leverandører på dette og kjører analyser på hvordan dette vil slå ut økonomisk. Videre skal styret holde informasjonsmøter om prosessen slik at man til neste årsmøte har et godt forslag til sameiet.

H) Fresasfalt bakken

Foreslår å legge på et lag med fresasfalt i bakken slik vi holder bakken i orden til vinteren.

Det har vært betydelig slitasje på denne veien, i tillegg til at vi er plaget med at utenforstående kjører her og ikke alltid på en hensynsfull måte. Dette tiltaket vil gjøre grunnarbeidene for senere asfaltering enklere.

Forslag til vedtak:

Styret ønsker mandat til å få lagt et lag med fresasfalt i bakken ila sommeren for å holde bakken i orden.



Annen informasjon om sameiet

Parkering

Det følger en garasje plass med hver seksjon, noen har flere plasser.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6863119. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikrings selskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikrings selskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

Energimerking

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



Vedlegg 1

HUSORDENSREGLER For Vanglistubben Boligsameie Vedtatt på ordinært årsmøte 22.mai 2019

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

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet 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 på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i portrom, plen og lekeområder.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier 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 holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 . Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør stoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc. kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. 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.

§ 12. Endring av husordensreglene



Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 13. Fellesgarasjen

Fellesgarasjen er for parkering av biler samt oppbevaring av ting som normalt tilhører en garasje s.s Hjul, sykler og diverse redskaper. Det skal ikke oppbevares brannfarlige ting, s.s. Gassflasker, maling, batterier eller andre lett antennelige ting. Fellesgarasjen skal ikke brukes til lek for barn. Vi ønsker ikke uvedkommende i Fellesgarasjen, eller andre installasjoner i sameiet. Det er opp til hver enkelt seksjonseier å følge opp hvem som har tilgang til Fellesgarasjen og andre installasjoner.

§14 Utleie av eierseskjoner/garasjeplasser

Hvis en seksjonseier ønsker å leie ut eierseskjon/garasjeplass, må dette meldes til 14.dager før leie forholdet starter. Styret kan kun motsette seg dette hvis det finnes en saklig grunn.



Vedlegg 2



Vanglistubben boligsameie
v/ Magne Krimsvik
Vanglistubben 44 A
1419 Ytre Enebakk

urkemaster@gmail.com

Postadresse
Postboks 6666,
St. Olavs plass
0129 Oslo

www.obos.no

Foretaksregisteret
NC 937 052 766 147A

Deres ref.	Vår saksbehandler	Vår ref	Dato
	Tron Høglund 22 86 57 81	7949/TNH	Oslo, 1. apr. 2019

7949 VANGLISTUBBEN BS - FORENKLET VEDLIKEHOLDSPLAN

Tilbud på utarbeidelse av forenklet tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

Vi viser til henvendelse fra forvaltningskonsulent Kjersti Hjelset i OBOS Eiendomsforvaltning AS i mail av 26. mars 2019 og oversender informasjon om- og tilbud på utarbeidelse av en forenklet tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan for Vanglistubben Boligsameie.

Vedlikeholdsplanen vil være et nyttig hjelpemiddel i planlegging av fremtidig vedlikehold.

Vedlikeholdsplan.

OBOS Prosjekt AS utarbeider en forenklet vedlikeholdsplan på grunnlag av en tilstandsanalyse av fellesanleggene i boligsameiet. Dette innebærer en befaring av både VVS-, el- og bygningstekniske installasjoner. Tilstandsanalysen utføres etter NS 3424 - "Tilstandsanalyse av byggverk", på analysenivå 1 som innebærer visuell kontroll eventuelt kombinert med enkle målinger. Det gjennomføres ikke destruktive undersøkelser og det legges til grunn for planen en stikkprøvemessig inspeksjon av fellesanleggene.

Hvis ikke annet er avtalt, utarbeides vedlikeholdsplanen for en tidsperiode på 5 år. Dersom det registreres behov for store investeringer til vedlikehold for perioden 5-10 år, vil disse også fremgå av planen slik at boligselskapet får tilstrekkelig tid til å planlegge gjennomføringen med hensyn til eventuelle låneopptak, avsetning av øremerkede midler, osv.

OBOS Prosjekt AS utarbeider en ferdig plan som gjennomgås i et møte med boligselskapets styre. Det vil her bli anledning til å gjøre endringer på vårt forslag, eventuelle tilføyelser, forslag til oppgraderinger etc.

Ferdig plan overleveres boligselskapet som pdf-fil eller som utskrift i perm. Rapporten vil også bli gjort tilgjengelig på Styrevernet.no.

Pristilbud

Kostnadene for utarbeidelse av en forenklet tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan vil være avhengig av bygningsmassens størrelse, sammensetning, alder og antatt behov for tiltak.

En forenklet tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan for Vanglistubben Boligsameie som beskrevet over, inkludert et møte med styret i boligselskapet, tilbys til **fast pris kr. 43.000,- eks. mva.** Ev. kopiering av tegninger fra Teknisk etat i Enebakk kommune kommer i tillegg. Boligselskapet får beskjed dersom vi mener det er nødvendig å innhente tegningsgrunnlag fra kommunen.

R:\TILBUD\Forenklet vedlikeholdsplan\Enebakk\7949 Vanglistubben boligsameie (14 lott, 2004)\212 Tilbud Forenklet vedlikeholdsplan_01_04_2019.docx

Hjemmeside: www.obosprosjekt.no
Firma e post: obosprosjekt@obos.no



Side 2

Dersom boligselskapet ønsker en likviditetsanalyse for å beregne evt. konsekvenser for fellesutgiftene, tilbys dette utført mot et tillegg i prisen på kr. 8.000,- eks. mva.

En vedlikeholdsplan krever jevnlig og systematisk oppdatering. Dette er nødvendig for å bringe planen åjour, og for å fange opp uforutsette tiltak. Boligselskapet kan, etter at vedlikeholdsplanen er utarbeidet, inngå en avtale med OBOS Prosjekt AS om en jevnlig oppdatering.

Fremdrift.

Som boligselskapet sikkert har registrert, er det for tiden høy aktivitet i byggebransjen. Stor aktivitet gjelder både for rådgivende firmaer som arbeider med utredning og planlegging av vedlikeholdsoppgaver, og for entreprenører som gjennomfører vedlikeholds- og rehabiliteringsoppdrag.

Vi finner det riktig å varsle at det kan bli noe ventetid før vi kan starte opp nye prosjekter. Innkomne bestillinger på tekniske rapporter ekspederes i kronologisk rekkefølge så snart vi har en ledig saksbehandler. Vi vil gjøre alt som står i vår makt for å kunne effektivere oppdraget så snart som mulig.

OBOS Prosjekt AS har i løpet av de siste 20 årene gjennomført mer enn 1500 stk. tilstandsvurderinger for borettslag, sameier og andre boligselskaper på Østlandet. På dette området er vi ledende i landet, både med hensyn til kompetanse og kapasitet.

Vi håper tilbudet er av interesse og imøteser boligselskapets tilbakemelding.

Med vennlig hilsen
OBOS Prosjekt AS



Tron Høglund
avdelingsleder

Glenn Arvesen /s
fagansvarlig

Se også: - vår hjemmeside www.obosprosjekt.no for mer informasjon om våre tjenester

Vedlegg: - Eksempel forenklet tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

Kopi: - OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ Kjersti Hjelset



Vedlegg 3

Asfalt

Opparbeide ca. 1475 m² for asfalt ,retting av eksisterende asfaltgrus,
komprimering asfaltering m 4 cm agb. 8/11

Belegningsstein

Opparbeide ca. 300 m² fjerne pukk legge ut 2-5 singel, legging av Aaltvedt
rådhus 6 cm gråmix belegningsstein, tilpassing, klipping og fuging er inkl.

Trappe

Montering av 3 stk. granitt trapper 1 m bred m granittvanger

Støttemur ved søppeldunker

Utgraving av område, evt. pigging av fjell kommer i tillegg

Montering av indisk granitt mur 30x30, 9 m bred, 1 m sider ca. 1,80 høy.

Opparbeide ca 1475 m² for asfalt ,asfaltering m 4 cm agb 8/11 kr. 370.000,-

Opparbeide ca 300 m² for belegningsstein og legging kr. 285.000,-

Montering av 3 stk granitttrapper 1 m bred m granittvanger kr. 75.000,-

Montering av granittmur 30x30 9 m bred, 1 m sider ca 1,80 høy kr.
115.000,-

Priser er inkl. Materialer og Mva.