

# Innkalling til sameiermøte 2016

---

**Ordinært sameiermøte i Vestliåsen Boligsameie**  
avholdes onsdag 16. mars 2016 kl. 1830 i tilfluktsrommet Vestlisvingen 19

---

## TIL BEHANDLING FORELIGGER

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og en eller to personer til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- E) Valg av 2 til tellekorpset

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2015

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

- 3.1. Driftsregnskap for 2015
- 3.2. Balanse pr. 31.12.2015
- 3.3. Revisjonsrapport

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

- 4.1. Godkjenning av revisjonshonorar
- 4.2. Bevilgning av styrehonorarer
- 4.3. Budsjettforslag for 2016

### 5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra styret i Vestliåsen Boligsameie

- Forslag 1      Ingen seksjonseiere kan skifte/montere eller gå til anskaffelse av ny markise uten styrets samtykke.

### VALG AV TILLITSVALGTE

- |                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| A) Valg av styreleder            | Ikke på valg |
| B) Valg av 1 styremedlem         | Ikke på valg |
| C) Valg av 3 styremedlemmer      | for 2 år     |
| C) Valg av 2 varamedlemmer       | for 1 år     |
| D) Valg av 3 stk. til valgkomite | for 1 år     |
| E) Valg av revisor               |              |

Den daglige ledelse av sameiet forestås av et styre på 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets styreleder og 4 styremedlemmer velges særskilt for 2 år av gangen, og 2 varamedlemmer velges for 1 år av gangen. Styrets medlemmer skal være sameiere, sameieres ektefelle eller partner i avtalt samliv.

Styremedlemmer og varamedlemmer som selger sin seksjon, trer automatisk ut av styret ved fraflytting.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer eller varamedlemmer er til stede. Styret skal føre protokoll over sin virksomhet.

Styret treffer avgjørelser i alle rutinemessige driftsspørsmål. Saker av vesentlig betydning skal på forhånd fremlegges for sameierne på sameiermøtet.

Oslo, 15.2.2016  
Styret i Vestliåsen Boligsameie

Britt Lindhart

Eva-Britt Myrvang

Jack Toure Issifou

Per Åge Sørby

Omar Tashakori

## ÅRSBERETNING FOR 2015

### Styret sammensetning i perioden;

Styreleder / sekretær:	Britt Lindhart	Vestlisvingen 27
Styremedlem	Per Åge Sørby	Vestlisvingen 49
Styremedlem:	Jack Toure Issifou	Vestlisvingen 27
Styremedlem:	Eva Britt Myrvang	Vestlisvingen 49
Styremedlem:	Omar Tashakor	Vestlisvingen 29
Varamedlem:	Frank Stenrud	Vestlisvingen 37
Varamedlem:	Knut Nyhus	Vestlisvingen 23
Valgkomiteen:		
	Knut Mortvedt	Vestlisvingen 21
	Marek Palma	Vestlisvingen 21

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 5 menn.

Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har 1 ansatt.

### Honorarer

Styret har til gode for intern fordeling kr 120.000,- for perioden 2015/2016

### Generelle opplysninger om Vestliåsen Boligsameie

Sameiet består av 3 bygninger med til sammen 179 eierseksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Blokk 10	Vestlisvingen 21 - 27
Blokk 9	Vestlisvingen 29 - 37
Blokk 11	Vestlisvingen 39 - 49

Vi har følgende eierstruktur pr. 31.12.2015:

- 1 stk. eies av Bløderforbundet
- 5 stk. eies av Boligbygg Oslo KF
- 173 stk eies av private
- 1stk tjenesteleilighet

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 9714338649, og ligger i bydel 15 Stovner i Oslo Kommune med gårds- og bruksnummer 99-46. Bygslet areal er 22.274 m<sup>2</sup>.

Vestliåsen B.S. er medlem i Huseiernes Landsforbund – medlemsnummer 1158035.

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonslov, og har til formål å ivareta felles interesser i forbindelse med drift og vedlikehold av eiendommen.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning. Autorisert regnskapsfører er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Ernst & Young AS.

## Orientering om sameiets drift

### Styrets arbeid

Styret har kontor ved siden av vaktmester bua.  
Styrets representanter har møter en gang i måneden.  
I perioden har det blitt avholdt 11 styremøter.

Vi har egen hjemmeside : [www.vaabs.no](http://www.vaabs.no)

### Regler som gjelder for styret i Vestliåsen B.S.

1. Eierseksjonsloven
2. Vedtekter for Vestliåsen B.S.
3. Ordensregler for Vestliåsen B.S.
4. Beslutninger vedtatt på sameiermøtene i Vestliåsen B.S.

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

### Telefonnummer i Vestliåsen B.S.

Tlf. vaktmester 22 10 29 68  
Mobil vaktmester 915 75 452  
e-post: [vaktmester@vestliaasenbs.no](mailto:vaktmester@vestliaasenbs.no)  
Styrets leder mobil: 906 17 244  
e-post: [styret@vestliaasenbs.no](mailto:styret@vestliaasenbs.no)

### Vaktmestertjeneste

Vår vaktmester heter Arne Wammer og ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelsen.  
Ved ferie og sykdom, må styret skaffe vikar.

Vaktmester kan kontaktes på

**tlf. 22 10 29 68 /mobil: 915 75 452 – kontortid fra kl 1200 – 1300**  
**Arbeidstid hverdager kl 0700-1500**

### Sameiets lån

Styret i Vestliåsen valgte å refinansiere lånet på grunn av rør og garasjerehabiliteringen som skulle påbegynnes. Vi innhentet tilbud fra flere banker, og OBOS banken kom best ut med de beste vilkårene. Vestliåsen B.S. har pr. 31.12.2015 kr 29.519.792,- i lån i OBOS banken med rente 2,9 %.

Innskuddsrente i OBOS banken pr. 1.1 2016

Driftskonto	0,15%
Sparekonto	0,90%

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer: 75514042  
Styret har nå reforhandlet avtalen vår på grunn av rehabiliteringen av stigerør, og fått ca. kr 100 000,- i reduksjon i forsikringspremie.

Forsikringen gjelder på følgende områder;

- Borettslagsforsikring (fullverdig)
- Traktor og arbeidsmaskin
- Yrkesskadeforsikring

- Barneulykkesforsikring
- Dugnadsforsikring
- Styreansvarsforsikring

**NB!** Oppstår det skader i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden

Skaden meldes til Gjensidige Forsikring, tlf 03100, polisenummer 75514042, og til vår vaktmester tlf. 915 75 452 eller styreleder tlf.nr. 906 17 244.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastet hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innen seksjonseiers ansvar.

I de tilfeller hvor sameiets forsikring har vært i bruk, er vann som regel årsaken.

Styret oppfordrer alle sameiere til å utvise den største forsiktighet. Reiser man bort for en lengre periode, slå av varmtvannsbereder og skru av hovedvannkranen i leiligheten.

Ved lengre fravær, oppgi telefonnummer til vår vaktmester Arne Wammer.

Den enkelte seksjonseier **må selv sørge for å ha hjemforsikring** som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

I følge brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarslar, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameier (beboer) som er ansvarlig for vedlikehold av utstyret, og påse at dette er montert og fungerer tilfredsstillende. Sameiet vil ha kontroll av dette hos beboer vært 5. år, første gang februar 2015. 81% var ikke godkjent etter kontroll i henhold til lovpålagte krav, og styret ber sameiere om å ta ansvar for dette.

### **HMS**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet felles elektrisk anlegg, brannvern 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 så spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS

### **Andre tjenester**

#### **Kabel TV - Canal Digital**

Canal Digital er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres hjemmeside

[www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no)

Tilleggstjenester bestilles også her.

Styret gjør oppmerksom på at **dekoder/boksen tilhører seksjonen og ikke hver enkelt sameier.**

Styret håper at alle sameiere vil kjøpe tilleggskanaler, slik at parabolantennene kan bli borte fra terrassene og bli historie i sameiet.

#### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft.**

Sameiet har kraftavtale gjennom OBOS for våre fellesanlegg.

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Renhold

Sameiet har avtale med Rydje Renhold AS som har ansvaret for vask av trappeoppgangene.

## Nøkler/skilt

Som sameier er du forpliktet til å ha postkasseskilt og ringeklokkeskilt. Det gjelder også for sameiere som velger å leie ut sin seksjon. **Tape og lapper er ikke tillatt.**

Nøkler / portåpner og skilt bestilles skriftlig til vår vaktmester. Sameier betaler selv fakturaen

## Parkering

Sameiet har avtale med Smart Security om parkering på våre uteområder .Se våre parkeringsbestemmelser på [www.vaabs.no](http://www.vaabs.no)  
Ved spørsmål, ta kontakt med kundesenteret tlf 815 35 915.

Det følger en plass i garasje til hver leilighet.

Vestliåsen har 5 uteplasser på nedre parkering, samt 11 uteplasser for store biler ved brakke

Leiepris på innskuddsgarasje           kr 200,-

Leiepris på utleiegarasje               kr 333,-

Leiepris på uteplass                      kr 200,-

## Garasje

Det skal være plass til 3 biler ved siden av hverandre, og du som sameier må påse at det er plass til 3 biler. Garasjen skal ikke brukes til «bilverksted». Ved kjøring i garasjen er hastigheten 15 km.

Nå som vi har pusset opp garasjene, er det viktig at det holdes orden ved plassene, og ikke setter fra seg søppel og annet som kan kastes. Det skal ikke skrues i veggene, og det er ikke lov å montere skap/hyller på veggene.

Ta kontakt med vaktmester eller styret om du er usikker på noe.

Synlige brannslukningsapparater er montert i garasjen i alle 3 blokkene. Årlig ettersyn med rapport. Det har kommet opp brannslukking skilt samt nødutgang skilt på dørene.

## Container

Styret opprettholder lånecontainer fra Franzefoss som en service til Vestliåsens beboere også i 2016. Meningen er å kaste større gjenstander i denne som ikke kan kastes i søppelboden. **Mange «misbruker» denne servicen som sameiet gir, ved å sette fra seg kjøleskap, fryserer, dusjkabinett, radioer, tv, elektriske artikler, ledninger etc, som alt er spesialavfall.**

Du kan selv levere dette til nærmeste gjenvinningsstasjon, eller til nærmeste butikk som for eksempel Elkjøp eller der du har kjøpt gjenstanden. **Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander ved containeren i helgen – fredag kveld, lørdag, søndag eller andre høytidsdager.**

**Ordningen koster sameiet i året ca. kr 80 000,-.**

## Søppelboder

Søppelbodene er til restavfall og papir.

### Husk å kildesortere!

Matavfall                               skal i grønn pose

Plastemballasje                   skal i blå pose

Disse posene fås i dagligvarebutikkene

Restavfall                               skal i vanlig handlepose

Vi har nå i januar 2016 hatt besøk av renholdsetaten, og vi håper at alle skjønner hvor VIKTIG det er med kildesortering.

Er du i tvil, ta gjerne kontakt med en i styret, eller ring REN's kundeservice tlf 23 48 36 50

**Legg ikke avfallsposene i store svarte søppelsekker!**

Glass og flasker skal kastes i egnede beholdere i nærmiljøet.

## Husdyr

På Vestliåsens Boligsameiets område skal alle hunder holdes i bånd. Dette gjelder også i oppgangene. Ekskrementer skal fjernes straks. Er du katteeier, er det ditt ansvar at katten ikke er til sjenanse for andre.

Det er ikke tillatt å legge mat ut til småfuglene eller andre dyr på vårt område, terrasser e.l.

## Kjellere

Synlige brannslukningsapparater er montert i kjellere inn til hver oppgang. Årlig ettersyn med rapport er utført på disse. Nødutgang skilt og brannslukker skilt er hengt opp i kjellere.

Alle kjellerboder er merket med seksjonsnummer.

Det er ikke tillatt å sette fra seg møbler eller andre gjenstander i kjellergangene. Dette på grunn av brannfare!

## Røykeforbud

Det er røykeforbud i alle fellesrom i Vestliåsen Boligsameie. Det er ikke tillatt å røyke i trappeopp ganger, kjellere eller i garasjeanleggene. Vennligst respekter røykeforbudet!

## Byggeaktivitet

Det er ikke tillatt å foreta fasadeendringer i Vestliåsen Boligsameie.

Styret skal søkes om man ønsker å sette opp boder, nye vinduer og utvide plattinger.

## Bad

Vi er i disse dager i ferd med rehabilitering av stigerør hos alle, og vannrørene legges synlig på vegg. Det finnes flere gamle sluk, og det er viktig at disse renses og ses over ofte. Det beste er at gamle sluk skiftes.

Ved rehabilitering av bad, skal man bruke godkjente fagfolk med papirer i orden.

Spør gjerne vår vaktmester om råd.

## Arrangementer

Det ble arrangert pensjonisttur 24.9.2015. Turen gikk også i år med buss til Sandefjord-Strømstad med hyggelig båttur med formiddagsbuffet og shopping ombord. Videre avgang til Nordbysenteret med mer shopping, og en hyggelig rast på Solli veikro med kaffe og smørbrød.

Julegrantenningen ble avholdt 1. søndag i advent – 29.11. 2015. Vi hadde nisseorkester og gang rundt juletre, med pepperkaker, juleglogg, pølser og flotte godteposer til barna.

## Flaggdager

Vestliåsen Boligsameie flagger på alle offentlige flaggdager

## Vårdugnad

Det ble holdt dugnad i sameiet 28.4.2015. Godt fremmøte.

## Bygninger

Seksjon 16 eies av Vestliåsen Boligsameie. Det er til enhver tid sittende styre som er ansvarlig for vedlikehold av seksjonen.

## Fargekoder

### Fargekoder til Vestliåsen Boligsameie

Beskrivelse	Farge	Kode	Produkt	Glans	Produsent
Utvendig panel	gul	1020-Y20R	Drygolin oljedekkbeis	20-40	Jotun
Betongvegger/tak	gul	S0505-Y20R	STO Cryl RB	--	-
Vinduer/dører	rød	4040-Y80R	Drygolin	40-60	Jotun

Tak i 4 etg	gul	1020-Y20R	Premium Mur	3	Jotun
-------------	-----	-----------	-------------	---	-------

Har du skiftet dører og vinduer kan maling hentes hos vaktmester. Kjøper du ferdigmalte, vis ovennevnte kode.

### **Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at virksomheten i Vestliåsen Boligsameie forurensrer det ytre miljø utover det som anses som normalt for et boligsameie.

### **Omsetning av seksjoner**

Det er i perioden omsatt 13 seksjoner sameiet for 2015. Gjennomsnittlig salgssum kr 2.592.000,-. Høyeste salgpris kr 3.175.000,- for en 118 kvm leilighet.

Sameier har ansvaret for at seksjonene vedlikeholdes både innvendig og utvendig. Det er også sameiers ansvar at leietaker overholder ordensregler og vedtekter. Utleier skal ha jevnlig kontakt med leietaker, og ha ettersyn med sin seksjon minst hver 3 måned.

### **Uteområder**

Uteområdene blir vedlikeholdt av vår vaktmester. Dette gjelder også for alle hager ved inngangspartiene.

Vi har montert og satt opp nye lekeapparater etter riktige normer og forskrifter. Dette er utført av firmaet Lek & Trivsel, og ble ferdig 9.6.2015.

Vår vaktmester Arne Wammer, gjør en flott jobb på uteområdet vårt, samt det daglige arbeid og vedlikehold.

Styret ber også om deres hjelp til å holde det pent og ryddig på alle fellesområdene. Kast ikke sneiper, snus og papir på området eller fra terrassene. Bruk søppelkassene!

### **Utstyr/maskiner**

Det har blitt utført service på gressklipper og på traktor i henhold til serviceheftet av godkjente verksteder. Servicen på andre maskiner er utført av vår vaktmester Arne Wammer.

### **Kommentarer til årsregnskapet 2015**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Vestliåsen Boligsameie har en negativ egenkapital som i hovedsak skyldes større vedlikeholdsoppgaver finansiert ved låneopptak. Framtidig driftsoverskudd samt nedbetaling av sameiets lån, vil redusere den negative egenkapitalen.

Vestliåsen Boligsameie har under hele perioden innfridd sine forpliktelser til rett tid.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 6.663.045,-

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter for utleie av antenneplass til Telenor.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 22.026.929,-



Dette er kr 16.795.529,- høyere enn budsjettet og skyldes den vedtatte rehabiliteringen av garasjelegget og rørrehabiliteringen.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 16.044.295,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.**

Sameiet hadde pr. 31.12.2015 negativ arbeidskapital på kr 33.028.745,-

Dette skyldes tiltak i Sameiet som er lånefinansiert.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **Kommentarer til budsjett for 2016**

#### **Forsikring**

Styret har nå reforhandlet avtalen vår på grunn av rehabiliteringen av stigerør, og fått ca. kr 100 000,- i reduksjon i forsikringspremie.

#### **Kommunale avgifter**

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2%, renovasjonsavgiften øker med 7%.

Feieravgiften forblir uendret.

#### **Elektrisk energi**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

#### **Lån**

Sameiet har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo, henvises til note i regnskapet.

#### **Felleskostnader**

Restanse pr. 31.12.15: kr 20.489,-

Forskudd pr. 31.12.15: kr 346.388,-

Det viktigste du som sameier kan gjøre, er å betale fellesutgiftene til rett tid. Det sparer arbeid og omkostninger for alle parter.

#### **Reguleringer av felleskostnader**

	2013	Ingen regulering
5%	2014	(Gjelder ikke garasjeleie inne/ute/utleiegarasje)
	2015	Ingen regulering

#### **Avtaler**

Telenor Mobil	basestasjon blokk 11 - fortsetter. Ekstra inntekt kr 30 000,-.
Hörmann	årlig service på garasjeporter
NOHA	årlig service på brannslukningsapparater
Smart Security AS	inngått avtale 18.11.2013
Canal Digital	inngått avtale 31.5.2010
Selvaag Prosjekt AS	inngått rammeavtale 29.4. 2014
	Inngått samspillavtale 20.6.2014
	Inngått ny samspillavtale 27.1.2015

## Selvaag Prosjekt AS

### Rammeavtale

Styret inngikk rammeavtale med det formål å legge til rette for samarbeid mellom partene for gjennomføring av vedlikeholds- og utviklingsprosjekter.

### Samspillavtale

Denne avtalen tar vare på våre mål, rettigheter og forpliktelser. Styret fortsetter samarbeidet med Selvaag Prosjekt AS.

### Klager / henvendelser til styret

- Sneiper, snus og annet som blir kastet ned fra terrasser
- Parkering i garasje – bruk kun din egen plass. Vis hensyn til nabo
- Sjøppel ved container i helgene
- Det har vært en del klager og mye bråk i utleieleilighet i nr 39. Eier har tatt ansvar, og bråkmakerne har flyttet. Ingen klager til styret de siste månedene.
- Byggestøy etter kl 17 på lørdager og byggestøy på søndager er en gjenganger. Dette er ikke tillatt. Les våre ordensregler 1.1.

### Rehabilitering

Vi er da godt i gang med rehabiliteringen av garasjene og av stigerørene i sameiet . Betongarbeid og rehabilitering av garasjene blir utført av Consolvo ,og rør-rehabiliteringen blir utført av firmaet Andenæs. Garasjene har tatt noe lenger tid en oppsatt plan, men det viste seg at grunnen i blokk 11 var verre enn først forventet.

Det er et annet dekke i garasjen under blokk 9 og 10, og de regner med å være ferdig med begge garasjene i slutten av februar. Det vil da gjenstå noe graving og det skal legges renner i garasje blokk 11.

### Hendelser i perioden

- 6 portstopp i garasjeport blokk 11.
- 6 portstopp i garasjeport 9 og 10  
Det er viktig at dørene ikke kobles ut og viktig at du ikke kjører inn før det gule blinkende lyset er slukket.
- Smart Security har ved et par anledninger møtt fremmede i garasjen nattetid.
- **Vannlekkasjer**  
Det har vært 6 vannlekkasjer (eks. toalettsisterne, kjøkkenkran, rør i kjøkken benk) og 4 tette sluk på bad i perioden.  
2 tette avløp på stueterrasse. Påse at blader og avfall ikke blir feid ned i avløpsrørene

### I perioden er dette utført

- Slamsuget alle utvendige kummer
- Beplantet skråning mellom blokk 9 og 10, samt 115 tujaer som er skiftet ut på kjøkkensiden av firmaet Kreativt Landskap.
- Ny ståldør med karm i blokk 11 –nord
- Ny flaggvimpel
- Byttet utvendige dørlåser oppg 41,35 og 29.

- Service på garasjeportene
- Nye garasjevifter
- Nye lekeapparater
- Service på maskiner
- Gjerder på området er malt
- Innkjøp av ny aksel til snøfreser
- Branntilsyn utført av Norsk Brannvern
- Rehabiliteringen startet september 2015
- Mellom blokk 9 og 10 ble det gravet opp og lagt ny asfalt grunnet vanninntrengning til garasje
- Det ble avholdt extra ordinært møte 10. juni pga rehabilitering av garasje og stigerør

### Hva som skal gjøres i 2016

- Vask av gavlvegger
- Vannavløp – rør 2U – 15 stk.
- Stakeluke for avløp tak i garasje – 7 stk. ????
- Spyling/feiing av garasjer våren 2016(salt må bort)

### Forslag til vedlikeholdsplan

- Varmekabel fra blokk 10 ned til garasje blokk 9
- Reparasjon av varmekabel fra 39 ned til garasje blokk 11
- Varmekabel fra garasje blokk 11 ned til midtre gjesteparkering
- Oppussing av oppganger. Styret kontakter firmaer for tilbud

Rekkefølgen på oppgavene kan endres, og er ansvaret til det til enhver tid sittende styre. Annet forefallende arbeid vil bli utført, og oppgradering av ute områdene fortsetter.

Styret takker alle sameiere som har bidratt med råd og hjelp i perioden. Spesielt takk til de som har hatt bilene sine stående ute da det var mange og kalde kuldegrader. Ingen har klaget til styret og vi er utrolige glade for sporty innstilling. Det blir så fint hos oss!

Oslo, 15.2.2016  
Styret i Vestliåsen Boligsameie

Britt Lindhart

Eva-Britt Myrvang

Jack Toure Issifou

Per Åge Sørby

Omar Tashakori

***Revisjonsberetning***

## 1121 - VESTLIÅSEN BOLIGSAMEIE

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 599 028	6 487 117	6 668 000	8 013 000
Andre inntekter	3	64 017	40 964	20 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 663 045</b>	<b>6 528 081</b>	<b>6 688 000</b>	<b>8 043 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-522 969	-575 165	-683 000	-698 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-120 000
Avskrivninger	14	-58 549	-58 815	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 875	-6 500	-10 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-217 340	-210 395	-217 000	-224 000
Konsulenthonorar	7	-13 222	-17 445	-15 000	-10 000
Kontingenter		-3 400	-1 400	-1 400	-3 500
Drift og vedlikehold	8	-17 720 165	-5 923 625	-1 044 000	-20 639 000
Forsikringer		-532 156	-506 957	-532 000	-570 000
Festeavgift		-238 042	-238 042	-240 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-1 197 466	-975 760	-1 100 000	-1 145 000
Energi/fyring		-176 872	-173 630	-180 000	-180 000
Kabel-/TV-anlegg		-634 413	-610 113	-625 000	-640 000
Andre driftskostnader	10	-615 460	-607 533	-494 000	-542 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-22 026 929</b>	<b>-9 995 380</b>	<b>-5 231 400</b>	<b>-25 020 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-15 363 884</b>	<b>-3 467 299</b>	<b>1 456 600</b>	<b>-16 977 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	107 407	148 103	50 000	0
Finanskostnader	12	-787 818	-794 450	-816 000	-1 516 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-680 411</b>	<b>-646 347</b>	<b>-766 000</b>	<b>-1 516 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-16 044 295</b>	<b>-4 113 646</b>	<b>690 600</b>	<b>-18 493 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		16 044 295	4 113 646		

## 1121 - VESTLIÅSEN BOLIGSAMEIE

### BALANSE

	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler		46 942	46 942
Andre varige driftsmidler	14	271 901	330 450
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>318 843</b>	<b>377 392</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		20 489	45 455
Kundefordringer		0	1 584
Kortsiktige fordringer	15	364 482	283 361
Driftskonto OBOS-banken		522 127	1 166 747
Skattetrekk OBOS-banken		29 805	0
Sparekonto OBOS-banken		2 226 614	2 090 468
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 163 518</b>	<b>3 587 615</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 482 360</b>	<b>3 965 006</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-33 028 745	-16 984 450
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-33 028 745</b>	<b>-16 984 450</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	29 519 792	19 880 191
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 519 792</b>	<b>19 880 191</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		346 388	253 715
Leverandørgjeld		6 532 624	476 714
Skyldig til offentlige myndigheter	18	53 141	40 492
Påløpte renter		4 691	132 001
Påløpte avdrag		0	115 809
Annen kortsiktig gjeld	19	54 468	50 533
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>6 991 313</b>	<b>1 069 265</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 482 360</b>	<b>3 965 006</b>

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 15.02.2016,  
STYRET I VESTLIÅSEN BOLIGSAMEIE

Britt Lindhart

Jack Toure Issifou

Eva Britt Myrvang

Per Åge Sørby

Omar Tashakori

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**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**

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

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

Parkeringsleie	40 944
Garasjeleie	487 944
Felleskostnader	4 567 068
Fellesutg.u/and.undersk.ford.	40 212
Renter	1 277 256
Kabel-TV	255 612
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 669 036</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-30 048
Garasjeleie	-39 960
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 599 028</b>

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

Refusjon beboere parkeringsleie	-1 200
Korrigeringer på reskontro	87
Salg av nøkler	2 300
Utleie av antenneplass	62 830
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>64 017</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-395 108
Overtid	-58 477
Påløpte feriepenger	-54 469
Fri bolig	-80 148
Naturalytelser speilkonto	80 148
Arbeidsgiveravgift	-98 153
Pensjonskostnader	-9 129
Yrkesskadeforsikring	-2 014
Refusjon sykepenger	94 380
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-522 969</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 95, jf. note 10.

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



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 143
Selvaag Prosjekt AS	-5 079
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 222</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag Prosjekt AS, garasje- og rørrehab	-16 843 191
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-16 843 191</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-56 545
Drift/vedlikehold VVS	-38 888
Drift/vedlikehold elektro	-12 585
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-273 029
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 322
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-389 751
Egenandel forsikring	-43 458
Kostnader dugnader	-396
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-17 720 165</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-747 420
Renovasjonsavgift	-408 661
Tilknytingsgebyr	-41 385
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 197 466</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Container	-67 370
Diverse leiekostnader/leasing	-500
Driftsmateriell	-45 736
Lyspærer og sikringer	-10 046
Vaktmestertjenester	-25 069
Vakthold	-84 254
Renhold ved firmaer	-229 744
Andre fremmede tjenester	-6 576
Kontor- og datarekvisita	-10 746
Trykksaker	-9 889
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 344
Andre kostnader tillitsvalgte	-95
Andre kontorkostnader	3
Telefon/bredbånd	-11 669
Telefon, annet	-3 256
Porto	-19 836
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 899
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-29 746
Forsikringer/avgifter biler	-435
Bilgodtgjørelse	-2 704
Reisekostnader	-561
Gaver	-2 000
Bank- og kortgebyr	-21 777
Velferdskostnader	-20 712
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-615 460</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 319
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 146
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 229
Utbytte Gjensidige	65 784
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>107 478</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Rentekostnader lån i DnB	-630 541
Rentekostnader lån i OBOS-banken	-155 324
Terminomkostninger lån i DnB	-380
Terminomkostninger lån i OBOS-banken	-100
Tinglysningsgebyr	-1 473
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-787 818</b>

**NOTE: 13****LEILIGHETER**

Tjenesteleilighet nr. 16, hvor innskudd ikke er beregnet.	45 442
Garasje( tilhørende leilighet nr. 16 )	1 500
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>46 942</b>

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

<b>Gressklipper</b>		
Tilgang 2001	11 219	
Tilgang 2002	113 482	
Avskrevet tidligere	-121 506	
Avskrevet i år	-799	2 396
<b>Henger</b>		
Tilgang 2001	32 116	
Avskrevet tidligere	-32 115	1
<b>Snøfreser</b>		
Tilgang 2001	43 026	
Avskrevet tidligere	-43 025	1
<b>Traktor</b>		
Tilgang 2001	307 500	
Avskrevet tidligere	19 751	
Avskrevet i år	-57 750	269 501
<b>ANMIDL</b>		
Kostpris	52 862	
Avskrevet tidligere	-52 861	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>271 901</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-58 549</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	16 520
Avsatt sykepenger	94 380
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	253 583
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>364 482</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansiere gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 3,95%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-20 326 430
Nedbetalt tidligere	446 238
Nedbetalt i år	19 880 191

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,90%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-29 654 404
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	134 611

-29 519 792

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-29 519 792**

Lånet er gitt blanko.

**NOTE: 18****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-29 805
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 336

**SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER -53 141****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-54 468
-------------	---------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -54 468**

# **VESTLIÅSEN BOLIGSSAMEIE VISJON OG MÅLSETTING**



**Vestliåsen Boligsameie skal være et veldrevet, attraktivt og trygt sted å bo.**

**Alle skal vi bidra slik at vi holder trivsel og trygghet på et høyt nivå, og felleskostnadene på et akseptabelt nivå!**

