

Innkalling til sameiermøte 2018

Ordinært sameiermøte i Vestliåsen Boligsameie
avholdes TORSDAG 5.april 2018 kl. 1830 i tilfluktsrommet Vestlisvingen 19

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) Godkjenningen av møteinnkallingen
- E) Valg av 2 til tellekorpset

2. ÅRSBERETNING FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

- 3.1. Driftsregnskap for 2017
- 3.2. Balanse pr. 31.12.2017
- 3.3. Revisjonsrapport

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

- 4.1. Godkjenning av revisjonshonorar
- 4.2. Bevilgning av styrehonorarer
- 4.3. Budsjettforslag for 2018

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra styret i Vestliåsen Boligsameie

- Forslag 1 Ordensreglene under pkt.1.9
Tuja, busker og trær skal ikke være mere enn 2 m høye fra bakkenivå
- Forslag 2 Ordensregler under pkt 1.9.
Det er ikke tillatt å sette opp trampoline.
- Forslag 3 Nytt: Ordensregler pkt 1.6 – Bruk av private droner
Bruk av private droner må brukes med fornuft og ta hensyn til andres privatliv.
Regler for bruk finnes på www.datatilsynet.no
- Forslag 5 Ordensregler1.7.
Tepper/ryer og lignende skal ikke ristes eller luftes fra balkong.
- Forslag 4 I de nye vedtektene under §9
Styret har fullmakt til å sette opp videoovervåkning der styret finner det nødvendig.
- Forslag 5 Styret ber om fullmakt til å etablere utendørs ladestasjoner for El-bil/hybrid. Estimert kostnadsramme ca. 1 mill.

VALG AV TILLITSVALGTE

- | | |
|----------------------------------|------------|
| A) Styreleder | 1 år igjen |
| B) 1 styremedlem | 1 år igjen |
| 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, 2.3.2018
Styret i Vestliåsen Boligsameie

Britt Lindhart

Eva-Britt Myrvang

Frank Stenrud

Per Åge Sørby

Knut Mortvedt/s

ÅRSBERETNING FOR 2017

Styret sammensetning i perioden;

Styreleder / sekretær:	Britt Lindhart	Vestlisvingen 27
Styremedlem	Per Åge Sørby	Vestlisvingen 49
Styremedlem:	Knut Mortvedt	Vestlisvingen 21
Styremedlem:	Eva Britt Myrvang	Vestlisvingen 49
Styremedlem:	Frank Stenrud	Vestlisvingen 37
Varamedlem:	Helge Olav Helgesen	Vestlisvingen 23
Varamedlem:	Knut Nyhus	Vestlisvingen 23
Valgkomiteen:		
	Anne Marit Nordhagen	Vestlisvingen 31
	Unni Teksum	Vestlisvingen 33
	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.

Honorarer

Styret har til gode for intern fordeling kr 120.000,- for perioden 2017/2018

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

Gårds- og bruksnummer 99 – 46.

Bygslet areal 22,274 m²

Vi har følgende eierstruktur pr. 31.12.2017:

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

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 9714338649, og ligger i bydel 15 Stovner i Oslo kommune.

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

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

Sameiet har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er 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 og 1 ekstraordinært styremøte.

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.

Vaktmester 22 10 29 68 / 915 75 452

Styrets leder 906 17 244

e-post: vaktmester@vestliaasenbs.no

e-post: styret@vestliaasenbs.no

Sameiet har egen hjemmeside: www.vaabs.no

Vaktmestertjeneste

Vår vaktmester heter Arne Wammer og ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelsen.

Arbeidstid hverdager kl 07 – 1500 / Kontortid fra kl 12 – kl 1300

Ved ferie og sykdom, må styret skaffe vikar.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer: 75514042

Forsikringen gjelder på følgende områder;

- Borettslagsforsikring (fullverdig) .
- Traktor og arbeidsmaskin.
- Yrkesskadeforsikring.
- Barneulykkesforsikring.
- Dugnadsforsikring.
- Styreansvarsforsikring.
- Skadedyr forsikring.

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

Skaden meldes til Gjensidige Forsikring, tlf 915 03 100 polisenummer 75514042, og til vår vaktmester tlf 915 75 452 eller styreleder tlf 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 varmtvannsbereider 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 – sameiers ansvar

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

Brannsikringsutstyr – sameiets ansvar

Synlige brannslukningsapparater er montert i garasje i alle tre blokkene. Nødutgangskilt på dørene. Synlige brannslukningsapparater er montert i kjellere inn til hver oppgang. Nødutgangskilt og brannslukkerskilt er hengt opp i kjellere. Årlig ettersyn av NOHA med rapport.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, 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 arbeidstakers 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 Tilleggstjenester bestilles også her.

Styret gjør oppmerksom på at dekoder/boksen tilhører sameiet, og skal ikke fjernes fra seksjonen. Styret håper at man vil kjøpe tilleggskanaler, slik at parabolantenner kan bli borte fra terrassene.

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 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/leietaker er du forpliktet til å ha postkasseskilt og ringeklokkeskilt.

Tape og lapper på postkasse-/ringeklokkeskilt 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 ute områder. Se våre parkeringsbestemmelser på www.vaabs.no

Ved spørsmål, ta kontakt med kundesenteret tlf 815 35 915.

Det følger 1 plass i garasje til hver leilighet.

Vestliåsen har 12 uteplasser på nedre parkeringsplasser, samt 12 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». Hastighet i garasje er 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 vegger - evt. kun oppheng for bildekk.

Ønsker du oppheng for bildekk på vegg, ta kontakt med vaktmester. Det er ikke lov å montere skap/hyller på veggene.

Container

Styret opprettholder lånecontainer fra Franzefoss som en service til Vestliåsens beboere også i 2018.

Meningen er å kaste større gjenstander i denne som ikke kan/skal kastes i søppelboden. **Mange «misbruker» denne servicen som sameiet gir, ved å kaste el artikler, kjøleskap etc. som er spesialavfall. Reis til nærmeste gjenvinningsstasjon eller til nærmeste butikk som Elkjøp.**

Det er ikke tillatt å sette fra seg møbler og andre gjenstander ved containeren i helgen fra fredag etter kl 1500 til søndag frem til kl 1900 eller andre høytidsdager.

Ordningen koster sameiet ca kr 85.000 i året

Søppelboder

Søppelbodene er til restavfall og papp/papir.

Husk å kildesortere! Det er VIKTIG!

Ikke kast plastposer sammen med papir.

Legg ikke avfallsposene i store svarte søppelsekker!

Glass og flasker skal kastes i egnede beholdere i nærmiljøet.

Er du i tvil, kontakt styret/vaktmester eller REN's kundeservice til 23 48 36 50.

Husdyr

På sameiets område skal alle hunder holdes i bånd. 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

Det er ikke tillatt å sette fra seg møbler eller andre gjenstander i kjellergangene. Dette på grunn av brannfare! Er du i tvil, ring vaktmester.

Røykeforbud

Det er røykeforbud i alle fellesrom i Vestliåsen Boligsameie. Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppganger, 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

I 2016 gjennomførte vi rehabilitering av stigerør hos alle, og lagt vannrørene synlig på vegg.

Det finnes flere gamle sluk, **og det er viktig at disse renses for hår og skitt, 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 pensjonist tur 26.9.2017. Turen gikk også i år med buss til Sandefjord-Strømstad med hyggelig båttur med formiddagsbuffet og shopping om bord. 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 – 3.12.2017. Vi hadde nisseorkester og gang rundt juletre, med pepperkaker, julegløgg, pølser og flotte godteposer til barna.

Flaggdager

Sameiet flagger på alle offentlige flaggdager

Vårdugnad

Det ble holdt dugnad i sameiet 4.5.2017. Godt fremmøte. Servering av vafler, kake, kaffe og saft.

Bygninger

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

Fargekoder til Vestliåsen Boligsameie

Beskrivelse	Farge	Kode	Produkt	Glans	Produsent
Utvendig panel	gul	1020-Y20R	Drygolin oljedekkkbeis	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.

Markiser i Vestlåsen Boligsameie

Velg mellom nr 5060/84 – Burgunder striper / eller nr. 5167/12 – gule striper.

Ytre miljø

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

Omsetning av seksjoner

Det er i perioden omsatt eierskifter i 2017. Gjennomsnittlig salgssum
Kr Høyeste salgspris kr for en kvm.

Sameier har ansvaret for at sin seksjon vedlikeholdes.

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. 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.

Kommentarer til årsregnskapet 2017

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 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

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

Sameiet har under hele perioden innfridd sine forpliktelser til rett tid.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 8.025.482,-.

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

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 6.744.568,-.

Av dette utgjør kostnadene til garasje-/rørrehabiliteringen kr 1.319.891,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 207.115,-.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017

Sameiet hadde pr. 31.12.2017 negativ arbeidskapital på kr, -

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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kommentarer til budsjett for 2018

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2018.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Kommunen øker 10% for renovasjon og 5% for vann og avløp.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Indeksjusteringen for bygninger i 2018 blir på 1,8%. Det er foreslått å legge til grunn en økning på 4-5% av årets premie.

Lån

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

Lån pr. 31.12.2017 kr 41.144.033,- med rente ? 2,8 %.

Innskuddsrente i OBOS banken pr. 1.1 2018

Driftskonto	?	0,15%
Sparekonto	?	0,65%

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 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

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	fornytt rammeavtale 13.6.2016
Norges Markiser	inngått avtale 6.6.2016
Grorud Elektro AS	inngått avtale 1.2.2017

Se vår hjemmeside under håndverkere.

Klager / henvendelser til styret

- Sneiper, snus og annet som blir kastet ned fra terrasser.
- Kaste reklame rett på gulv under postkassene, eller legge det utenfor naboens dør.
- Parkering i garasje – bruk kun din egen plass, og ingen annens plass, selv om den står tom!
- Vært flere klager vedr. oppgang 35 .
- Byggestøy etter kl 17 på lørdager og byggestøy på søndager er en gjenganger. Dette er ikke tillatt. Les våre ordensregler 1.1.
- Klage på barn skjer ofte på vår og sommer månedene. Støyende utelek bør avsluttes innen kl 2100.

Hendelser i perioden

- 2 portstopp i garasjeport blokk 11.
- 1 portstopp i garasjeport 9-10
- Det er viktig at portene ikke kobles ut og viktig at du ikke kjører inn før det gule blinkende lyset er slukket.
- Påkjørsel av garasjeport blokk 11
- Smart Security har ved et par anledninger møtt fremmede i garasjen nattetid

Hendelser i perioden forts.

- 4 ganger rep av ytterdør i oppgang 35. Sluttstykker, beslag og håndtak har blitt skiftet. Døren har rett og slett blitt herpet, for eksempel ved å bruke kraft å dra opp en låst dør, legge stein i låsen.
- Smart Security har ved et par anledninger møtt fremmede i garasjen nattetid.
- 4 leiligheter med veggdyr.
Viktig å lufte ut av vinduer, viktig å vaske.

Vannlekkasjer

- Det har vært 3 vannlekkasjer.
- 2 tette avløp i 2U.
Viktig og gjøre rent renna på stuesiden for blader og andre løse gjenstander som kan sette seg fast i avløpet.

I perioden er dette utført

- Garasjevask
- Service på garasjeportene, garasjevifter, brannslukkere, maskiner, ytterdører
- Montering av forsterkere (portåpnere)
- Reparering av varmekabler blokk 11
- Byttet trapperepo i opp 21
- Nye led lamper i alle oppganger og hver etasje
- Oppussing av alle 15 oppganger av firmaet OMMF
- Satt opp kamera ved container
- Oppmerking av parkeringsplasser
- Slamsuging av kummer
- Montert nye avløp for vann i 2U – 15 stk.

Hva som skal gjøres i 2018

- Garasjevask vår/sommer 2018.
- Varmekabler.
- Bytte trapperepo, rister og montere plexiglass i alle oppganger
- Fortsette med EI-bil ladestasjoner. Søke om støtte.

Forslag til vedlikeholdsplan

- Dekke til lekeplass
- Oppussing av kjellere
- Nye led lamper i kjellere

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

Oslo, 6.3.2017
Styret i Vestliåsen Boligsameie

Britt Lindhart

Eva-Britt Myrvang

Frank Stenrud

Per Åge Sørby

Knut Mortvedt/s

