

Til seksjonseierne i Vestliåsen Boligsameie

Velkommen til årsmøte

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta elektronisk på årsmøtet som i år avholdes over en periode på 8 dager med oppstart mandag 11. mai.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

VIKTIG INFO:

Corona-situasjonen i Norge og verden for øvrig, medfører at myndighetene for tiden forbyr boligselskapene å gjennomføre fysiske årsmøter.

OBOS har utviklet en løsning for gjennomføring av digitale årsmøter, samtidig som at også de eierne som ikke «er digitale» skal kunne delta og avgi sine stemmer på de ulike sakene.

OBOS sin løsning er fleksibel, og vil være tilpasset nye regler fra myndighetene om gjennomføring av digitale årsmøter.

Du må registrere deg på Vibbo !

Under den pågående krisen er det viktigere enn noensinne at styret kan nå frem til alle som bor i sameiet med viktig informasjon.

Vibbo er den nye beboerportalen fra OBOS hvor vi nå har fått vår helt egen side, og vil samle alt du trenger å vite om borettslaget.

Gå til vibbo.no og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon og at vi kan sende deg varsler på e-post og sms.

Årsmøte i Vestliåsen Boligsameie

Digital gjennomføring av årsmøtet i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus/covid19, vil det ordinære årsmøtet i boligameiet bli avholdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019
- Godkjenning av honorar til tillitsvalgte
- Innkomne forslag
- Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet starter:

- **Møtet åpnes 11. mai 2020**
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 19.05.2020

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS/epost og/eller via Vibbo.no.
- Trykk på linken og delta i møtet.
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Har vi ikke registrert ditt mobiltelefonnummer kan dette gjøres på to måter
 - Du kan du logge deg inn med BankID og registrere mobilnummert
 - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende en mail til obos@obos.no, så registrerer vi det.
 - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på Vibbo.no å delta

PS! Det kan være avvik mht. enkelte punkter i den digitale møteløsningen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle seksjonseiere har rett til å stemme i årsmøtet
- Det er kun én stemme per seksjon.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

For å delta i møtet må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt innkallingen du får i fysisk post. Stemmeseddelen skal leveres til vaktmesters/styrets postkasse for at din avstemming skal bli registrert. Dette må gjøres innen utløpet av de 8 dagene møtet er åpent for avstemming.

Hjelp oss å holde deg informert:

Hjelp oss å holde deg informert ved å gå til vibbo.no, og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon, og at vi kan sende deg varsler på e-post og SMS. For å sikre at viktig informasjon kommer frem under den pågående krisen vil styret kunne sende SMS til alle beboere, uavhengig av varslingsinnstillinger og digitalt samtykke. På Vibbo er det også enkelt å kontakte oss i styret, hvis du skulle ha spørsmål om situasjonen i tiden fremover.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Stemmeseddel for årsmøte 2020 i Vestliåsen Boligsameie

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

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

Eksempel:

Stemmer:

For

Mot

Saker til behandling:

Se innkallingen

Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Stemme: For

Mot

Konstituering - Valg av andelseier som protokollvitne

Stemme: For

Mot

Årsrapport og regnskap for 2019 - Godkjenning

Stemme: For

Mot

Godtgjørelser - Godkjenning styrehonorar for perioden 2019/2020 (foreslått til kr 200.000,- se budsjett 2020)

Stemme: For

Mot

OBS! Se også bakside! →

Innkomne forslag:

Forslag 1 Ordensregler 1.1.:

Stemme: For Mot

Forslag 2 Ordensregler 2.2.:

Stemme: For Mot

Forslag 3 Øke styrehonoraret fra kr. 120.000 til 200.000:

Stemme: For Mot

Forslag 4 Behov for noen endringer/justeringer i sameiets vedtekter.:

Stemme: For Mot **Valg av Styret**Valgkomiteens forslag Stemme: For Mot

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Styremedlem	Vidar Voldsengen		
Styremedlem	Jan Palma		
Styremedlem	Helge Olav Helgesen		
Varamedlem	Miriam Tashakori		
Varamedlem	Grethe Iversen		

Valg av valgkomitéValgkomiteens forslag Stemme: For Mot

Årsmøtet åpnes 11.05.2020 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 19.05.2020

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til vaktmester/styrets postkasse innen fristen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Vestliåsen Boligsameie
avholdes i år som et elektronisk møte over en periode
på 8 dager med oppstart mandag 11. mai 2020**

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 2019

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

- Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen
- 3.1. Driftsregnskap for 2019
 - 3.2. Balanse pr. 31.12.2019
 - 3.3. Revisjonsrapport

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

- 4.1. Godkjennelse av revisjonshonorar
- 4.2. Bevilgning av styrehonorarer
- 4.3. Budsjettforslag for 2020

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra styret;

- Forslag 1 Ordensregler 1.1. Føye til setning: pigging og boring i betong tillates kun i perioden 0800-1600 på hverdager.
- Forslag 2: Ordensregler 2.2. Fjerne setning vedr. postkasseskilt/ringeklokke; Dette betales av den enkelte beboer.
- Forslag 3: Øke styrehonoraret fra kr 120.000 til 200.000.-
- Forslag 4: Behov for noen endringer/justeringer i sameiets vedtekter

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- | | | |
|----------------------------------|-----------------|------------|
| A) Styreleder | Ikke på valg | -valg 2021 |
| B) 1 styremedlem | Ikke på valg | -valg 2021 |
| C) Valg av 3 styremedlemmer | Velges for 2 år | -valg 2022 |
| C) Valg av 2 varamedlemmer | Velges for 1 år | -valg 2021 |
| D) Valg av 3 stk. til valgkomite | Velges for 1 år | -valg 2021 |

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, 13.04.2020

Styret i Vestliåsen Boligsameie

Britt Lindhart/s

Eva-Britt Myrvang/s

Helge Olav Helgesen/s

Per Åge Sørby/s

Knut Mortvedt/s

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt Lindhart	Vestlisvingen 27
Styremedlem	Helge Olav Helgesen	Vestlisvingen 23
Styremedlem	Knut Åge Mortvedt	Støperiveien 50
Styremedlem	Eva Britt Myrvang	Vestlisvingen 49
Styremedlem	Per Åge Sørby	Vestlisvingen 49
Varamedlem	Grethe Iversen	Vestlisvingen 29
Varamedlem	Jan Wojciech Palma	Vestlisvingen 21
Valgkomiteen	Marek Bronislaw Palma	Vestlisvingen 21
	Unni Teksum	Vestlisvingen 33

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. 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 2019/2020.

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.

Byggslet areal 22,274 m²

Vi har følgende eierstruktur pr. 31.12.2019:

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

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971438649, 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 EY.

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Styret har kontor ved siden av vaktmester bua. Styrets representanter har møter ca. en gang i måneden. I perioden har det blitt avholdt 10 styremøter.

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 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 styret 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 varmtvannsbereder og skru av hoved vannkranen i leiligheten.

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

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Det samme gjelder leietaker.

Brannsikringsutstyr – sameiers ansvar

I følge brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr 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 å beboere 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

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

Som ny sameier, må du registrere deg hos Telenor for å få tilgang til T-We appen, min side og andre fordeler, ved å ta kontakt med kundeservice på telefon 915 09 000.

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Vestliåsen B.S. er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan 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/garasjeåpner og skilt bestilles skriftlig til vår vaktmester.

Parkering

Sameiet har avtale med P-service AS om parkering på våre ute områder. Se våre parkeringsbestemmelser på www.vaabs.no

Ved spørsmål, ta kontakt med kundesenteret tlf 41 25 53 84

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 300,-

Garasje

Det følger 1 plass i garasje til hver leilighet.

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.

Det er 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 2019. 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. Les skilt v/container!
Ordringen 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 Oslo Kompost - 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

For første gang arrangerte styret «Barnas dag» lørdag 31. august 2019, med leker og konkurranser for barna. Vi hadde sekkeløp, potetløp, ringspill, crocett og bøttekast. Premier og twist til de som deltok. Tok litt tid før barn og foreldre kom, men til slutt ble det riktig mange med og rundt oss.

Det ble arrangert pensjonist tur 3.10.2019. 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 Storebaug med kaffe og smørbrød. 21 beboere var med på turen.

Julegrantenningen ble avholdt 1. søndag i advent – 1.12.2019. Nisseorkesteret var på plass, gang rundt juletre, pepperkaker, julegløgg, og pølser. Julenissen kom også i år på besøk, som ga barna flotte godteposer.

Vi gjorde stas på vaktmesteren vår som fylte 60 år 15.11.2019. Vi holdt åpent hus i vaktmestergarasjen med bløtkake og kaffe.

Flaggdager

Sameiet flagger på alle offentlige flaggdager

Vårdugnad

Det ble holdt dugnad i sameiet 8.mai 2020. 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 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 vinduer, bruk ovennevnte koder.

Markiser i Vestliåsen Boligsameie

Skal du skifte markise ønsker styret at disse skal være like, slik at det ikke blir mange ulike farger og striper som gir et uryddig inntrykk. Vi har avtale med Villa Markisen AS tlf 995 30 050. Ta kontakt med vaktmester eller styreleder for å se prøver av fargene.

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.

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.

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

Omsetning av seksjoner

Det har blitt foretatt 13 eierskifter i 2019. Gjennomsnittlig salgssum er kr. 3 179 230,-
Høyeste salgpris er kr. 3 600 000,- for en 4-roms leilighet på 118 kvm.

Kommentarer til årsregnskapet 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 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 2019 var til sammen kr 8 140 525,-

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

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 5 512 942,-

Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret vil bli justert i samsvar med generell lønns- og prisutvikling

Resultat

Årets resultat på kr 1 476 383,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 3 350 345,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «kommentarer til budsjett for 2020.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kommentarer til budsjett for 2020

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Under posten drift og vedlikehold er det medtatt estimerte utgifter til bl.a. oppradering til sensor lamper i kjellere, utskifting av gamle sikringer i 5 av hovedtavlene, utbedring av betongskader i nr 23,29 og 33, utskifting av 2-4 blomsterkasser samt brannvern kontroll av leiligheter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 4,6% for renovasjon og 10,5% for vann og avløp for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Indeksjusteringen for bygninger i 2020 blir på 3,5 %. Det er foreslått å legge til grunn en økning på 10% av årets premie, basert på sameiets skadehistorikk.

Lån

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

Renten har økt 2 ganger det siste året og er pr. d.d. på 3,55 %

Restgjelden pr. 31.12.2019 var ellers på kr 38 452 783,- (ref. note 17 i regnskapet)

Innskuddsrente i OBOS banken (pr. 1.1 2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % 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 2020.

Styret så seg nødt til å øke TV og bredbåndskostnadene fra kr 120,- til kr 200,- f.o.m. august 2019, og de generelle felleskostnadene med 10% f.o.m. mars 2020.

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
P-service AS	Ny inngått avtale 2018
Telenor T-We -bredbåndstjenester	fornytt rammeavtale 13.6.2016
Grorud Elektro AS	inngått avtale 1.2.2017
Ohmia Charging	inngått avtale i nov. 2019 om EI-bil lading i garasjelegg

Se vår hjemmeside under håndverkere.

Klager / henvendelser til styret

Det har stort sett gått i sigarettneiper og snus som blir kastet ned fra terrasser, Gjelder både fra stuesiden og fra kjøkkensiden. Det er noen oppganger som er verre enn andre, blant annet oppg 21, 41, 43, og 45.

I enkelte oppganger blant annet oppgang 35 kan det stå opptil 5 barnevogner ved postkassene. Dette er ikke forsvarlig! Styret har vært og snakket med beboere i denne oppgangen. Vogner skal settes opp på plataet under trapp ved 1 etasje. Husk at det ikke skal være oppbevaringsplass for vogner som ikke er bruk.

Det har vært mye klage på byggestøy i perioden. Flere leiligheter har skiftet eiere, og leiligheter blir pusset opp. For enkelte har det i perioden vært mye byggestøy over lang tid. Byggestøy etter kl 17 på lørdager og byggestøy på søndager er ikke tillatt. Les våre ordensregler pkt. 1.1.

Reklame skal ikke legges fra seg på gulv i oppgangen. Søppelbodene har vært fulle med papp og avfall som ikke blir kastet riktig. Pappen må brettes sammen for å få plass i beholder. I blokk 9 og 11 har det vært mye.

Parkering i garasje – bruk kun din egen plass. Sett ikke bilen fra deg på en plass som står tom. Vis hensyn.

Hendelser i perioden

Vannlekkasjer

Vi har hatt en stor vannlekkasje mellom gulv i 2U og tak i garasje nr. 21 Her måtte avløpsrør legges i strømpe.

Brann

29.9.19 begynte det å brenne i en leilighet i oppg 41 – 1 U, hvor leiligheten ble totalskadet. Det gikk heldigvis bra med beboere i leiligheten og med de øvrige beboerne i oppgangen. Dette ble en tankevekker for flere av oss, og styret bestemte seg for å holde et møte om Brannsikkerhet på Tokerud skole, hvor andre borettslag og sameiere på Vestli også ble invitert. Brannmester Johan Harald Lillegård med mannskap – de samme som slukket brannen hos oss, fortalte om brannsikkerhet og forebygging. Det ble et vellykket møte med 64 fremmøtte.

I perioden er dette utført

- Satt opp glass v/ inngangspartiene
- Hadeland Maskindrift reparerte mur v/gjesteparkering som hadde sklidd ut og blitt skjev.
- Vedlikeholds spyling av avløps rør i blokk 10.
- Slamsuging av kummer
- Garasjevask
- Det er skiftet varmekabel på tak i blokk 9 og blokk 11.
- Styret laget et hefte med tekst og tegninger av våre viktigste ordensregler på norsk og engelsk og kalte den «vår lille grønne»
- Service på garasjeporter, brannslukkere, maskiner, ytterdører. Ny børste til feiemaskin.
- Montert 15 utelamper
- Problemer med kjemikalisk lukt i garasje i blokk 11. Consolvo har i bås 7,8,9 lagt nytt epoxy belegg, og strøm i bås 4,5,6. Så får vi se om dette kan hjelpe

- 16.12.2019 - oppstart av opplegg for EL-lading i blokk 9, 10 og 11.

Hva som skal gjøres i 2020

- Garasjevask vår/sommer.
- Utskifting av gamle sikringer i hovedtavler 5 stk.
- Skifte til sensor lamper i kjellere
- Betongskader i nr 23, 29 og 33 må utføres
- Utskifting av 2-4 terrassekasser
- Brannvern kontroll av leiligheter
- Tette huller i asfalten på området vårt

Forslag til vedlikeholdsplan fremover

- Maling av kjellervegger /nytt gulvbelegg
- Brannvarslingssystem i garasje
- Asfalt på området vårt
- Terrasser på stuesiden males/ evt. rep. av betong
-

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

”

VESTLIÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 438 649, KUNDENR. 1121

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 104 762	7 945 560	8 058 000	8 824 000
Andre inntekter	3	35 763	34 950	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 140 525	7 980 510	8 088 000	8 854 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-601 502	-635 703	-777 000	-817 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-200 000
Avskrivninger	14	-72 978	-73 062	0	-73 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 375	-8 700	-9 000
Forretningsførerhonorar		-240 595	-234 045	-243 000	-250 000
Konsulenthonorar	7	-65 049	-12 010	-12 000	-12 000
Kontingenter		0	0	-7 000	0
Drift og vedlikehold	8	-627 506	-1 320 765	-935 500	-1 127 250
Forsikringer		-611 570	-526 756	-579 000	-677 000
Festeavgift		-238 042	-238 042	-240 000	-238 042
Kommunale avgifter	9	-1 434 069	-1 312 937	-1 434 000	-1 536 000
Energi/fyring		-169 376	-244 898	-242 000	-242 000
TV-anlegg/bredbånd		-694 280	-669 473	-695 000	-720 000
Andre driftskostnader	10	-629 350	-655 339	-646 500	-491 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 512 942	-6 051 404	-5 939 700	-6 392 792
DRIFTSRESULTAT		2 627 583	1 929 106	2 148 300	2 461 208
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	100 885	97 321	0	75 000
Finanskostnader	12	-1 252 085	-1 145 771	-1 155 000	-1 345 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 151 200	-1 048 450	-1 155 000	-1 270 000
ÅRSRESULTAT		1 476 383	880 656	993 300	1 191 208
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 476 383	880 655		

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	46 942	46 942
Andre varige driftsmidler	14	69 213	142 191
SUM ANLEGGSMIDLER		116 155	189 133
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 877	1 383
Kortsiktige fordringer	15	1 079 648	394 929
Driftskonto OBOS-banken		996 506	222 679
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 976	31 341
Sparekonto OBOS-banken		2 834 579	3 189 033
SUM OMLØPSMIDLER		4 949 586	3 839 365
SUM EIENDELER		5 065 741	4 028 498
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-34 986 283	-36 462 666
SUM EGENKAPITAL		-34 986 283	-36 462 666
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	38 452 783	39 735 689
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 452 783	39 735 689
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		126 600	148 853
Leverandørgjeld		1 350 571	492 408
Skyldige offentlige avgifter	18	48 608	42 585
Påløpte renter		7 480	6 423
Annen kortsiktig gjeld	19	65 982	65 206
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 599 241	755 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 065 741	4 028 498
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2020

Styret i Vestliåsen Boligsameie

Britt Lindhart/s/

Helge Olav Helgesen/s/

Knut Åge Mortvedt/s/

Eva Britt Myrvang/s/

Per Åge Sørby/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 567 068
Lån Leiligheter	2 598 516
Garasje	485 544
Digital-TV/Bredbånd	415 274
Leie	66 912
Parkering	43 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 176 610

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-31 888
Garasje	-39 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 104 762

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonto	70
Telenor, utleie antenneplass	35 693
SUM ANDRE INNETEKTER	35 763

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-414 013
Overtid	-49 714
Påløpte feriepenger	-65 982
Fri bil, tlf etc.	-299
Fri bolig	-67 608
Naturalytelser speilkonto	67 907
Arbeidsgiveravgift	-101 966
Pensjonskostnader	-7 819
Refusjon sykepenger	37 992
SUM PERSONALKOSTNADER	-601 502

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 10 191, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-55 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 065
Andre konsulenthonorarer	-3 297
SUM KONSULENTHONORAR	-65 049

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-162 163
Drift/vedlikehold VVS	-82 830
Drift/vedlikehold elektro	-130 795
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78 411
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 857
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 195
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-62 027
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-83 712
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 088
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-429
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-627 506

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-908 845
Renovasjonsavgift	-525 224
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 434 069

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-71 124
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 875
Verktøy og redskaper	-200
Driftsmateriell	-26 141
Lyspærer og sikringer	-4 056
Vaktmestertjenester	-178 380
Vakthold	-12 406
Renhold ved firmaer	-191 631
Andre fremmede tjenester	-6 535
Kontor- og datarekvisita	-2 728
Trykksaker	-10 725
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 191
Andre kontorkostnader	-1 968
Telefon/bredbånd	-12 311
Porto	-5 616
Drivstoff biler, maskiner osv.	-14 724
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-37 480
Bilgodtgjørelse	-2 273
Reisekostnader	-551
Kontingenter	-7 550
Gaver	-1 766
Bank- og kortgebyr	-5 300
Velferdskostnader	-19 872
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-629 350

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	996
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 546
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 602
Kundeutbytte fra Gjensidige	72 741
SUM FINANSINNEKTER	100 885

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 251 147
Andre rentekostnader	-938
SUM FINANSKOSTNADER	-1 252 085

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Leiligheter		45 442
Garasje (tilhørende leilighet nr. 16)		1 500
SUM LEILIGHETER		46 942

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 16

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2017	74 875	
Avskrevet tidligere	-29 950	
Avskrevet i år	-14 975	
		29 950
Gressklipper		
Tilgang 2001	11 219	
Tilgang 2002	113 482	
Avskrevet tidligere	-123 690	
Avskrevet i år	-253	
		758
Henger		
Tilgang 2001	32 116	
Avskrevet tidligere	-32 115	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2001	43 026	
Avskrevet tidligere	-43 025	
		1
Traktor		
Tilgang 2001	307 500	
Avskrevet tidligere	-211 249	
Avskrevet i år	-57 750	
		38 501
Anleggsmidler		
Kostpris	52 862	
Avskrevet tidligere	-52 861	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		69 213
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-72 978

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		16 615
Betalt for mye til Kreditor (tilbakebetales i 2020)		8 771
Avsatt sykepenger		26 942

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	1 027 319
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 079 648

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-29 654 403	
Økning 2016	-13 995 597	
Nedbetalt tidligere	3 914 311	
Nedbetalt i år	1 282 906	
		-38 452 783
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-38 452 783

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-24 976
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 632

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-48 608
---	----------------

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-65 982
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-65 982

INNKOMNE FORSLAG

SAK 4 – Forslag fra styret til noen endringer/justeringer i sameiets vedtekter

Fra 01.01.2020 trådte flere ny bestemmelse i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under bestemmelsene om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

« Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. »

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

« Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. »

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

« Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. »

« Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. »

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Vidar Voldsengen Vestlisvingen 43, 0986 Oslo

Jan Palma Vestlisvingen 21, 0986 Oslo

B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Helge Olav Helgesen Vestisvingen 23, 0986 Oslo

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

MariamTashakori Vestlisvingen 29, 0986 Oslo

Grethe Iversen Vestlisvingen 29, 0986 Oslo

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Marek Palma Vestlisvingen 21, 0986 Oslo

I valgkomiteen for Vestliåsen Boligsameie

Marek Bronislaw Palma
Unni Teksum

ORDENSREGLER FOR VESTLIÅSEN BOLIGSAMEIE

For å sikre beboernes trivsel i Vestliåsen B.S., er det utarbeidet ordensregler som skal medvirke til et hyggelig og godt bofellesskap. Beboerne plikter å følge disse. Ordensreglene gjelder hele boligsameiets område.

Hver sameier kan bli erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene.

Reglene gjelder for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkelte seksjon.

Vesentlige eller gjentatte brudd på ordensreglene ansees som mislighold av sameiernes plikter overfor boligsameiet, og styret kan etter vedtektenes §19 kreve fraflytting og salg av seksjonen.

1. **Leilighetene**
2. **Oppgangene**
3. **Dyrehold**
4. **Fellesarealer**

1. **Leilighetene**
 - 1.1. **Ro i leiligheten**

Det skal være ro i leilighetene mellom kl 23 og kl 0700. Dette gjelder også balkonger/terrasser. For øvrig må det tas alminnelige hensyn til naboer.

Det oppfordres til å varsle naboer innen rimelig tid om sosiale arrangementer.

Byggestøy

Byggestøy, vedlikeholdsarbeid, boring etc. kan kun foregå mellom kl 0800 -2000 i ukedager og mellom kl 0900 -1700 på lørdager. Ingen slik støy tillates på søndager og helligdager.

Sang- eller musikkundervisning i leilighetene er ikke tillatt.

- 1.2. **Tørking av tøy ute**

Tørking av tøy ute på terrasser/balkonger, skal henge slik at det er minst synlig og ikke til sjenanse.

Tepper/ryer og lignende skal ikke ristes eller luftes ut fra balkong

- 1.3. **Grilling**

Grilling er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill, og skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Gass skal oppbevares ute. Kullgrill er ikke tillatt i Vestliåsen B.S.

- 1.4. **Fyrverkeri**

Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på terrasser. For oppskyting, vil plass bli henviset av vaktmester.

- 1.5. **Antenner /Parabol/Droner**

Det tillates mindre parabolantener kun på stuesiden, innenfor skilleveggen og monteres slik at antennen blir minst mulig synlig og ikke til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å

montere antenne på kjøkkensiden, da dette er vår rømningsvei. Kontakt styret for mer informasjon.

Bruk av private droner må brukes med fornuft og ta hensyn til andres privatliv. Regler for bruk finnes på www.datatilsynet.no

1.6. Brannsikringsutstyr

I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

1.7. Sikkerhet på terrassene

Terrassene har overheng over andre terrasser og hager. Det ble vedtatt på årsmøtet i 2010/2011 at store trær med store røtter ikke tillates plantet i terrassekassene, da betongen ved frost og kulde vil komme til å sprekke. Ved vanning av blomster, vask av terrassegulv og lignende, påse at det ikke renner fra terrassen ned til naboene under, **og at rennene er fri for søppel, slik at avløp ikke tettes.**

Det er tillatt ved mye snøfall å skuffe snøen ut over terrassen, men utvis stor forsiktighet og ta hensyn til naboene, særlig de på bakkeplan. Det er forbudt å kaste sigarettstumper, snus og andre gjenstander fra terrassene. Husk brannfaren!

Det er ikke tillatt å sette fra seg og oppbevare større gjenstander som eks. kjøleskap og fryser på terrassen. Kjøkkenterrassen er vår rømningsvei.

Vis hensyn til naboer ved bruk av terrassene.

1.8. Fasade

Det skal ikke forekomme noen endring av byggets ytre utseende, som påbygging, vinduer m.v. Ta kontakt med styret for retningslinjer.

1.9. Underetasje - bakkeplan

Etter rehabiliteringen i 2010, skal plattinger og andre endringer godkjennes av styret etter felles retningslinjer. Ta kontakt med styret.

Vis hensyn til beboere og naboer ved planting av busker og trær. Disse skal ikke være mere enn 2 m høye fra bakkenivå.

Det er ikke tillatt å sette opp trampoline.

1.10. Tekniske installasjoner

Ventilasjon

Det er ikke tillatt å gjøre endringer i ventilasjonsanlegget som medfører redusert avtrekk, økt støy eller andre ulemper for naboene, herunder er det ikke tillatt å installere ventilasjonshette med egen motor/vifte, koblet til avtrekk eller direkte ut gjennom yttervegg.

VVS-installasjoner

Beboere må sørge for at avløpsrør ikke tilstoppes. Sluk skal jevnlig rengjøres. Dusjing direkte på baderoms gulv uten sluk, må ikke forekomme.

Meldeplikt

Ved vesentlige skader eller mangler, plikter sameier å melde fra til styret. Dette skal skje umiddelbart.

Ansvar ved skader

Sameierne må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameierne har gitt adgang til leiligheten. Ved vesentlige skader i egen leilighet, og som også berører annen leilighet, skal styret varsles om hendelsen.

Ved vesentlige skader, feil eller mangler på leiligheten skal disse utbedres av fagfolk. Opprettinger skal skje umiddelbart.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboer straks melde skaden til styret og til vår vaktmester tlf. 915 75 452 eller styreleder tlf 906 17 244.

1.11. Utleie av leilighet

Utleie skal meldes til styret og OBOS Eiendomsforvaltning for registrering, så fort avtale om utleie er gjort. Leier må godkjennes av sameiet ved styret.

Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne. Dette gjelder også deltakelse på dugnader. Utleier er ansvarlig for at leietaker får kopi av vedtekter/ ordensregler, og at regelverket blir fulgt.

2. Oppgangene

2.1. Ytterdører

Utgangsdørene til oppgangene og kjellerdører, skal til enhver tid være låst.

2.2. Skilting av ringeklokke- og postkasse

Skilting av ringeklokke- og postkasse, skal skje ved skriftlig bestilling av godkjente skilt gjennom vår vaktmester. Dette betales av den enkelte beboer.

2.3. Opphold / lek

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt. Røyking i fellesrom og oppgang er ikke tillatt.

2.4. Ingen oppbevaring i oppgangene

Personlige eiendeler skal ikke oppbevares i oppgangene. Barnevogner til daglig bruk, samt nødvendige hjelpemidler som rullatorer og rullestoler er tillatt.

Barnevogner settes under platå i 1 etasje. Dette av hensyn til orden, renhold og brannforskrifter. Personlig eiendel på sameiets fellesarealer vil bli fjernet uten forvarsel av vaktmester og/eller styret.

2.5. Vask

Trappevask utføres av eget rengjøringsfirma.

Hver enkelt oppgang kan etter eget ønske/behov velge sin tillitsmann/kvinne.

Vedkommende kan være den personen som retter eventuelle henvendelser til styret på vegne av sin oppgang.

3. Dyrehold

Husdyr kan ikke anskaffes uten skriftlig samtykke fra styret.

Oppdrett av husdyr er ikke tillatt (Vestliåsen B.S. vedtekter §16)

Ved samtykke er det eiers plikt at dyreholdet ikke er til sjenanse 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.
- 2) Hund og katt må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- 3) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel på terrasser, ved oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- 4) Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc, eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Spesielt om hund;

Hunder skal føres i bånd inne på vårt område.

Eier av hund skal straks fjerne ekskrementer som etterlates på vårt område.

Det tillates ikke bjeffing eller annen form for bråk som er til sjenanse for naboer.

4. Fellesarealer

- 4.1.** Kjøring på området er kun tillatt ved flytting og annen nyttetransport. Slå av motor under av/pålessing. Det er ikke tillatt å parkere på grøntareal eller parkere innenfor bommene. Kun av- og påstigning – max 15 min. P-service AS (tidl. Smart Security), påser at reglene blir fulgt.

4.2. Garasje

Beboere som disponerer bil, plikter å benytte anskaffet garasje plass som er bestemt i vedtektene § 15-1.

Max hastighet i garasje er 15 km.

Bilvask og reparasjoner i garasjen er ikke tillatt, kun omlegging av hjul

Garasjen skal ikke brukes som lagringsplass

Lastebiler og større kjøretøy som ikke kan plasseres i garasjene, plikter å benytte plass ute, anvist av styret.

Parkeringsplassene utenfor område er forbeholdt gjester.

4.3. Husholdningsavfall /kildesortering

Kun husholdningsavfall kan kastes i søppelbeholder i søppelboden. All søppel skal pakkes inn, slik at lukt og tilgrising ikke oppstår. Matavfall skal pakkes i grønn pose, plastemballasje i blå pose. Restavfall i vanlig handlepose. Forøvrig vises til kommunale regler om kildesortering. Papp og papir kastes i egne beholdere. Dersom beholderne er fulle, vennligst finn en annen ledig beholder.

NB! Store svarte søppelsekker er ikke tillatt.

Det skal ikke under noen omstendigheter kastes annet avfall enn husholdningsavfall & papir i søppelbeholderne.

Annet avfall skal kastes i container ved vaktmesterbua. Er du i tvil, ta kontakt med vår vaktmester.

Spesialavfall må håndteres av beboeren selv. Spesialavfall skal leveres på nærmeste gjenbruksstasjon. Alle regler pålagt av det offentlige, skal følges.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at ordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Oslo, 11.04.2019
Styret i Vestliåsen Boligsameie