



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 916 871  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET VESTVANG 2  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 928916871

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 596 134	5 708 718
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 596 134</b>	<b>5 708 718</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	251 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 333	
Annen driftskostnad		5 202 925	5 088 668
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 504 508</b>	<b>5 339 688</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>91 626</b>	<b>369 030</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		94 356	44 479
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>94 356</b>	<b>44 479</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>94 356</b>	<b>44 479</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>185 982</b>	<b>413 509</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>185 982</b>	<b>413 509</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>185 982</b>	<b>413 509</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		185 982	413 509
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>185 982</b>	<b>413 509</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		106 167	
Sum varige driftsmidler		106 167	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		106 167	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		82 952	92 107
Andre fordringer		412 383	632 863
Sum fordringer		495 335	724 970
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 643 120	2 880 036
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 643 120	2 880 036
Sum omløpsmidler		3 138 455	3 605 006
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 244 621</b>	<b>3 605 006</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 898 808	2 712 826
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 898 808</b>	<b>2 712 826</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 898 808</b>	<b>2 712 826</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		233 362	782 832
Annen kortsiktig gjeld		112 452	109 348
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>345 814</b>	<b>892 180</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>345 814</b>	<b>892 180</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 244 621</b>	<b>3 605 006</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378363

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 916 871  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET VESTVANG 2  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



Organisasjonsnr: 928 916 871  
SAMEIET VESTVANG 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 596 134	5 708 718
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 596 134</b>	<b>5 708 718</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	251 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 333	
Annen driftskostnad		5 202 925	5 088 668
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 504 508</b>	<b>5 339 688</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>91 626</b>	<b>369 030</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		94 356	44 479
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>94 356</b>	<b>44 479</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>94 356</b>	<b>44 479</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>185 982</b>	<b>413 509</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>185 982</b>	<b>413 509</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>185 982</b>	<b>413 509</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		185 982	413 509
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>185 982</b>	<b>413 509</b>



Organisasjonsnr: 928 916 871  
SAMEIET VESTVANG 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		106 167	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		106 167	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		82 952	92 107
Andre fordringer		412 383	632 863
Sum fordringer		495 335	724 970
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 643 120	2 880 036
Sum omløpsmidler		3 138 455	3 605 006
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 244 621</b>	<b>3 605 006</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 898 808	2 712 826
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 898 808</b>	<b>2 712 826</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 898 808</b>	<b>2 712 826</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	233 362	782 832
Annen kortsiktig gjeld	112 452	109 348
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>345 814</b>	<b>892 180</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>345 814</b>	<b>892 180</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 244 621</b>	<b>3 605 006</b>



Organisasjonsnr: 928 916 871  
SAMEIET VESTVANG 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2185  
SAMEIET VESTVANG 2



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET VESTVANG 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

25. mars 2025 kl. 18:00, Gjerdrum kulturhus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Det vil bli avholdt beboer møte etter gjennomført årsmøte.

### Saker til behandling

1. Valg av møtleder Ali Munir
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Økonomi / tjenesteavtaler, forslagstiller Lisbeth Eriksen
9. Leverandøravtaler, forslagstiller Lisbeth Eriksen
10. Forpliktende / tinglyste avtaler, forslagstiller Lisbeth Eriksen
11. Fellesarealer og overtakelsesprotokoll, forslag stiller Lisbeth Eriksen
12. Brannsikring, forslagstiller Lisbeth Eriksen
13. Vannansamling i garasjelegg og overtakelsesprotokoll, forslagstiller Lisbeth Eriksen
14. Felleskostnader, forslag stiller Lisbeth Eriksen
15. Kommunikasjon / Informasjon fra styret, forslagstiller Lisbeth Eriksen
16. FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER FOR VESTVANG II til årsmøte 25. mars 2025
17. Nedsette Valgkomite, forslagstiller Lisbeth Eriksen
18. Forslag til vedtektsendring for å sikre samsvar mellom fordeling av felleskostnader og vedtekter



Med vennlig hilsen,  
Styret i SAMEIET VESTVANG 2



Sak 1

## Valg av møteleder Ali Munir

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret i Sameiet Vestvang 2 gir Ali Munir ansvar som møteleder

Forslag til vedtak  
Godkjent

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammeteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

#### Vedlegg

- 1. 2185 Sameiet Vestvang 2.pdf
- 2. Årsregnskap 2024-2185.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:  
Styret i Vestvang 2 uendret fra årsmøte i 2023

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000.-



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

A - Valg av styreleder for 2 år.

B - Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

C - Valg av 1 styremedlem for 1 år

D - Valg av inntil 1 varamedlem for 2 år

Sittende styret ønsker å stille til gjenvalg ( 1 ny skal erstatte Hanne Grøstad )

Kandidater:

Som Styreleder Finn Nilsen Vestlinna 4 E

Som Styremedlemmer []

- Ny Line Mandfloen Vestlinna 2 B
- Ny Lisbeth Eriksen Vestlinna 6 E
- Ny Nina Hellebakken Hagen Vestlinna 6 E
- Sittende styremedlemmer:
- Roger Hjelpdahl Vestlinna 6 E
- Svein Olstad Vestlinna 2 A
- Robin Hellesaa Vestlinna 6 A

Som Varamedlem []

- Ny Marit Voll Vestlinna 4 E

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem.** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Sak 8

## Økonomi / tjenesteavtaler, forslagstiller Lisbeth Eriksen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

på Vibbo ligger følgende tekst: «Styreleder har overordnet ansvar for sameiets økonomiske situasjon». Hva ligger i avtalen med OBOS som regnskapsfører, og hva betaler vi for disse tjenestene? Hvilke andre tjenesteavtaler er inngått, og hva betaler vi for disse?

### Forslag til vedtak

Styret legger frem oversikt over tjenesteavtaler med OBOS og andre, og de årlige kostnader forbundet med disse.

Sak 9

## Leverandøravtaler, forslagstiller Lisbeth Eriksen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

på Vibbo ligger følgende tekst «Styreleder har ansvar for sameiets leverandøravtaler». Hvilke leverandør- og serviceavtaler har vi?

### Forslag til vedtak

Styret legger frem oversikt over leverandøravtaler / serviceavtaler, og de årlige kostnader forbundet med disse.

Sak 10

## Forpliktende / tinglyste avtaler, forslagstiller Lisbeth Eriksen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Ref. epost med styreleder datert 9. desember 2024 på tinglyst avtale om vann-/avløpsledning under bygg E i sameiet. Er slike avtaler kjent for sameierne, og kjenner regnskapsfører til den? Av tidligere utsendte årsregnskap og årsmelding er det hverken nevnt eller lagt inn som en mulig risiko.

### Forslag til vedtak

Styret informerer om tinglyst avtale og mulig risiko. Hvorvidt det skal settes av noe i regnskapet som fremtidig risiko må vurderes.



Sak 11

## Fellesarealer og overtakelsesprotokoll, forslag stiller Lisbeth Eriksen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Fellesarealer og overtakelsesprotokoll mellom sameiet og Bunde. Ber om å få innsyn i denne og hvilke feil/mangler som er blitt påpekt og avtalt utbedret gjennom 1-års befaring og standard reklamasjonsprosess forøvrig.

### Forslag til vedtak

Styret gir sameierne innsyn i overtakelsesprotokoll for fellesarealer, og status på eventuelt utestående utbedringer.

Sak 12

## Brannsikring, forslag stiller Lisbeth Eriksen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det gjort flere henvendelser til Bunde på utbedring av branndør i 4. etg. i bygg 6 uten at en permanent bedring har funnet sted på de mange justeringene som er gjort. Branndøren lar seg vanskelig åpne og lukke på varme dager, og tilsvarende ved mange minusgrader på vinteren. Vil det gjøres en permanent utbedring i bygg 6, og er det flere bygg/etasjer med samme problem? Det er ikke akseptabelt at rømningsveier ikke er sikre for beboerne.

### Forslag til vedtak

Styret orienterer om status på meldte saker ang. brannsikring og rømningsveier i sameiet. Det gjøres vedtak på at tiltak iverksettes (reklamasjon) for å sikre at branndører kan benyttes problemfritt – sommer som vinter.

Sak 13

## Vannansamling i garasjeanlegg og overtakelsesprotokoll, forslag stiller Lisbeth Eriksen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Vann samler seg inne ved vegg flere steder, og blir liggende i ukesvis – også på sommeren. Vannansamlingene gir synlige skader, lister mot vegg mangler, murpuss faller av og det ser ut som vannet ved innganger og inntil vegger vil medføre skader på sikt. Hva er styrets holdning her?

Ref. også epost til styreleder den 5. mars 2023: Hei, Takk for innbydelse til årsmøte, årsmelding mm. Ser at det er skrevet følgende:



Prosjekter/uforutsette hendelser Sameiet har hatt en vannskade i garasjelegg/boder etter stort trykk av avløpsvann etter kraftig regnvær. Forsikringssak ble meldt til TRYG FORSIKRING samt til Bunde Eiendom AS, Dette skal nå være i orden. Skadeoppgjør er gjennomført. Sameiet har også hatt problemer med smeltevann i garasjelegg. Styret har derfor gått til innkjøp av vannsuger.

Jeg la ut en sak på Vibbo tidligere i vinter med spørsmål om hvorvidt befaring og akseptanse av fellesarealer og da spesielt garasjelegget, var gjort. Styret responderte da at man jobbet med saken og svaret var at det er en «tørrgarasje som skal være sånn».

For sameiet sin del synes jeg ikke på noen måte at dette er noe som kan aksepteres. En ting er at det ikke er et byggeteknisk krav om avløp og avrenning, men gulvet er så ujevnt mange steder at det samler seg opp store mengder vann ved innganger til heis, på flere parkeringsplasser, og inntil bærevegger i garasjelegget. Og vannet blir liggende i ukesvis, også på sommertid. Dette må være skadelig for konstruksjonen på sikt, og det påfører oss ekstraarbeid og ekstrakostnader inkl. rengjøring i innganger og heis. Vi burde i det minste kunne forlange at vannet ledes mot midten og nedover mot sluk. Styreleder skriver på VIBBO at flere utbedringer allerede er gjort, og at det f.eks foran inngang bygg 6 i garasjelegget er laget avrenning. Det er ikke korrekt. Bildemateriale har vi nok av, og det er for mange ikke akseptabelt med vannansamlingene til «evig tid»

#### Forslag til vedtak

Styret gir sameierne innsyn i overtakelsesprotokoll for garasjelegget, og hva som er avtalt av utbedringer / status på eventuelt utestående slik som i 4). Det bestilles en vurdering av situasjonen av en uavhengig part med kompetanse på denne type problemstillinger og ventilasjon. Det gjøres vedtak om at dette blir en prioritert sak som må løses permanent, og at vi ikke kan akseptere ujevnheten som medfører vannansamlingene fra Bunde sin side.

Sak 14

## Felleskostnader, forslag stiller Lisbeth Eriksen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder. Hva er alle elementene i den månedlige summen? Hvilke er faste elementer «likt for alle» og for hvilke elementer benyttes sameiebrøk, hvordan belastes forbruk, og gjøres alt iht. vedtektene.

Felleskostnadene for garasjelegget er pt kr 176/mnd. Garasjelegget er en tinglyst egen næringsseksjon (133) med 115 plasser. En eier av en garasjeplass belastes med en månedlig kostnad som ikke er synliggjort til tross for at den skal være uavhengig av sameiets felleskostnader forøvrig. Grunnet lovens bestemmelser §31 om legalpant kan ikke OBOS fakturere ut samlet til sameierne, derfor sendes det ut separate fakturaer på leilighet og garasjeplass. Det må forventes at sameiet derfor fører regnskapsoversikt over garasjelegget spesielt.



Det er ikke egen strømmåler for garasjelegget, noe som gjør at eierne av garasjeplassene unødig belastes for annet forbruk. Som et eksempel faktureres ikke de som benytter strøm i garasjelegget for lading av hjelpemidler separat.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Felleskostnader, forslag stiller Lisbeth Eriksen
- Mot Felleskostnader, forslag stiller Lisbeth Eriksen

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret redegjør for hvordan felleskostnadene for leilighet beregnes med referanse til vedtektene
2. Styret redegjør for hvordan felleskostnadene for P-plass på kr 176/mnd og bestiller underregnskap for næringsseksjon 133 med virkning fra 1.1.2025
3. Styret redegjør for strømbelastning i garasjelegget og boder, og hvordan kostnadene belastes sameierne, P-plass eierne og de spesifikke brukerne av strøm til lading av hjelpemidler. Styret undersøker kostnadene med installasjon av egen strømmåler for næringsseksjon 133. Den enkeltes bruk av fellesskapets total skal viderefaktureres

Sak 15

## Kommunikasjon / Informasjon fra styret, forslagstiller Lisbeth Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det utarbeidet en kommunikasjonsstrategi? Gjennom flere Vibbo-innlegg etterlyser sameierne informasjon fra styret. Hva skjer, hva er nytt, ting å huske på, orden og renhold, dugnader mm. – hva vil styret gjøre med dette? Kan styret f.eks. sende ut et «VV2-nytt» hver annen måned?

Forslag til vedtak

Styret redegjør for kommunikasjonsstrategi, det besluttet oppstart av utsending av regelmessig informasjon fra styret

Sak 16

## FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER FOR VESTVANG II til årsmøte 25. mars 2025

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§11. Valgkomité (NY) –



Sameiermøtet velger valgkomité som utarbeider forslag til valg av styreleder og styremedlemmer til ordinært sameiermøte. Valgkomiteen består av 4 medlemmer, og konstituerer seg og jobber etter vanlig prosedyre for en valgkomité i et sameie.

§11. Diverse opplysninger endres til §12.

§8. Styret og dets vedtak (endringer i rødt)

8.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og en til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Valgkomiteen utarbeider forslag til valg av styreleder og styremedlemmer, se § 11.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt og for ett år av gangen.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget og fremlegger oversikt over roller og vederlag for årsmøtet. Vederlag justeres for tjenestetid når et styremedlem ikke står tiden ut.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Sameierne skal informeres om endringer i styret.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(7) Sameiet skal følge lovkrav om kjønnsbalanse i styret.

Forslag til vedtak

Endring vedtas

Sak 17

## Nedsette Valgkomite, forslagstiller Lisbeth Eriksen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

*Normalt skal valgkomiteen arbeide selvstendig på vegne av eierne/medlemmene, og kun svare ovenfor medlemmene ved årsmøte. Det vil si at de skal ta selvstendige vurderinger og ikke være styrt av det sittende styre. Vedtektene skal beskrive ansvars- og arbeidsform for valgkomiteen.*

*Valgkomitéens funksjon er i all hovedsak å bistå årsmøtet med å velge et godt sammensatt styre. De rekrutterer mulige kandidater og kommer med en innstilling til hvem de mener bør sitte i styret. Kandidater presenteres for sameierne.*



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nedsette Valgkomite, forslagstiller Lisbeth Eriksen
- Mot Nedsette Valgkomite, forslagstiller Lisbeth Eriksen

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Skal vi ha valg komite ja eller nei?
2. Det vedtas å ha en valgkomite og følgende (navn) og (navn) ble valgt som valgkomite for ett år.

Sak 18

## **Forslag til vedtektsendring for a sikre samsvar mellom fordeling av felleskostnader og vedtekter**

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Se vedlagt saksbeskrivelse fra forslagstiller

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til vedtektsendring for a sikre samsvar mellom fordeling av felleskostnader og vedtekter
- Mot Forslag til vedtektsendring for a sikre samsvar mellom fordeling av felleskostnader og vedtekter

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøtet på legger styret a innkreve kostnader forbundet med kollektivt bredånd og TV i henhold til gjeldende vedtekter.
2. Alternativ 2: Endringsforslag til §6-2, avsnitt 4
3. Årsmøte pålegger styret å innkreve kostander forbundet med faste kommunale avgifter i henhold til gjeldende vedtekter
4. Alternativ 2: Endringsforslag til §6-2, avsnitt 4

**Vedlegg**

3. Sak til årsmøtet NINA 20.2 2025.pdf



## Styrets årsrapport

Det er i 2024 blitt avholdt 7 styremøter samt 1 regnskapsmøte. Alle styremedlemmer har vært til stede - Hanne Grøstad som sluttet i vårt styre den 1. april 2024. samt noe sykdom som medførte at vårt varamedlem har deltatt på 4 møter samt at Ali Munir fra OBOS har deltatt i vårt regnskapsmøte.

Takket være aktive styremedlemmer har vi gjennomført 2024 på en utmerket måte.

En stor takk til våre ( vaktmestere ) som alltid stiller opp for sameiets beboere.

Svein og Roger har gjort og gjør en manns jobb så igjen tusen takk. Takk også for dugnadsarbeid til CATO, ÅGE OG TORMOD de trår til når vi spør. Takk også til Ann-Mari som har stått for " kaffekoppen " på tunet, men p.g.a. sviktene helse for hennes foreldre må de prioriteres .

" Kaffekoppen " vil fortsette på tunet hvor Ann Kristin Tandberg vil stå for servering på onsdager kl. 10.30 - 11.30 ( tar værforbehold )

### UTFØRT ARBEID/PROSJEKTER I 2024.

Det har vært et problematisk år med hensyn til våre vannlekkasjer i vårt garasjeanlegg samt i boder. Årsaken skyldes feil montering av avløpsrørene som manglet mer solide klemringer hvor arbeid var utført av Bjerke Rør AS. Dette var særlig merkbart ved styrtregn. Dette medførte at enkelte beboere fikk vannskader på sine eiendeler.

Vårt forsikringsselskap TRYG utførte en rekke befaringer med takstmann og rapporter samt gjennomføring av tørking etc. De dekket via vår avtale alle utlegg samt egenandel. Bjerke Rør AS byttet og monterte en rekke klemringer. Utbygger

Bunde Eiendom AS har lagt ned et stort arbeid da vann har trukket inn i boder gjennom lecaveggene. Det har blitt slisset opp i gulver utenfor 4 og 6 samt til avløp til garasjeåpning. De har lagt opp nye hulkiler - samt stoppet fuktighet inn til sykkelbod i 2B. Det står fortsatt igjen noe arbeid samt maling.

### TUNET/LEKEPLASS/FELLESOMRÅDER:

Vi har avrettet betongplattning med hjelp fra Bunde Eiendom AS og lagt asfalt .

Ute møbler er montert og plassert. En del belegningsstein er rettet opp

samt skiftet ut en del beplantning. Dugnad med grilling er gjennomført hvor en rekke beboere stilt opp.

Brannvarsling er blitt ferdigstilt og har blitt justert fra os til temperatur.

Lys i Vestlinna ble ferdig montert av Gjerdrum Kommune.

Kodumaja har gjennomført sine avtalte reklamasjonsarbeid i boliger og fortsetter i 2025. ( gjelder 1 års befaringer )

Vi har rengjort garasjeanlegget ( feid og vasket ) med hjelp av nyinnkjøpt feie /vaskemaskin. Denne blir også brukt av oss til fjerning av smeltevann.

I stedet for å leie rengjøring av vårt anlegg ved snøsmelting samt vår/høst beregnet til 6 besøk a kr. 45.000.- er vår investering på kr. 120.000.- meget lønnsom.

Svein, Roger og Tormod vasker når det er behov og det uten lønn.

Også en takk til Hans Olav Ask for hans vaktmester tjenester og ikke minst " MORS "

håndtering med stell og klipping av vårt grøntområde.



## ØKONOMI:

Styret har vedtatt en økning av felleskostnader på 16% som gjelder fra 01.01 2025

Dette kommer frem ved gjennomgang under årsmøte under regnskap for 2024.

## PLAN FOR 2025:

Beplante pergola over nedkjøring til vårt garasjeanlegg.

Hogge fjerne råtne trær mot jorde til Hans Olav Ask.

Oppstart med tur- tunet/veien mot Nystulia ( skredet ) etter ferien 2025.

Gjøre avtale med Rustad Gård AS om rengjøring av heis rommene med ganger - vinduer for våren. Dette kommer i tillegg til nåværende avtale på kr. 348.000.-

Vi har kjøpt en ladbar støvsuger for rengjøring av heisåpninger for sand/grus.

Dette skyldes at vi har hatt en del unødvendige heis - STOPP grunnet dette.

Det blir kostbart med besøk av heis service spesielt om det skjer utkalling i helger.

Dette har vi prøvd å unngå, men vi må også ta hensyn til rullestol brukere.

Eller blir beboere invitert til felles dugnad med grillmat i løpet av våren.

## TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### STYRET

- |               |  |               |
|---------------|--|---------------|
| • LEDER       | Finn Nilsen                            | Vestlinna 4 E |
| • STYREMEDLEM | Robin Ingers Hellesaa                  | Vestlinna 8 E |
| • STYREMEDLEM | Roger Hjelpdahl                        | Vestlinna 6E  |
| • STYREMEDLEM | Svein Arild Olstad                     | Vestlinna 2A  |
| • STYREMEDLEM | Hanne Kristin Grøstad ( frem til 1.4 ) | Vestlinna 8E  |

- VARAMEDLEM                      Ann-Mari Stenerud                      Vestlinna 2B

### VALGKOMITEEN

### KONTAKTINFORMASJON TIL STYRE:

Styret kan kontaktes via innlogging på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

Styrets e-postadresse er [vestvang2@styrerommet.no](mailto:vestvang2@styrerommet.no)

### VIBBO

Du kan finne informasjon om boligsselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også sende meldinger til styret på [vibbo](http://vibbo).

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET VESTVANG 2

Sameiet består av 133 seksjoner.



Sameiet Vestvang 2 er registrert i Foretaksregistret i Brønnøysund med oreg. nr

928916871, og ligger i GJERDRUM kommune med gårdsnummer 42 og bruksnummer 45.

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

Sameiet Vestvang 2 har ingen ansatte.

#### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører i OBOS ( oppdragsansvarlig ) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VESTVANG 2.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyrrende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Perneo Dokument ID: NIK55-ZQZ0Z-SDGF3-GMBY1-OWPYX-U6P4I



# PENNEO

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

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

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-02 11:33:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NIC55-ZQZ0Z-SDGF3-GMBY1-OWP7X-U6P4I

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 29

2185 Sameiet Vestvang 2.pdf



**SAMEIET VESTVANG 2**  
**ORG.NR. 928 916 871, KUNDENR. 2185**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 439 888	5 538 066	5 478 000	6 310 000
Ladeinntekter EL-bil		136 246	125 552	100 000	100 000
Andre inntekter	3	20 000	45 100	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 596 134</b>	<b>5 708 718</b>	<b>5 578 000</b>	<b>6 410 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-31 020	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-220 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	13	-16 333	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 005	-16 587	-14 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-182 065	-172 900	-183 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-13 285	-23 350	-35 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-949 589	-1 355 131	-658 000	-493 000
Forsikringer		-507 599	-438 784	-475 000	-570 000
Kommunale avgifter	9	-2 190 898	-1 575 414	-2 100 000	-2 310 000
Energi/fyring	10	-432 565	-606 419	-700 000	-857 000
TV-anlegg/bredbånd		-605 973	-562 685	-553 000	-636 500
Andre driftskostnader	11	-308 946	-337 398	-701 000	-735 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 504 508</b>	<b>-5 339 688</b>	<b>-5 704 000</b>	<b>-6 109 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>91 626</b>	<b>369 030</b>	<b>-126 000</b>	<b>301 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	94 356	44 479	0	100 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>94 356</b>	<b>44 479</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>185 982</b>	<b>413 509</b>	<b>-126 000</b>	<b>401 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		185 982	413 509		



**SAMEIET VESTVANG 2**  
**ORG.NR. 928 916 871, KUNDENR. 2185**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	106 167	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>106 167</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		82 952	92 107
Forskuddsbetalte kostnader		0	11 790
Andre kortsiktige fordringer	14	10 362	0
Underregnskap		402 021	621 072
Driftskonto OBOS-banken		542 527	845 607
Sparekonto OBOS-banken		506 593	519 872
Sparekonto OBOS-banken II		1 594 000	1 514 557
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 138 455</b>	<b>3 605 006</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 244 621</b>	<b>3 605 006</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 898 808	2 712 826
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 898 808</b>	<b>2 712 826</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 266	109 348
Leverandørgjeld		233 362	782 832
Annen kortsiktig gjeld	16	186	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>345 814</b>	<b>892 180</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 244 621</b>	<b>3 605 006</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Gjerdrum, 15.02.2025  
Styret i Sameiet Vestvang 2

Finn Nilsen

Robin Hellsaa

Roger Hjelpdahl

Svein Arild Olstad

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	3 597 048
Kommunale avgifter	1 086 624
TV/Internett	552 816
Garasje	203 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 439 888</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Diverse	44 880
Startkapital	20 000
Viderefakturering	-44 880
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>20 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 005.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 285
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 285</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-78 936
Drift/vedlikehold VVS	-2 700
Drift/vedlikehold elektro	-207 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-334 425
Drift/vedlikehold heisanlegg	-155 414
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 544
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 315
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-49 323
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-67 022
Kostnader dugnader	-572
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-949 589</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-1 624 078
Renovasjonsavgift	-566 820
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 190 898</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-419 676
Andre fyringskostnader	-12 889
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-432 565</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-980
Håndverktøy	-6 850
Annet driftsmateriale	-2 507
Renhold ved firmaer	-265 805
Andre fremmede tjenester	-3 356
Trykksaker	-2 317
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-4 121



Vedlikehold biler/maskiner	-2 844
Bank- og kortgebyr	-4 398



Velferdskostnader	-10 764
Tap på fordringer,	-2 904
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-308 946</b>

### NOTE: 12

#### FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 459
Renter bank	49 353
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 544
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>94 356</b>

### NOTE: 13

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Gulvaskemaskin		
Tilgang 2024	122 500	
Avskrevet i år	16 333	
		106 167
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>106 167</b>

### NOTE: 14

#### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	10 362
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 362</b>

### NOTE: 15

#### ENERGIAVREGNING

##### INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-553 392
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-553 392</b>

##### KOSTNADER

Administrasjon	95 542
Strøm	859 872
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>955 413</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>402 021</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

### NOTE: 16

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-186
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-186</b>



## **Forslag til sak: Forslag til vedtektsendring for å sikre samsvar mellom fordeling av felleskostnader og vedtekter**

**Forslagsstiller:** Nina Hellebakken Hagen

**Dato:** 20.02.2025

### **Bakgrunn**

I henhold til vedtektene skal felleskostnader fordeles etter sameierbrøk, med mindre annet er spesifisert. Det finnes spesifikke regler for fordeling av TV/Bredbånd og kommunale avgifter:

- **TV/Bredbånd** skal fordeles likt per seksjon.
- **Faste kommunale avgifter** (abonnementsgebyr for vann/avløp og renovasjon) skal fordeles likt per seksjon.
- **Variable kommunale avgifter** (forbruksgebyr for vann og avløp) skal fordeles etter sameierbrøk.

### **Gjeldende vedtekter**

#### **§6-1 – Generelle felleskostnader**

"Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken med mindre annet følger av disse vedtektene."

#### **§6-2 – Fordeling av spesifikke kostnader**

- **Avsnitt 2:** "Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og TV fordeles med lik andel pr. tilknyttet seksjon."
- **Avsnitt 4:** "Kostnader til faste kommunale avgifter, som abonnementsgebyr for vann- og avløp og renovasjon, skal fordeles med likt beløp pr seksjon. Kostnader til variable kommunale avgifter skal fordeles etter sameierbrøk."



## Avvik mellom faktura, budsjett og vedtekter

### TV/Bredbånd

Vedtektene fastslår at kostnader for kollektivt TV/Bredbånd skal fordeles med lik andel per tilknyttet seksjon. Dette betyr at hver seksjon som er en del av den kollektive avtalen kun skal betale sin andel av den totale abonnementsprisen, uten avvik.

- **Budsjettert for 2025:** kr 636.000,- (ca. kr 398,50 per måned per leilighet).
- **Forventet abonnementspris:** kr 399,- per måned per leilighet.
- **Fakturert beløp:** kr 404,84 per måned per leilighet.
- **Avvik:** Fakturert beløp er høyere enn budsjettert, til tross for at kun abonnementsprisen skal belastes seksjonene.

### Fordeling av kommunale avgifter

- **Budsjettert for 2025:** kr 2.310.000,- totalt for både faste og variable kommunale avgifter.
- **Kommunens satser for faste avgifter 2025:**
  - Vann: kr 2.145,-
  - Avløp: kr 3.154,-
  - Renovasjon: kr 5.217,-
  - **Totalt for en leilighet < 100 kvm:** ca. kr 876,- per måned.
- **Fakturert beløp:** kr 795,76 per måned per leilighet.
- **Avvik:** Fakturert beløp for faste avgifter er lavere enn kommunens satser, noe som kan indikere at differansen dekkes via felleskostnader fordelt etter sameierbrøk. Dette fører til at eiere av større leiligheter subsidierer eiere av mindre leiligheter, noe som ikke er i tråd med vedtektene.

## Forslag til vedtak

### Kollektivt bredbånd og TV

#### Alternativ 1:

Årsmøtet pålegger styret å innkreve kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og TV i henhold til gjeldende vedtekter.

#### Alternativ 2: Endringsforslag til §6-2, avsnitt 2

- **Dagens tekst:** "Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og TV fordeles med lik andel pr. tilknyttet seksjon."
- **Foreslått endret til:** "TV/Bredbånd fordeles etter styrets skjønn basert på budsjett og eventuelle prisjusteringer fra leverandør."

## Kommunale avgifter

### Alternativ 1:

Årsmøtet pålegger styret å innkreve kostnader forbundet faste kommunale avgifter i henhold til gjeldende vedtekter.

### Alternativ 2: Endringsforslag til §6-2, avsnitt 4

- **Dagens tekst:** "Kostnader til faste kommunale avgifter, som abonnementsgebyr for vann- og avløp og renovasjon, skal fordeles med likt beløp pr seksjon. Kostnader til variable kommunale avgifter skal fordeles etter sameierbrøk."
- **Foreslått endret til:** "Faste kommunale avgifter fordeles primært likt per seksjon, men eventuelle differanser mellom budsjettert og faktisk innkrevd beløp kan dekkes over felleskostnadene."

"Variable kommunale avgifter og eventuelle underdekninger av kommunale avgifter dekkes over felleskostnadene og fordeles etter sameierbrøk."

## Begrunnelse for vedtektsendring

Dersom dagens praksis skal videreføres, må vedtektene endres slik at de reflekterer at faste kommunale avgifter ikke nødvendigvis fordeles likt per seksjon, men at underskudd kan dekkes over felleskostnadene. Dette sikrer samsvar mellom regnskapsføring og vedtektene.

Videre bør det presiseres at bruk av likvide midler for å dekke underskudd i kommunale avgifter er like problematisk som å bruke felleskostnader til dette. Likvide midler er heller ikke nødvendigvis hentet inn med lik andel per seksjon, og bruken av disse kan føre til urettferdig fordeling av kostnadene mellom seksjonseiere.

**Konklusjon:** For å sikre samsvar mellom vedtekter og praksis bør enten dagens praksis endres i tråd med vedtektene, eller vedtektene må oppdateres for å reflektere hvordan kostnadene faktisk fordeles.





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

Selskapsnummer: 2185 Selskapsnavn: SAMEIET VESTVANG 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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