



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 439 343  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 29.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 288 531	15 577 831
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 288 531</b>	<b>15 577 831</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		503 649	456 400
Annen driftskostnad		50 633 938	52 978 784
<b>Sum kostnader</b>		<b>51 137 586</b>	<b>53 435 184</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-31 849 055</b>	<b>-37 857 353</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		172 782	152 044
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>172 782</b>	<b>152 044</b>
Annen finanskostnad		4 850 682	1 498 096
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 850 682</b>	<b>1 498 096</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 677 900</b>	<b>-1 346 052</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-36 526 955</b>	<b>-39 203 404</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-36 526 955</b>	<b>-39 203 404</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-36 526 955</b>	<b>-39 203 404</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-36 526 955	-39 203 404
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-36 526 955</b>	<b>-39 203 404</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		36 429	36 429
Sum varige driftsmidler		36 429	36 429
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			2 179 922
Sum finansielle anleggsmidler		0	2 179 922
Sum anleggsmidler		36 429	2 216 351
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 013	53 381
Andre fordringer		1 579 257	1 574 106
Sum fordringer		1 607 270	1 627 488
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 281 659	2 877 911
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 281 659	2 877 911
Sum omløpsmidler		18 888 929	4 505 399
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 925 358</b>	<b>6 721 750</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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>			
Udekket tap		101 501 663	64 974 708
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-101 501 663</b>	<b>-64 974 708</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-101 501 663</b>	<b>-64 974 708</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		113 260 680	62 436 219
Øvrig langsiktig gjeld		23 900	23 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>113 284 580</b>	<b>62 460 119</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>113 284 580</b>	<b>62 460 119</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 135 701	17 277
Leverandørgjeld		4 784 561	8 533 708
Skyldige offentlige avgifter		60 828	
Annen kortsiktig gjeld		1 161 351	685 354
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 142 441</b>	<b>9 236 339</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>120 427 021</b>	<b>71 696 458</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 925 358</b>	<b>6 721 750</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370575

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 439 343  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 971 439 343  
VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 288 531	15 577 831
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 288 531</b>	<b>15 577 831</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		503 649	456 400
Annen driftskostnad		50 633 938	52 978 784
<b>Sum kostnader</b>		<b>51 137 586</b>	<b>53 435 184</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-31 849 055</b>	<b>-37 857 353</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		172 782	152 044
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>172 782</b>	<b>152 044</b>
Annen finanskostnad		4 850 682	1 498 096
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 850 682</b>	<b>1 498 096</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 677 900</b>	<b>-1 346 052</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-36 526 955</b>	<b>-39 203 404</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-36 526 955</b>	<b>-39 203 404</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-36 526 955</b>	<b>-39 203 404</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-36 526 955	-39 203 404
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-36 526 955</b>	<b>-39 203 404</b>



Organisasjonsnr: 971 439 343  
VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		36 429	36 429
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		0	2 179 922
Sum anleggsmidler		36 429	2 216 351
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		28 013	53 381
Sum fordringer		1 579 257	1 574 106
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 281 659	2 877 911
Sum omløpsmidler		17 281 659	2 877 911
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 888 929</b>	<b>4 505 399</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 925 358</b>	<b>6 721 750</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>		
Udekket tap	101 501 663	64 974 708
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-101 501 663</b>	<b>-64 974 708</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-101 501 663</b>	<b>-64 974 708</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	113 260 680	62 436 219
Øvrig langsiktig gjeld	23 900	23 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>113 284 580</b>	<b>62 460 119</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>113 284 580</b>	<b>62 460 119</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 135 701	17 277
Leverandørgjeld	4 784 561	8 533 708
Skyldige offentlige avgifter	60 828	
Annen kortsiktig gjeld	1 161 351	685 354
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7 142 441</b>	<b>9 236 339</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>120 427 021</b>	<b>71 696 458</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>18 925 358</b>	<b>6 721 750</b>



Organisasjonsnr: 971 439 343  
VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7292

Vestlibakken Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Vestlibakken Boligsameie

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

### Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7292>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Tellekorps
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av byggekomité honorar
8. Etablering av parkeringsautomat i gjestegarasjen
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Vestlibakken Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Møteleder velges blant de fremmøtte

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak  
Protokollvitner velges blant de fremmøtte

Sak 3

## Tellekorps

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Tellekorps bistår med opptelling ved avstemming på saker.

Forslag til vedtak  
Tellekorps velges blant de fremmøtte.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. vedlegg sak 4.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

Sak 7

### **Fastsettelse av byggekomité honorar**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Godtgjørelse for byggekomité foreslås satt til kr 100 000



## Forslag til vedtak

Honorar til byggekomite godkjennes

## Sak 8

### Etablering av parkeringsautomat i gjestegarasjen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Fordeling og takster

80% av automat inntekter til Vestlibakken boligsameie.

20% av automat inntekter til Østlandske parkering.

#### Takster

- Kontrollsanksjon taksten: 660 kr (990 kr på HC plasser)
- Gratis inntil 6 timer.
- 10 kr pr time.
- 50 pr døgn.
- 150 pr uke.

#### Begrunnelse:

Vestlibakken boligsameie har en stor gjestegarasje, men dessverre er det for mange beboere som misbruker garasjen, ved sporadiske kontroller viser det seg at det er mange av de samme bilene som står i garasjen store deler av året.

## Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

## Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Styreleder 1

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem 1
- Styremedlem 2



**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 1
- Varamedlem 2
- Varamedlem 3

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling til styret.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tommy Sturtzel	Vestlisvingen 94
Styremedlem	Annstein Garnes	Vestlisvingen 68
Styremedlem	Anne-Grete Ensrud Kjekslø	Vestlisvingen 94
Styremedlem	Athithan Kumarasamy	Vestlisvingen 100
Styremedlem	Kai Torp	Vestlisvingen 92
Varamedlem	Rune Braathen	Vestlisvingen 106
Varamedlem	Jan Terje Caspersen	Siporexveien 3
Varamedlem	Ole-Fredrik Haugen	Vestlisvingen 78

### Valgkomiteen

Roy Nygård Kolstad	Vestlisvingen 96
Jan Minge	Vestlisvingen 70

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet 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.

### Generelle opplysninger om Vestlibakken Boligsameie

Sameiet består av 333 seksjoner.

Vestlibakken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971439343, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

99 20

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

Vestlibakken Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Møtevirksomhet og informasjon

Det har i perioden vært avholdt:

- 1 ordinært sameiermøte (digitalt)
- 11 ordinære styremøter
- 5 ekstraordinære styremøter

I tillegg har styremedlemmer deltatt på en rekke andre befaringer og møter, både på dag- og kveldstid.

Det ble etablert en byggekomité som består av Tommy Stürtzel, Kai Torp, Athithan Kumarasamy og Annstein Garnes.

Byggekomité har hatt oppstartsmøter, kontraktsmøter, byggemøter hver 14. dag gjennom rehabiliteringen, økonomimøter, sluttbefaringer og delbefaringer.

Beboerne er informert gjennom egne skriv til hver husstand, oppslag på tavlene og på sameiets hjemmeside, [www.vibbo.no/vestlibakken](http://www.vibbo.no/vestlibakken)

## Vibbo

Styret informerer nå digitalt på [www.vibbo.no/vestlibakken](http://www.vibbo.no/vestlibakken) her kan beboere registrere seg med mobilnummer og e-post adresse, om du leier ut eller leier leilighet i Vestlibakken boligsameie kan alle registreres. Når styret sender ut informasjon velger styret om det er til seksjonseiere, leietaker eller begge.

På sameiets hjemmeside finner dere mye relevant informasjon for beboere, viktig at alle får tilgang og gjør seg kjent på [www.vibbo.no/vestlibakken](http://www.vibbo.no/vestlibakken)

Det er viktig å presisere at vibbo.no KUN er en informasjonskanal til beboerne, vibbo.no har aldri vært ment som et diskusjonsfora for beboerne.

Pr mars måned 2024 har 285 av 333 boliger en eller flere beboere som har logget på Vibbo. 391 kan varsles på e-post, 455 kan varsles på sms og 54 kan varsles på app.

## Flagging

Styret har videreført ansvaret og gjennomfører flagging på Norges offisielle flaggdager.

## Budsjett

Det er gjennomført økonomimøte med forretningsfører hvor budsjett og regnskap er gjennomgått.

## Oppdeling av seksjoner

Styret ser og opplever at seksjonseier er kreativ og deler opp seksjonen for utleie. Styret viser til den nye sameie lov hvor dette IKKE er tillatt. Ny lov og gjelder for oppdeling fra tidspunktet loven ble vedtatt og IKKE for de som allerede har delt opp. Etter at ny lov er innført, vil styret kreve at alle fremtidige forsøk på oppdeling, vil bli møtt med krav om å sette leiligheten tilbake i opprinnelig stand og/eller tvangssalg, med bemerkning om å sette denne tilbake i original stand.

Sak om oppdeling av seksjon ligger fortsatt hos juridiskavdeling i Obos for konkludering.

**Vaktmestertjenesten****Vaktmester i sameiet**

Vestlibakken boligsameie har engasjert Vaktmester Andersen til å utføre vaktmester tjenester, plenklipping, snørydding og trappevask.

Vaktmesteren har e-postadresse: [vaktmester@vestlibakken.no](mailto:vaktmester@vestlibakken.no)

Styret har gjennomført flere møter med Vaktmester Andersen i perioden og det jobbes kontinuerlig med forbedringer.

Kontaktinformasjon til vaktmester finnes på oppslagstavle og [www.vibbo.no/vestlibakken](http://www.vibbo.no/vestlibakken)

**Garasje- og trafikksaker****Vask og feiing av garasjedekke**

Rengjøring av sameiets garasjer er utført av Vaktmester Andersen

Det er dessverre flere som ikke holder plassene sine i orden og styret benytter Vaktmester Andersen til å rydde plassen samtidig som rengjøringen foregår. Styret minner om at det kun er lov å ha et sett med dekk på garasjeplassen og at alt annet vil bli fjernet på beboer bekostning.

**Gebyr for tauing av biler i forbindelse med garasjefeiing**

Det er dessverre utfordringer med biler som ikke blir flyttet i forbindelse med garasjefeiing, dermed ble 4 biler tauet ned på fotballbanen og fakturert for tauekostander.

**Gebyr for å ikke rydde garasjeplassen i forbindelse med garasjefeiing**

Sameiet får kostnader fra Vaktmester Andersen for å rydde garasjeplassene til beboere som ikke rydder disse. Disse kostandene er videreført direkte seksjonseiere som ikke rydder plassen sin.

**Vedlikehold av garasjedører**

Noen reparasjoner er mer komplisert enn andre noe som medfører at garasjedørene blir stående i åpen posisjon over en lengre periode. Sameiet har avtale med Hemer som utfører reparasjoner på garasjeporter.

**Betalingsbom øvre- og nedre rekke periodisk feil**

Det har over lengre tid vært utfordringer med betalingsbom til øvre- og nedre rekke, betalingsløsning er oppdatert, det er bestilt full gjennomgang av automatikk og til slutt ble det byttet åpner sløyfe som er ned frest i asfalten på begge steder.

**Ladestasjoner**

Det er kun anledning til å montere en type lader, se [vibbo.no](http://vibbo.no) for mer informasjon.

Det er totalt 54 ladestasjoner i Vestlibakken boligsameiet.

Styret har fortsatt praksis med justerte strømpriser månedlig.

Vestlibakken har inngått driftsavtale med Mer

Mer tilbyr en ny type ladestasjon type EVC04 AC22. Gjennom driftsavtalen blir ladestasjon fakturers seksjonseier direkte, Vestlibakken boligsameie sender faktura på egenandel for infrastruktur på kr 8.000,- til seksjonseier.



## Garasjeport «traktorgarasjen»

Det er byttet garasjeport til traktorgarasjen under Vestlisvingen 76.

## Gangvei mellom Vestlisvingen 94-96

På grunn grunnforhold har varmekabel blitt ødelagt, og firma M-Tek har reparert varmekabel.

## Gangvei mellom Vestlisvingen 70-72

På grunn grunnforhold har varmekabel blitt ødelagt, og firma M-Tek har reparert varmekabel.

## Helhetsvurdering av HC-plasser

### Ønske om å etablere flere HC parkeringer for sameiets beboere og gjester



Merissa Le <merissale@gmail.com>  
Til Ole Vegard Tveita

👍 ↩ Svar ⏪ Svar til alle → Videre send ⋮

man. 27.02.2023 21:53

Hei

Tidligere var det flere HC plasser som beboere kunne bruke for en kortere periode samt gjester for noen timer lenger. Disse plassene ble fjernet i kjølevann av oppussing av veien og erstattet med nye sykkelparkeringer. Vi har observert at behovet for så mange sykkelparkeringer osv ikke er like stort som man skulle anta og ønsker derfor at det etableres flere HC parkeringsplasser som spres jevnt utover slik at hver blokk har kort avstand til disse plassene. I dag er det kun 1 HC plass ved vestli skole, men den er plassert helt i enden av veien slik at enkelte kan oppleve en ubehagelig lang gangdistanse for å komme til egen oppgang evt at plasser er okkupert og at man må finne en annen løsning. Alternativet om å stå langs veien er jo ikke tilstede lenger da parkeringsvakt(e) er hyppige på stedet.

Slike HC plasser vil gjøre hverdagen for mange som er litt mer skrapelige til bens å få en mer effektiv, behagelig og ikke minst brukervennlig hverdag.

Forslag til vedtak:

«Det etableres 1 til 2 HC plasser til hver blokk med kort gangavstand til inngangspartiene».

Mvh  
Manh Van Le  
Vestlisvingen 100

Kun til styret:  
Tlf: 906 57 555 for nærmere avklaring.

*Styrets innstilling:*

*Styret støtter ikke forslaget.*

*Gang og sykkel vei utenfor Vestlisvingen 90 til 106 er Oslo kommune sin og Vestli skole har tomt inntil gang og sykkel vei.*

*Men ønsker at kommende styre skal jobbe videre med en mulig HC-parkeringsplan for sameiet, i sin helhet. Både øvre- og nedre rekke.*

*Styret ber om at årsmøtet forkaster innkommet forslag.*

## Helhetsvurdering av HC-plasser

Øvre rekke:

Utvide plass ved VS 92 til 2 plasser

Søke Vestli skole om å etablere HC plass hvor sameiet hadde papir kontainer

Begge plasser bekostes av sameiet estimert 250.000,-

Nedre rekke:

Etablere 1 plass utenfor VS78

Plassen bekostes av sameiet estimert 100.000,-



## Bygnings- og forsikringsaker

### Bygningssaker

#### Store rehabilitering

Sameiet har en stor pågående rehabilitering av blokkene.

Etter takrehabiliteringen har sameiet fortsatt utfordringer med vanninntrenging (kondens), dette gjelder nå kun 2 seksjoner. Dette er en meget komplisert utfordring, hvor Selvaag Prosjekt samarbeider både takmesteren (som har rehabilitert takene) og et uavhengig firma Takråd. Arbeidet med dette pågår

Blokkene som er rehabilitert i styreperioden, er stuesiden til Vestlisvingen 66-82 og kjøkkensiden til Vestlisvingen 66-70

Selvaag Prosjekt har egen prosjektside som beboere får tilgang til via [www.vibbo.no/Vestlibakken](http://www.vibbo.no/Vestlibakken).

#### Lyssetting av gavlvegg

Det er montert belysning på gavlvegg både på Vestlisvingen 66 og 70. Det er kun ment som markeringslys oppover, men å belyse bedre ned.

### Forsikringsaker

Sameiet har hatt 13 skader i styreperioden 2023 - 2024, 8 av disse dekkes av sameiets forsikring. Det er bestått av kloakkstopp, glass-skade, vann inntrenging fra tak og skade på leilighetsdør.

Sameiet har flere hendelser med veggdyr/skadedyr, og dette er nå en del av forsikringsavtalen. 1 skadedyr sak er dekket av sameiets forsikring.

Styret minner om forhøyet egenandel ved skader grunnet manglende vedlikehold. Dette for å redusere forsikringspremien. I disse tilfellene har styret krevd regress i henhold til vedtektenes punkt 4.

*Bruken av bruksenheter og fellesarealer*

*Ved skader som er seksjonseiers ansvar i henhold til eierseksjonsloven, men som allikevel kan dekkes av sameiets forsikring, plikter seksjonseier å dekke egenandelen til forsikringsselskapet.*

#### Tilbakeslag/kloakk stopp

Sameiet har hatt 3 tilfeller med tilbakeslag eller tett kloakk i perioden. Dette er meget alvorlig for de seksjonene det gjelder da kloakken flyter inn i hele leiligheten. Styret gjennomfører rørinspeksjon av det horisontale avløpsledninger.

#### Vedlikeholdsavtale av berederom (Varmtvann)

Samarbeidet fungerte ikke som forventet med Andenæs VVS, derfor er inngått en ny vedlikeholdsavtale med Oslo VVS for sameiet berederom i øvre- og nedre rekke. Sameiet har i perioden har flere problemer med varmtvannet, et tilfelle med sirkulasjonspumpe og flere defekte elementer. Det er ikke unaturlig å bytte elementer på beredere.

#### Nye vinduer i inngangspartier

Flere av vinduer i inngangspartiet var i meget dårlig forfatning og er byttet ut.

**Bytte varmpumpe**

Det er byttet varmpumpe i berederom til øvre rekke.

**Diverse****Ista varme regnskap**

Sameiet har avtale med Ista for å forta varme regnskap i forbindelse med forbruk at varmtvann. Dette avregnes hver 1. juli hvert år.

Det har dessverre vært både utfordringer med justering av a-konto beløp og tiden før faktura/tilbakebetaling utføres. Det er nå ryddet opp i praksis rundt dette, slik at fremtidig avregninger blir som forventet. Det er flere beboere som får tilleggsfaktura for benyttet for mye varmtvann i forhold til a-konto beløp, dette skyldes økt forbruk (a-konto beløp skulle vært justert) og de økte strømprisene.

**Boning av gulv**

Vaktmester Andersen bonet gulv og trapper i oppganger.

**Rengjøring av avfallsbrønner**

- Sameiet har avtale med Ren Dunk årlig inspeksjon og rengjøring av avfall brønner. Vaktmester Andersen skal gjennomføre den ukentlige rengjøringen.
- Under vinteren 2023/2024 smeltet snøen og fylte avfallsbrønner igjen med vann, dette medførte en ekstra runde med tømning og rengjøring av avfallsbrønner.
- Brostein/kantstein ved avfallsbrønnen Vestlisvingen 70 er blitt ødelagt.

**Hensetning av søppel i oppgang og på terrasser**

Etter at sameiet investert og etablerte utvendig avfallsbrønner ser vi dessverre det er flere beboere som setter søppelposer mm utenfor døra eller terrasser i påvente på at de skal ut. Dette er IKKE greit og blir slått hardt ned på, søppel utenfor døra medfører både lukt og er lite innbydende for alle i oppgangen. Ved å sette søppel på terrassen medfører økt aktivitet med duer/måker eller andre skadedyr.

**Postkasser**

Styret bruker fortsatt mye tid på å fjerne uoriginale postkasse skilt, dette gjelder teip, tusj mm. Det skal KUN benyttes postkasse skilt som innføres på innsiden av postkassen og har korrekt mål.

**Vestlisvingen 84b – Søknad om å etablere betalingsbom**

Sameiet ved styret og naboer har via PBE mottatt søknad fra Vestlisvingen 84b om å etablere betalingsbom på søkers eiendom.

**Oppgave fra årsmøte - Helhetsvurdering av HC-plasser**

Men ønsker at kommende styre skal jobbe videre med en mulig HC-parkeringsplan for sameiet, i sin helhet. Både øvre- og nedre rekke.

**Gammel traktorhenger er solgt**

Den gamle traktorhengeren er solgt.

## Velferd og miljø

### Tokerudparken

Styret har vært heldige å bli inkludert i etablering av Tokerudparken, slik at styret har fått påvirket både utførelse og innhold. Hele Tokerudparken er bekostet av Oslo kommune. Lekeplassen utenfor Vestlisvingen 92 begynte å bli i dårlig forfatning, slik at kommunen ønsket å skifte den ut.

I forbindelse med opparbeidelse av Tokerudparken ble gangveien gravd opp ned til trafo som ligger rett utenfor gjestegarasjen. Oslo kommune bekostet ny gangvei med varmekabel, dessverre hadde entreprenør utfordringer og store deler av varmekabel har vært ut av funksjon vinteren.

### «Dukkehus»

Oslo kommune ønsket ikke å beholde «dukkehuset» og det ble solgt.

### Lekeplasser

Sameiet har en avtale med Scan Kontroll om årlig ettersyn av alle lekeplassene på sameiets område. Feil og mangler i denne rapporten rettes fortløpende.

### Belysning rundt avfallsbrønner

Belysning rundt avfallsbrønnene er ramponert og byttet.

### Dugnad

Fellesdugnaden 2023 ble gjennomført våren 2023.

### Bruk av terrasser som lagerplass

Det er fortsatt flere seksjonseiere som plasserer skrot på terrassen er til sjenanse for andre beboere og er brudd på husordensreglenes § 2-6: *"Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser."*

Også i år har styret måttet kontakte beboere for å få fjernet søppel. Vi vil nok en gang få minne om at dette kan leveres gratis på Haraldrud eller hos butikker som selger slikt utstyr. Vi vil rose de mange som setter sin ære å ha det ryddig og pent rundt seg, til glede for seg selv og andre.

### Komprimatorbil

Styret bestilte felles komprimatorbil våren 2023.

### Klager

Styret mottar mange henvendelser der det er beboere som klager på sine naboer. Klagene gjelder støy, vond lukt, sykler i oppgangen, forsøpling og hærverk. Styret følger opp slike saker etter beste evne, og benytter også forretningsfører i den grad det er nødvendig. Vi gjør oppmerksom på at tilfeldige og muntlige klager ikke behandles, og at styrets medlemmer ikke kan "megle" i nabokrangler. Ved husbråk eller truende situasjoner kontaktes politiet.

Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til sine naboer, og følge de vedtekter og husordensregler som er vedtatt.

Styret har i perioden benyttet forretningsfører samt juridisk avdeling hos Obos til hjelp i flere tvistesaker. Saker hvor styret har behov for juridisk bistand er stabil.

**Sluttord fra styret**

Styret takker for tilliten som ble vist oss på forrige årsmøte.

Sameiet har en stor pågående rehabilitering av blokkene. I tillegg er det mange små og store oppgaver som skal løses i et stort sameie. Dette stiller store krav til arbeidsinnsats fra styret.

Vi vil minne om at den enkelte beboer har ansvar for eget bomiljø. Mye kan gjøres, og mange konflikter kan unngås ved at naboer snakker sammen og blir enige om hvordan de ønsker å ha det i sin oppgang. Da er det også viktig å respektere de ordninger man er blitt enige om.

Styret vil samtidig takke alle de engasjert beboere som bidrar med stort og smått igjennom året

Styret oppfordrer flere til å velge oppgangsvert som bindeledd til styret og pådriver til dugnader og andre aktiviteter i oppgangen.

Oslo, 1. april 2024  
Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Stürtzel /s/

Kai Torp /s/

Annstein Garnes /s/

Anne-Grete Kjekslis /s/

Athithan Kumarasamy /s/



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 11 746 488.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Ordinært vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 337 999 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestlibakken Boligsameie.

### Lån

Vestlibakken Boligsameie har lån i OBOS-Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 sameiets 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,



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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)

Penneo Dokumentnøkkel: QEFFX-4E6EX-Z60H7-5YMFY-LOV0T-MSZVE



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-08 15:58:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QEFFX-4E6EX-Z60H7-5YMFY-LOV0T-MSZVE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 439 343, KUNDENR. 7292

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	18 614 042	14 963 762	21 095 000	21 965 000
Ladeinntekter EL-bil		0	26 500	0	0
Andre inntekter	3	674 489	587 569	260 000	560 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>19 288 531</b>	<b>15 577 831</b>	<b>21 355 000</b>	<b>22 525 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-62 327	-56 400	-56 000	-57 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-31 500	-28 875	-25 000	-30 000
Andre honorarer		-141 322	-100 000	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-344 595	-331 295	-348 000	-350 000
Konsulenthonorar	7	-40 610	-47 981	-30 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-40 612 000	-43 935 505	-1 275 000	-1 337 999
Forsikringer		-1 283 426	-881 586	-1 065 000	-1 411 000
Festeavgift		-600 476	-475 576	-464 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-3 628 393	-2 974 231	-3 421 000	-4 471 000
Energi/fyring		-971 430	-1 697 068	-850 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 633 540	-1 361 036	-1 635 000	-1 701 000
Andre driftskostnader	10	-1 487 969	-1 245 630	-1 340 000	-1 423 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-51 137 586</b>	<b>-53 435 184</b>	<b>-10 909 000</b>	<b>-12 740 999</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-31 849 055</b>	<b>-37 857 353</b>	<b>10 446 000</b>	<b>9 784 001</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	172 782	152 044	20 000	120 000
Finanskostnader	12	-4 850 682	-1 498 096	-4 719 000	-6 297 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 677 900</b>	<b>-1 346 052</b>	<b>-4 699 000</b>	<b>-6 177 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-36 526 955</b>	<b>-39 203 404</b>	<b>5 747 000</b>	<b>3 607 001</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-36 526 955	-39 203 404		



**VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 439 343, KUNDENR. 7292**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	36 429	36 429
Langsiktige fordringer	14	0	2 179 922
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>36 429</b>	<b>2 216 351</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		58 414	47 097
Kundefordringer		28 013	53 381
Forskuddsbetalte kostnader		421 075	427 568
Andre kortsiktige fordringer	15	97 664	15 507
Energiavregning	20	1 002 105	1 083 935
Driftskonto OBOS-banken		3 584 773	1 179 115
Driftskonto OBOS-banken II		519	14 774
Skattetrekkkonto OBOS-banken		44 568	0
Sparekonto OBOS-banken		13 632 786	1 665 008
Innestående i andre banker		19 013	19 013
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>18 888 929</b>	<b>4 505 399</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 925 358</b>	<b>6 721 750</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-101 501 663	-64 974 708
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-101 501 663</b>	<b>-64 974 708</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	113 260 680	62 436 219
Annen langsiktig gjeld	18	23 900	23 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>113 284 580</b>	<b>62 460 119</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		518 626	427 787
Leverandørgjeld		4 784 561	8 533 708
Skyldige offentlige avgifter	19	60 828	0
Påløpte renter		634 149	17 277
Påløpte avdrag		501 552	0
Påløpte kostnader		0	4 514
Annen kortsiktig gjeld	21	642 725	253 053
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>7 142 441</b>	<b>9 236 339</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 925 358</b>	<b>6 721 750</b>

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_.\_\_.2024

Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Sturtzel

Annstein Garnes Anne-grete E. Kjekslie

Athithan Kumarasamy

Kai Torp

**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 KLASIFISERING 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****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 576 214
Lån/Renter	2 449 284
Kabel-TV	1 582 416
Garasjeleie	614 400
Trappevask	483 516
Ekstra garasje	430 300
Leietillegg	10 716
Avregning mot beboere, lån 2	-2 449 284
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>18 697 562</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Ekstra garasje	-79 120
Garasje	-4 400
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>18 614 042</b>

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

Automatpenger bomplasseringer	181 467
Egenandel	23 000
Innbetalinger fra Grønn kontrakt AS	140 958
Regnskapskorrigeringer	273
Lekestue	7 000
Leie av lokale	24 000
MER, omsetningsfordeling 2. halvår 2023	61 504
Nettinnbetalinger	1 100
Nøkler	18 500
Tilskuddm OBOS gir tilbake	166 500
Utleie	16 650
Viderefakturerte beboere	25 075
VIPPS	8 462
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>674 489</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-88
Arbeidsgiveravgift	-62 238
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-62 327</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 2022/2023, og er på kr 300 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 190, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 500.

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

Juridisk bistand	-25 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 735
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-40 610</b>

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

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-15 365
Selvaag Prosjekter AS	-37 229 068
Solberg Aluminium	-819 193
Best Totalentreprenør AS	-93 597
Oslo VVS- service AS	-395 610

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -38 552 833**

Drift/vedlikehold bygninger	-335 758
Drift/vedlikehold VVS	-589 117
Drift/vedlikehold elektro	-283 912
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-478 831
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-56 949
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 040
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-188 872
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-122 621
Kostnader dugnader	-2 067

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -40 612 000****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 502 824
Renovasjonsavgift	-1 125 569

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 628 393**

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

Container	-204 311
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 666
Verktøy og redskaper	-4 515
Driftsmateriell	-144
Vaktmestertjenester	-547 450
Vakthold	-92 584
Renhold ved firmaer	-508 341
Snørydding	-32 922
Andre fremmede tjenester	-20 982
Trykksaker	-3 112
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 190
Andre kontorkostnader	-10 064
Porto	-5 240
Bilgodtgjørelse	-585
Reisekostnader	-245
Kontingenter	-4 728
Bank- og kortgebyr	-7 348
Velferdskostnader	-2 383
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 487 969</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 262
Renter av sparekonto i OBOS-banken	65 889
IF Skadefordikring	11 960
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	11 561
Avregning konto beboere, lån 2	67 110
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>172 782</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 1)	-1 374 900
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 2)	-67 110
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 3)	-215 755
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 4)	-2 497 628
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 5)	-694 713
Renter på leverandørgjeld	-576
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 850 682</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjer, usolgte

Kostpris

36 429

36 429

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****36 429****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 14****LANGSIKTIG FORDRING**

Fording beboere lån i OBOS-banken(lån 2), saldo 01.01

2 179 922

Avregnet i år

-2 179 922

Saldo 31.12.23

0

**SUM LANGSIUKTIGE FORDRINGER****0****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte

24 125

Lokalleie for 2023, utfakturert i 2024

12 000

MER, omsetningsfordeling 2. halvår 2023

61 504

Til gode hos OBOS Eiendomsforvaltning AS

35

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER****97 664****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 (lån 1)

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2017 -35 666 670

Nedbetalt tidligere 11 666 690

Nedbetalt i år 2 000 004

-21 999 976

OBOS-banken (lån 2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017 -15 437 110

Nedbetalt tidligere 13 257 188

Nedbetalt i år 2 179 922

0

OBOS-banken (lån 3)

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019 -4 500 000

Nedbetalt tidligere 784 448

Nedbetalt i år 223 977

-3 491 575

OBOS-banken (lån 4)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -11 225 000

Økning i 2022 -21 463 346

Økning i år -11 342 700

Nedbetalt tidligere 147 581

Nedbetalt i år 574 792

-43 308 673

OBOS-banken (lån 5)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -44 625 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 164 544

-44 460 456

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-113 260 680****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer -23 900

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -23 900**

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-44 568
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 260
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-60 828</b>

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger juli til desember (a konto)	-582 870
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-582 870</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	114 064
Strøm, juli til desember	553 719
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>667 784</b>

Uoppgjorte avregninger, juli 2022 til juni 2023 (gjort opp i mars 2024) 917 191

**SUM ENERGIAVREGNING 1 002 105**

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.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto mot beboere, lån 2	-555 305
Utleie av areal til basestasjon for 2024, ICE communication Norge AS	-31 510
Utleie av areal til basestasjon for 2024, Telia Norge AS	-53 050
Utlegg beboere for 2023 (oppgjort 2024)	-2 859
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-642 725</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1896520. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



**Valgkomiteens innstilling til styret- 2024/ 2025:**

- Tommy Stürtzel Leder
- Annstein Garnes
- Kai Torp

Disse styremedlemmene er ikke på valg:

- Anne-Grete Ensrud Kjekslı
- Athithan Kumarasamy

**Varamedlemmer:**

- Ole Fredrik Haugen vs 78
- Rune Braathen vs 106
- Mona Eckhoff Sørmo vs 106

Det må velges ny valgkomite på årsmøtet.

Med vennlig hilsen valgkomiteen, Jan Minge og Roy Kolstad



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager  
Siste dato for avstemning er  
Selskapsnummer: 7292 Selskapsnavn: Vestlibakken Boligsameie

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Møteleder velges blant de fremmøtte</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Protokollvitner velges blant de fremmøtte</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Tellekorps</b></p> <p>Tellekorps velges blant de fremmøtte.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

For

Mot

**Sak 7 Fastsettelse av byggekomité honorar**

Honorar til byggekomite godkjennes

For

Mot

**Sak 8 Etablering av parkeringsautomat i gjestegarasjen**

Forslag godkjennes

For

Mot



**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Styreleder 1

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Styremedlem 1

Styremedlem 2

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

Varamedlem 1

Varamedlem 2

Varamedlem 3



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.