



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 447 819  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTLITOPPEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 15.09.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 852 481	9 455 584
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 852 481</b>	<b>9 455 584</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		923 202	988 855
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		92 077	32 759
Annen driftskostnad		10 719 796	38 698 376
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 735 074</b>	<b>39 719 989</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 882 594</b>	<b>-30 264 405</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 588	18 432
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 588</b>	<b>18 432</b>
Annen finanskostnad		1 517 631	1 348 393
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 517 631</b>	<b>1 348 393</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 512 042</b>	<b>-1 329 961</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 394 636</b>	<b>-31 594 366</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 394 636</b>	<b>-31 594 366</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 394 636</b>	<b>-31 594 366</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 394 636</b>	<b>-31 594 366</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 394 636	-31 594 366
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 394 636</b>	<b>-31 594 366</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 859 728	26 859 728
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		953 297	155 611
Sum varige driftsmidler		27 813 025	27 015 339
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 813 025	27 015 339
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		140 160	27 712
Andre fordringer		206 922	635 819
Sum fordringer		347 082	663 531
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 896 863	2 623 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 896 863	2 623 039
Sum omløpsmidler		2 243 945	3 286 569
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 056 970</b>	<b>30 301 908</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		17 300	17 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 300</b>	<b>17 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		57 163 884	53 769 248
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-57 163 884</b>	<b>-53 769 248</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-57 146 584</b>	<b>-53 751 948</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		80 779 306	72 061 093
Øvrig langsiktig gjeld		5 561 860	5 560 560
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>86 341 166</b>	<b>77 621 653</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>86 341 166</b>	<b>77 621 653</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		129 453	136 332
Leverandørgjeld		186 996	6 173 247
Skyldige offentlige avgifter		36 844	45 809
Annen kortsiktig gjeld		509 095	76 816
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>862 389</b>	<b>6 432 204</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>87 203 555</b>	<b>84 053 857</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 056 970</b>	<b>30 301 908</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421131

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 447 819  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTLITOPPEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 447 819  
VESTLITOPPEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 852 481	9 455 584
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 852 481</b>	<b>9 455 584</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		923 202	988 855
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		92 077	32 759
Annen driftskostnad		10 719 796	38 698 376
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 735 074</b>	<b>39 719 989</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 882 594</b>	<b>-30 264 405</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 588	18 432
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 588</b>	<b>18 432</b>
Annen finanskostnad		1 517 631	1 348 393
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 517 631</b>	<b>1 348 393</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 512 042</b>	<b>-1 329 961</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 394 636</b>	<b>-31 594 366</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 394 636</b>	<b>-31 594 366</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 394 636</b>	<b>-31 594 366</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 394 636</b>	<b>-31 594 366</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 394 636	-31 594 366
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 394 636</b>	<b>-31 594 366</b>



Organisasjonsnr: 948 447 819  
VESTLITOPPEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 859 728	26 859 728
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		953 297	155 611
Sum varige driftsmidler		27 813 025	27 015 339
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 813 025	27 015 339
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		140 160	27 712
Andre fordringer		206 922	635 819
Sum fordringer		347 082	663 531
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 896 863	2 623 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 896 863	2 623 039
Sum omløpsmidler		2 243 945	3 286 569
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 056 970</b>	<b>30 301 908</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		17 300	17 300



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>17 300</b>	<b>17 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	57 163 884	53 769 248
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-57 163 884</b>	<b>-53 769 248</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-57 146 584</b>	<b>-53 751 948</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	80 779 306	72 061 093
Øvrig langsiktig gjeld	5 561 860	5 560 560
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>86 341 166</b>	<b>77 621 653</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>86 341 166</b>	<b>77 621 653</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	129 453	136 332
Leverandørgjeld	186 996	6 173 247
Skyldige offentlige avgifter	36 844	45 809
Annen kortsiktig gjeld	509 095	76 816
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>862 389</b>	<b>6 432 204</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>87 203 555</b>	<b>84 053 857</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>30 056 970</b>	<b>30 301 908</b>



Organisasjonsnr: 948 447 819  
VESTLITOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
1.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Vestlitoppen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 19. mai 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Vestlitoppen Borettslag. Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 19. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/214>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Husordensregler
6. Husordensregler
7. Vedlikeholdsfond
8. Oppgradering av uteområde/lekeområde
9. Valg av delegerte til OBOS generalforsamling
10. Valg av valgkomité
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Vestlitoppen Borettslag**

Tom Kinn

Benjamin Svanberg

Martin Hammerstad

Anne Tylden

Heidi Wold



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

**Vedlegg**

1. Første sider GF.pdf



## Til andelseierne i Vestlitoppen Borettslag

### Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen.

### Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

### Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes **12.05.2021 kl 20:00**
- Møtet er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 19.05.2021 kl 20:00

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på <https://vibbo.no/vestlitoppen>
- Trykk på linken og delta i møtet.  
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

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

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen.

For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styrets sin postkasse Ragnhild Schibbyes Vei 40

Dette må gjøres innen utløpet av de 7 dagene møtet er åpent for avstemming, altså innen den ovennevnte fristen.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Vestlitoppen Borettslag

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

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

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/vestlitoppen>

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

## Analog stemmeseddel for årsmøte 2021 i Vestlitoppen Borettslag

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_ (må oppgis)

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

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

### Saker til behandling:

*Se innkallingen side 2*

#### Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 5. Husordensregler

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 6. Husordensregler

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 7. Vedlikeholdsfond

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 8. Oppgradering av uteområde/lekeområde

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 9. Valg av delegert og vara til OBOS generalforsamling

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 10. Valg av valgkomité

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 11. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styreleder sin postkasse innen 19.mai 2021 kl 9:00



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

Som protokollvitner foreslås Birgit Rikenberg og Arne Morten Olsen.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. ÅRSRAPPORT FOR 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Tom Kinn	Ragnhild Schibbyes Vei 54
Nestleder	Benjamin Svanberg	Ragnhild Schibbyes Vei 62
Styremedlem	Martin Hammerstad	Ragnhild Schibbyes Vei 62
Styremedlem	Anne Tylden	Nordtvetveien 44
Styremedlem	Heidi Wold	Ragnhild Schibbyes Vei 62
Varamedlem	Wigdis Folvik	Ragnhild Schibbyes Vei 62
Varamedlem	Gunnar Holen	Ragnhild Schibbyes Vei 62
Varamedlem	Arne Morten Olsen	Ragnhild Schibbyes Vei 58

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Tom Kinn Ragnhild Schibbyes Vei 54

##### Varadelegert

Martin Hammerstad Ragnhild Schibbyes Vei 62

#### Valgkomiteen

Wigdis Folvik Ragnhild Schibbyes Vei 62  
Arne Morten Olsen Ragnhild Schibbyes Vei 58  
Heidi Wold Ragnhild Schibbyes Vei 62

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.



## **Generelle opplysninger om Vestlitoppen Borettslag**

Borettslaget består av 158 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Vestlitoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948447819, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Ragnhild Schibbyes V 36-40

Ragnhild Schibbyes V 48-62

Ragnhild Schibbyes V 46

Gårds- og bruksnummer:

99            116    117

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten, kjøpt i 1986, er på 28 000 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Vestlitoppen Borettslag har 1 ansatte. Det er ikke registrert noen ulykker eller skader i løpet av 2020.

## **Forretningsførsel og revisjon**

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



## **STYRETS BERETNING**

### Styrets arbeid

Styret ble valgt i Generalforsamlingen den 19. mai 2020. Styret har hatt 15 styremøter pr. mars 2021. Det er i tillegg avviklet generalforsamling, samt avholdt 4 orienteringsmøter for beboerne og 10 åpne styrerom. Styret har dessuten deltatt i 24 møter i forbindelse med vedlikeholdsprosjektene. I tillegg har det vært mange befaringer både i forbindelse med rehabiliteringen og de andre prosjektene, spesielt nytt søppelsystem og ventilasjonsanlegget. Året har som beskrevet over medført mye arbeid for styret. Dette på grunn av flere ferdigstilte prosjekter og gjennomføring av 2. fase av betong/fasadeprosjektet.

Oppfølging av vedtak om rørfornyning/rørrehabilitering vedtatt i generalforsamlingen den 23. mai 2013. I 2020 har det fortsatt vært en del oppfølgingsaker.

### Trappeoppganger

I 2017/2018 ble trappeoppgangene pusset opp med nytt gulvbelegg, nye postkasser, ny belysning og rekkverk/tak ble malt. I løpet av 2020 er alle kupler på belysning i oppgangene skiftet, da originalene gulnet og medførte dårligere lys.

### Parkeringshus

Det er montert overvåkningskamera i alle garasjer samt innkjøringer.

### Balkonger/fasader

Rehabilitering av balkonger/fasader startet umiddelbart etter påske 2018 og pågikk fram til januar 2020 når siste nedløp og rekkverk ble montert på 36 og 38. Fortsatt gjenstår utskifting av renner og nedløp på RS 46 til 54. Dette på grunn av at de første var feildimensjonert. RS 36 til 40 fikk montert ny større type, som monteres på RS 46 til 54 i løpet av våren 2021.

### Nye avtrekksvifter

Det ble høsten 2018 montert nye avtrekksvifter i alle oppganger. Det har vært alt for sterkt avtrekk med støy og for noen også problemer med å holde innetemperaturen oppe. Etter ny justering i begynnelsen av februar 2019 var det forventet at problemene skulle forsvinne. Dette skjedde ikke og på nyåret 2020 ble det igangsatt utskifting av alle ventiler til ventiler som justerer seg automatisk. Dette var forventet ferdig til 1. mai, men på grunn av Coronaviruset ble det en del forsinkelser. Noen hadde feilmonterte ventiler og måtte betale utskifting/ekstraarbeid selv. Nå er så langt styret kjenner til avtrekkssystemene i orden.

### Økonomiske løsninger

Styret har avtale med Økonomiske Løsninger (ØK). Etter arbeid med å skifte gulvbelegg i trapper og ganger i 2018 ser det ut til at renholdet nå går bedre enn før.

### Komprimatorbil/Container

Renova AS tar seg av avfall som beboerne setter ut en gang i året. Dette er i henhold til vedtak på generalforsamlingen i 2019. Kommunen har flere lokale innsamlinger hvert år. Det er også gratis å levere fra seg avfall på Brobekk.



## EL-bil lading

I løpet av ettervinteren 2020 er det fullført prosjekt for lading av EI-bil på egen parkeringsplass. Alle som satte fram ønske om det fikk tilgang fra 1. mars. Når det gjelder laderne på gavlen av RS 56 er disse nå åpnet for offentlig bruk.

## Vannskader

Styret har hatt en del å gjøre med vannskader. Eksempler på skader er for eksempel: Skader som følge av at beboere har tatt ut badekar og dusjer rett på et gulv der gulvbelegget er sprøtt. Her renner vannet ned til naboene.

Bad som er pusset opp uten at det er brukt fagfolk. Eksempler er: Membran som ikke er god nok, samt at varmekabler er lagt uten autoriserte fagfolk.

## Andre skader

Lufteventiler tettes slik at det mekaniske avtrekket ikke fungerer. Dette fører til at vinduer dugger og blir ødelagt samt at det kommer svartsopp på tak og vegger. Styret har sendt informasjon til beboerne om at ventiler må være åpne både i vinduer og i vegger. Mange feil ble lokalisert av ventilasjonsarbeiderne, eksempler: avtrekksvifter, ventiler, varmeovner under vinduer samt luftespalter under dører.

## Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke og/eller postkasse bestilles av styret ved å sende en skriftlig bestilling til e-post: [vestlitoppen@styrerommet.no](mailto:vestlitoppen@styrerommet.no) eventuelt med notat i styrets postkasse i RS 40 underetasje.

## Vaktmester

Vaktmester Dawid Pyszniak ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Han ble ansatt den 3. april 2018. Dawid slutter i sommer. Styret har søkt etter ny vaktmester. Styret har vurdert søkerne, og på den bakgrunn ansatt Smart vaktmesterservice for å sørge for borettslagets behov for vaktmestertjeneste. Dette betyr at Kenneth som var vår vaktmester før Dawid kommer tilbake. Borettslaget sparer med den ordningen ca. 200 000.- pr år. Noe må sikkert brukes for å ta eventuelle topper, men det blir likevel en betydelig besparelse.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 9 852 481.

Dette er kr 178 481 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av leie av p-plasser til Oslo kommune, parkering og garasjer.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 11 735 074.

Dette er kr 6 679 474 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak betongrehabilitering, ventilasjonsprosjekt og ny asfalt.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 394 636 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 381 556 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000,- til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret økes med 1%. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med 3,24%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestlitoppen Borettslag.

### Lån

Vestlitoppen Borettslag har tre lån i OBOS-banken, og ett lån i Husbanken.

Lån 1 har en flytende, nominell rente på 0,8% med 16 terminer igjen pr. 11.03.21.

Lån 2 har en flytende, nominell rente på 1,58% med 177 terminer igjen pr. 11.03.21.

Lån 3 har en flytende, nominell rente på 1,58% med 8 terminer igjen pr. 11.03.21.

Lån 4 har en flytende, nominell rente på 1,58% med 475 terminer igjen pr. 11.03.21.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5% i 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestlitoppen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Vestlitoppen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Vestlitoppen Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 avviklet.

---

### *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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## VESTLITOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 447 819, KUNDENR. 214

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR.</b>					
<b>01.01.</b>		<b>-3 145 634</b>	<b>-383 339</b>	<b>-3 145 634</b>	<b>1 381 557</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 394 636	-31 594 366	2 318 400	2 084 900
Tilbakeføring av avskrivning	15	92 077	32 759	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-889 763	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	9 988 821	70 011 179	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		1 300	1 200	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 270 608	-41 212 767	-1 482 000	-1 597 000
Red. annen langs. gjeld		0	-300	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>4 527 191</b>	<b>-2 762 295</b>	<b>836 400</b>	<b>487 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>					
		<b>1 381 556</b>	<b>-3 145 635</b>	<b>-2 309 234</b>	<b>1 869 457</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 243 945	3 286 569		
Kortsiktig gjeld		-862 389	-6 432 204		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 381 556</b>	<b>-3 145 635</b>		



**VESTLITOPPEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 447 819, KUNDENR. 214**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 455 904	9 226 434	9 424 000	9 459 000
Andre inntekter	3	396 577	229 150	250 000	350 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>9 852 481</b>	<b>9 455 584</b>	<b>9 674 000</b>	<b>9 709 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-703 202	-768 855	-808 500	-400 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	15	-92 077	-32 759	0	-90 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-7 250	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-170 570	-166 245	-171 000	-175 000
Konsulenthonorar	7	-46 683	-30 228	-35 000	-30 000
Kontingenter		-34 600	-34 600	-34 600	-34 600
Drift og vedlikehold	8	-6 449 267	-34 928 151	-320 000	-600 000
Forsikringer		-459 942	-439 920	-462 500	-477 500
Kommunale avgifter	9	-1 596 185	-1 171 418	-1 270 000	-1 600 000
Energi/fyring		-320 156	-449 293	-330 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-715 412	-690 365	-722 000	-740 000
Andre driftskostnader	10	-889 606	-750 907	-643 000	-943 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-11 735 074</b>	<b>-39 719 989</b>	<b>-5 055 600</b>	<b>-5 679 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 882 594</b>	<b>-30 264 405</b>	<b>4 618 400</b>	<b>4 029 900</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 588	18 432	0	0
Finanskostnader	12	-1 517 631	-1 348 393	-2 300 000	-1 945 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 512 042</b>	<b>-1 329 961</b>	<b>-2 300 000</b>	<b>-1 945 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 394 636</b>	<b>-31 594 366</b>	<b>2 318 400</b>	<b>2 084 900</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-3 394 636	-31 594 366		



**VESTLITOPPEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 447 819, KUNDENR. 214**  
**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	26 195 675	26 195 675
Tomt		664 053	664 053
Andre varige driftsmidler	15	953 297	155 611
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>27 813 025</b>	<b>27 015 339</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		140 160	27 712
Forskuddsbetalte kostnader		206 922	635 819
Driftskonto OBOS-banken		565 769	2 441 482
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 810	21 327
Sparekonto OBOS-banken		1 304 171	141 471
Innestående i andre banker		11 113	18 758
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 243 945</b>	<b>3 286 569</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 056 970</b>	<b>30 301 908</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 173 *			
100		17 300	17 300
Udekket tap	16	-57 163 884	-53 769 248
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-57 146 584</b>	<b>-53 751 948</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	80 779 306	72 061 093
Borettsinnskudd	18	5 139 000	5 139 000
Annen langsiktig gjeld	19	422 860	421 560
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>86 341 166</b>	<b>77 621 653</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		186 996	6 173 247
Skyldige offentlige avgifter	20	36 844	45 809
Påløpte renter		15 361	29 697
Påløpte avdrag		114 092	106 635
Energiavregning	21	257 523	9 039
Annen kortsiktig gjeld	22	251 572	67 777
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>862 389</b>	<b>6 432 204</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 056 970</b>	<b>30 301 908</b>



Pantstillelse	23	92 099 000	138 099 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2021  
Styret i Vestlitoppen Borettslag

Tom Kinn

Martin Hammerstad

Anne Tylden

Heidi Wold

Benjamin Svanberg

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	8 304 168
TV/Internett	697 536
Garasje	418 200
Forretningslokale	36 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 455 904</b>

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

Parkering	87 400
Garasjer	91 151
Bodleie	22 000
Lading el-bil	19 407
Forsikringsoppgjør	2 919
Salg av nøkler	12 300
Leie av parkeringsplasser til Oslo kommune	154 800
Salg av portåpnere	4 995
Salg av skilt	1 605
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>396 577</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-508 039
Overtid	-5 559
Påløpte feriepenger	-63 308
Arbeidsgiveravgift	-119 136
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	13 797
Pensjonskostnader	-18 029
Yrkesskadeforsikring	-2 927
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-703 202</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 220 000. I tillegg har styret fått dekket servering og julegaver for kr 11 386, jf. noten om andre driftskostnader. Styret har også mottatt honorar vedrørende rehabiliteringsprosjekt på kr 20 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

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

Juridisk bistand	-15 094
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 589
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-46 683</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD****NY ASFALT**

Tronslien AS	-779 129
<b>SUM NY ASFALT</b>	<b>-779 129</b>

**VENTILASJONSPROSJEKT**

Polygon AS	-1 494 250
Viderefakturert beboere	127 476
<b>SUM VENTILASJONSPROSJEKT</b>	<b>-1 366 774</b>

**BETONGREHABILITERING**

Se note 6	-3 255 293
<b>SUM BETONGREHABILITERING</b>	<b>-3 255 293</b>

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 401 196</b>
---	-------------------



Drift/vedlikehold bygninger	-231 322
Drift/vedlikehold VVS	-38 300
Drift/vedlikehold elektro	-98 633
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-154 526
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-71 558
Drift/vedlikehold brannsikring	-137 084
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-297 624
Egenandel forsikring	-19 023
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 449 267</b>

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

#### NOTE: 9

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-830 766
Renovasjonsavgift	-765 419
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 596 185</b>

#### NOTE: 10

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-108 158
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 776
Diverse leiekostnader/leasing	-67 500
Verktøy og redskaper	-4 191
Driftsmateriell	-105 048
Vakthold	-86 571
Renhold ved firmaer	-347 021
Andre fremmede tjenester	-46 890
Kontor- og datarekvisita	-18 097
Kopieringsmaterieill	-8 692
Trykksaker	-2 052
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 386
Andre kontorkostnader	-152
Telefon, annet	-37 176
Porto	-3 938
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 408
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 039
Gaver	-402
Bank- og kortgebyr	-3 479
Velferdskostnader	-7 631
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-889 606</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 411
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 172
Renter bank	3
Andre renteinntekter	2
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 588</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-49 484
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-254 284
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 652
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-966 061
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-240 530
Renter på leverandørgjeld	-620
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 517 631</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1976	26 195 675
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>26 195 675</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.99/bnr.116 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****BETONGREHABILITERING INKL. GARASJE**

Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS	64 475
Prosjektledelse, Multiconsult Norge AS	5 582 462
Rekkverk på gangbro og kjørebros, Haug Tømrerservice AS	281 500
Førstegangsvedtak, Plan- og bygningsetaten	30 370
Gaustal Landhandleri AS	73 156
Byggestrøm, Gardermoen Elektro AS	772 125
Hovedentreprenør, PA Entreprenør AS	58 420 876
Utskiftning av avtrekksvifter, TBB Eiendomsdrift AS	521 250
Byggestrøm, Gardermoen Elektro AS	153 010
<b>SUM KOSTNADER BETONGREHABILITERING INKL. GARASJE</b>	<b>65 899 224</b>
Kostnadsføring tidligere år	-62 643 931
Kostnadsreduksjon 2020	-3 255 293
<b>SUM BETONGREHABILITERING INKL. GARASJE</b>	<b>0</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1			
Kostpris	21 771		
Avskrevet tidligere	-21 770		1
Feiemaskin nr. 2			
Tilgang 2007	92 244		
Avskrevet tidligere	-92 243		1
Løftebukk			
Tilgang 2012	20 000		
Avskrevet tidligere	-19 999		1
Snøfreser			
Kostpris	26 990		
Avskrevet tidligere	-26 989		1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2017	270 797		
Tilskudd 2018	-40 000		
Avskrevet tidligere	-75 190		
Avskrevet i år	-32 759		
		122 848	
Avfallsanlegg			
Tilgang 2020	889 763		
Avskrevet i år	-59 318		
		830 445	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>953 297</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-92 077</b>	

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.



Opprinnelig 2004	-6 160 000	
Nedbetalt tidligere	2 940 267	
Nedbetalt i år	331 783	
		-2 887 950
<b>OBOS</b>		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2015	-6 500 000	
Nedbetalt tidligere	-6 929 354	
Nedbetalt i år	721 974	
		-12 707 380
<b>OBOS-Banken</b>		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 4 år.		
Opprinnelig 2017	-836 679	
Nedbetalt tidligere	435 852	
Nedbetalt i år	216 851	
		-183 976
<b>OBOS Boligkredit AS</b>		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2019	-55 011 179	
Økning i år	-9 988 821	
		-65 000 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-80 779 306</b>

## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

låneprosjektene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholder uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976	-5 139 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 139 000</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-54 660
Depositum lokaler	-1 600
Andre innskudd	-366 600
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-422 860</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 810
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 034
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-36 844</b>

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-759 110
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-759 110</b>

**KOSTNADER**

Administrasjonskostnader Techem	91 555
Strømkostnader	410 032
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>501 587</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-257 523</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.

Etttersom 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: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-63 308
Purregeby	-140
Påløpte kostnader	-188 124
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-251 572</b>



**NOTE: 23**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 139 000
Pantelån	80 779 306
Påløpte avdrag	114 092
<b>TOTALT</b>	<b>86 032 398</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	26 195 675
Tomt	664 053
<b>TOTALT</b>	<b>26 859 728</b>



## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### Styret

Styret har kontor i underetasjen i Ragnhild Schibbyes vei 40. Meldinger kan legges i styrets postkasse eller sendes som e-post til [vestlitoppen@styrerrommet.no](mailto:vestlitoppen@styrerrommet.no). Se borettslagets hjemmeside [www.vestlitoppen.no](http://www.vestlitoppen.no) for løpende informasjon.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Garasjeplasser, boder og nøkler til garasje

Borettslaget har noen ekstra garasjeplasser og boder som leies ut. De som har garasjeplasser som de ønsker å leie ut, kan kontakte Garasjeutvalget v/ Harald Hovde, Ragnhild Schibbyes vei 38, telefon 22 21 73 05.

### Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke og/eller postkasse bestilles av styret ved å sende en skriftlig bestilling til e-post: [vestlitoppen@styrerrommet.no](mailto:vestlitoppen@styrerrommet.no), eventuelt med notat i styrets postkasse i RS 40 underetasje.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenummer SP2453832.1.3. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til IF Skadeforsikring på [www.if.no](http://www.if.no) eller telefon 21 49 24 00. Dersom det ikke er snakk om øyeblikkelig bistand, kan skademelding skje per post:

IF Skadeforsikring  
Postboks 240  
1326 Lysaker

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. NB! Etter å ha gjort unna rørrehabilitering og oppgradering av sikringssskap fikk borettslaget et avslag i forsikringspremien på ca. 10%.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

## **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

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

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Vestlitoppen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

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

## **TV/Internett**

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 92 40 50 50, eller se deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

## **Rørlegger**

Borettslaget har opprettet rammeavtale med rørlegger som alle beboere kan benytte seg av. Firmaet heter Rørlegger Stovner.

E-mail: [geir@rorteknikk.no](mailto:geir@rorteknikk.no)

Telefon: 97 70 60 75

Direktetelefon: 23 33 80 61



#### **Elektriker**

Borettslaget har opprettet rammeavtale med elektriker som alle beboere kan benytte seg av. Firmaet heter Lillestrøm Elektro.

E-mail: [henning@lillestromelektro.no](mailto:henning@lillestromelektro.no)

Telefon: 47 27 80 00

Husk å oppgi adresse og leilighetsnummer ved bestilling. Regningen skal ikke til styret Vestlitoppen Borettslag.

#### **Vaktmester**

Vaktmester Dawid Pyszniak ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Han ble ansatt den 3. april 2018. Dawid skal flytte tilbake til Polen og har sin siste arbeidsdag i Vestlitoppen Borettslag 01.08.2021.

Styret vil ha en løsning på erstatter innen 01.08.2021, slik at vi får en måned overlapp på ny løsning.



## STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2021	Fasade prosjekt reklamasjon	Nedløp 46-54 1 års befaring fasadeprosjekt 1 års befaring Utomhus
	Varmepumpe	Ny kompressor i varmpumpe 62, februar. Den gamle antagelig røket pga ustabil trefase til varmpumpa (Vakkelkontakt i fordeler).
	Berederrom	Bytte varmeelementer, gått over lekkasjer, Februar 2020
	Bunnledninger	Spyling av bunnledninger hele borettslaget februar
2020	Fasade og p-hus rehabilitering	Fasade og p-hus rehabilitering ble ferdig i 2020. Gjenstår nye renner og nedløp 46-54. Disse ble levert for små og skiftes våren 2021 til samme type som ble montert på 36- 40. 1 års befaring vil skje våren 2021.
	Søplesortering	Nytt søppelsystem ble etablert og de gamle sjaktene ble stengt 18 mai 2020. Åpnet nye boder i de gamle søppelrommene for utleie
	Asfaltering	Alle veiene i borettslaget fikk ny asfalt våren 2020. Ny varmekabel bakken opp fra RS 56
	Ventilasjonsanlegg	Nytt ventilasjonsanlegg ble endelig ferdigstilt høsten 2020. Dette etter at nye ventiler måtte monteres i alle leiligheter og deretter finjusteres.
	El-bil lading	Ladepunktene i enden av 56 ble åpnet for offentlig bruk i 2020.
	Kamera oppsett	Oppsett av kameraer i garasjer og søplesortere.
2019	Fasade og p-hus rehabilitering	Fasade og Phus rehabiliteringen nærmer seg slutten. Parkeringshus 36-40 ferdig i april 2020. Gjenstående arbeid er befaring av bakkeplan og 2 meter opp som utføres på våren 2020.
	Taket 50-52	Dette taket er byttet som det siste i borettslaget, lagt papptekking på dette.



	Søplesortering	Etter pålegg fra Oslo Ren om at sjaktene stenges i uke 34 2020.er prosjekt startet for å få dette ferdig til uke 34 2020.8 mai 2020.
	Takluker og brannåpning	Alle tak fikk nye glasskuper med bryter til røykutløser ned i trappegangene på høsten 2019
2018	Bunnledninger Garasjer/Fasader	Spyling av bunnledninger i desember Garasjene under RS 46 til 62 er totalt rehabilitert. En fasade på alle blokkene er total rehabilitert, inkludert reparasjon av betongskader.
	Ventilasjon	Alle ventilasjonsvifter skiftet.
2017	EL-bil lading Diverse	EL-bil lading er etablert med 4 ladepunkter. Fasadene, vedlikehold av oppgangene, gangbroene, betongen samt at taket over 60-62 er skiftet.
2015-2017	Rørrehabilitering	Er i gang med prosjektering av EL-bilstasjon. Utskiftning av kaldt- og varmtvannledninger, samt ny sirkulasjonsledning. Antas avsluttet sommeren 2017.
2015 2014	Skifte av blomsterkasser Det er skiftet ut rekkverk ved garasjene	Inngangspartiene har fått lagt et gummibelegg ved inngangsdøren
2013	Forts. oppgradering utomhusområder	
2012	Oppgradering av utomhusområder	Inklusiv noen nye lekeapparater
2011	Diverse rehabilitering	Montert varmepumper for foroppvarming av varmtvannet til begge beredersystemene. Oppgradert uteområdet ved innkjøring til borettslaget, inkludert ny myr mellom nr. 54 og 56.
2010	Maling av alle gavlvegger og betonggrep	
2009	Diverse	Skiftet garasjebelysning, delvis asfaltering og reparasjon av garasjegulv i RS 36-40
2008 2007-2007	Ny oppgangs- og utebelysning Skiftet vegger i 8 5.-etasjeleiligheter	Gjelder nr. 56, 58, 60 og 62
2006	Ny trapp m/varmekabler til fellesrom	Gjelder fellesrommene i underetasjen i nr. 40



2005-2006	Oppgradering av elektrisk fellesanlegg	
2005	Montert nødlis i oppgangene	
2003-2004	Lagt varmekabler i 4 garasjenedganger	
2003	Nye vinduer og dører i alle leiligheter	Dører: Bade nye inngangsdører og terrassedører
2003	Nye oppgangsdører og porttelefoner	
2002	Maling av veggplatene i blokkene	
2002	Nye beslag på alle terrassekasser	
2002	Nytt brannsikringsutstyr i leilighetene	
2002	Tjenesteleiligheten oppusset	
2000-2001	Alle garasjeportene skiftet	
2000	Bygget 9 nye utleieboder	
1999-2000	Rehabilitering av takene	
1999-2000	Oppgradering av utearealer & kabelnett	
1998	Reparasjon av gavlveggene	
1998	Ny utebelysning & asfaltarbeider	
1997	Nytt berederanlegg for varmtvann	
1997	Taktekkingsarbeider	
1993	Omfattende fasaderehabilitering	
1992-1993	Bygget 27 nye utleieboder i garasjene	



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 5

## Husordensregler

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Stryking av tekstforslag fra styret

Garasjeleierne må selv sørge for renhold, det skal ikke lagres annet enn bildekk og skiboks i garasje. Alle skal bruke nøkkel inn til garasjene og ikke fjernåpner. Nøkler kan kjøpes hos garasjeutvalget leder. Garasjene står åpne hverdager mellom 0600-0900 og 1500-1800 pga slitasje på portene. Unødig støy og reparasjonsarbeider i garasjene er ikke tillatt. Det skal søkes styret om tillatelse til utleie av parkeringsplass som tilhører leiligheten, før utleie finner sted. Søknaden gjelder for ett år av gangen og må så ledes fornyes. Dersom det er beboere i laget som ønsker plass, har disse fortrinnsrett. De tar kontakt med parkeringsutvalget leder Leietagere skal i alle tilfelle være bosatt i Ragnhild Schibbys vei 36-62.

Ny tekst:

Garasjeleierne må selv sørge for renhold, det skal ikke lagres annet enn bildekk og skiboks i garasje. Alle skal bruke nøkkel inn til garasjene og ikke fjernåpner. Nøkler kan kjøpes hos garasjeutvalget leder. Unødig støy og reparasjonsarbeider i garasjene er ikke tillatt. Det skal søkes styret om tillatelse til utleie av parkeringsplass som tilhører leiligheten, før utleie finner sted. Søknaden gjelder for ett år av gangen og må således fornyes. Dersom det er beboere i laget som ønsker plass, har disse fortrinnsrett. De tar kontakt med parkeringsutvalget leder Leietagere skal i alle tilfelle være bosatt i Ragnhild Schibbys vei 36-62.

## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 6

## Husordensregler

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Justering av tekstforslag fra styret:

### SKILT TIL RINGEKLOKKE/POSTKASSE

Nøkler og skilt til ringeklokke og/eller postkasse bestilles skriftlig til styrets e-postadresse: vestlitoppen@styrerrommet.net eller skriftlig i postkassen i Ragnhild Schibbyes vei 40 i underetasjen Det er viktig at det er standard skilt på ringeklokkene/postkassene idet postmannen kan ha problemer med å lese håndskrift. Vaktmester og evt. syketransport etc trenger også å vite hvem som bor hvor ved behov.

Ny tekst:

### SKILT TIL RINGEKLOKKE/POSTKASSE:

Nøkler og skilt til ringeklokke og/eller postkasse bestilles skriftlig til styrets e-postadresse: sjekkes på Vibbo eller skriftlig i postkassen i Ragnhild Schibbyes vei 40 i underetasjen Det er viktig at det er standard skilt på ringeklokkene/postkassene idet postmannen kan ha problemer med å lese håndskrift. Vaktmester og evt. syketransport etc trenger også å vite hvem som bor hvor ved behov.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 7

## **Vedlikeholdsfond**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det settes av ett fond på 1% av felleskostnaden pr leilighet. Dette er for å møte nye utfordringer som eksempel: Innkjøp maskiner og mindre vedlikeholds oppgaver. Som følge av dette økes husleien for alle med 1% fra 01.07.2021.

### **Styrets innstilling**

Styret er enstemmig.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 8

## **Oppgradering av uteområde/lekeområde**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret vil fremme forslag for å sette av kr 150 000 kr til oppgradering av Leke og Utomhus område etter at skolen er fjernet. Dette vil bli ett stort områdeløft hvor Bydel og omsorgsbygg bærer de tyngste løftene, men at borettslagene Vestliskogen og Vestlitoppen skal være med på utformingen. Her vil det bli møter etter at skolen er borte.

### **Styrets innstilling**

Styret er enstemmig.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 9

**Valg av delegerte til OBOS generalforsmaling**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som delegert foreslås Tom Kinn

Som vara foreslås Benjamin Svanberg

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 10

**Valg av valgkomité**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som valgkomité for 1 år foreslås Arne Morten Olsen g Heidi Wold

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 11

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Tom Kinn**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Gunnar Holen**

**Martin Hammerstad**

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

**Anita Sørensen**

**Arne Morten Olsen**

**Tareq Abdallah**

**Vedlegg**

1. s 214 Valgkomiteens innstilling.pdf



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Tom Kinn

Adresse: Ragnhild Schibbyes vei 54.  
E-postadresse: [tom55kinn@gmail.com](mailto:tom55kinn@gmail.com)

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Benjamin Svanberg

Adresse: Ragnhild Schibbyes vei 62  
E-postadresse : [benjamin.svan@gmail.com](mailto:benjamin.svan@gmail.com)

Navn: Heidi Wold

Adresse: Ragnhild Schibbyes vei 62  
E-postadresse: [heidi.wold@hotmail.no](mailto:heidi.wold@hotmail.no)

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Gunnar Holen

Adresse: Ragnhild Schibbyes vei 62  
E-postadresse: [gunnarholen@getmail.no](mailto:gunnarholen@getmail.no)

Navn: Martin Hammerstad

Adresse: Ragnhild Schibbyesvei 62  
E-postadresse: [martinhammerstad@hotmail.no](mailto:martinhammerstad@hotmail.no)

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Arne Morten Olsen

Adresse: Ragnhild Schibbyes vei 58  
E-postadresse: [armo-ols@online.no](mailto:armo-ols@online.no)

2. Navn: Tareq Abdallah

Adresse: Ragnhild Schibbyes vei 58  
E-postadresse: [tareq-30@hotmail.com](mailto:tareq-30@hotmail.com)

3. Navn: Anita Sørensen

Adresse: Ragnhild Schibbyes vei 56  
E-postadresse: [anitasolebrumm@hotmail.com](mailto:anitasolebrumm@hotmail.com)

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Tom Kinn

Adresse: Ragnhild Schibbyes vei 54.

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Benjamin Svanberg

Adresse: Ragnhild Schibbyes vei 62

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Arne Morten Olsen

Adresse: Ragnhild Schibbyes vei 58  
E-postadresse: [armo-ols@online.no](mailto:armo-ols@online.no)

Navn: Heidi Wold

Adresse: Ragnhild Schibbyes vei 62  
E-postadresse: [heidi.wold@hotmail.no](mailto:heidi.wold@hotmail.no)

Dato 01.03.2021 I valgkomiteen for Vestlitoppen Borettslag

Arne Morten Olsen og Heidi Wold



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.