



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 23.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 23.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 577 831	15 989 966
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 577 831</b>	<b>15 989 966</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		356 400	367 887
Annen driftskostnad		53 078 784	9 569 574
<b>Sum kostnader</b>		<b>53 435 184</b>	<b>9 937 461</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-37 857 353</b>	<b>6 052 505</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		152 044	150 790
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>152 044</b>	<b>150 790</b>
Annen finanskostnad		1 498 096	979 747
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 498 096</b>	<b>979 747</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 346 052</b>	<b>-828 957</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-39 203 404</b>	<b>5 223 548</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-39 203 404</b>	<b>5 223 548</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-39 203 404</b>	<b>5 223 548</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-39 203 404</b>	<b>5 223 548</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 203 404	5 223 548
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-39 203 404</b>	<b>5 223 548</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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	4 342 186
Sum finansielle anleggsmidler		2 179 922	4 342 186
Sum anleggsmidler		2 216 351	4 378 615
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		53 381	261
Andre fordringer		1 574 106	1 134 833
Sum fordringer		1 627 488	1 135 094
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 877 911	4 109 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 877 911	4 109 973
Sum omløpsmidler		4 505 399	5 245 067
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 721 750</b>	<b>9 623 682</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		64 974 708	25 771 304
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-64 974 708</b>	<b>-25 771 304</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-64 974 708</b>	<b>-25 771 304</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		62 436 219	34 305 550
Øvrig langsiktig gjeld		23 900	23 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>62 460 119</b>	<b>34 329 450</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>62 460 119</b>	<b>34 329 450</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 277	5 357
Leverandørgjeld		8 533 708	577 455
Skyldige offentlige avgifter			-7 012
Annen kortsiktig gjeld		685 354	489 736
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 236 339</b>	<b>1 065 536</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>71 696 458</b>	<b>35 394 986</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 721 750</b>	<b>9 623 682</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357784

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 23.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 971 439 343  
VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 577 831	15 989 966
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 577 831</b>	<b>15 989 966</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		356 400	367 887
Annen driftskostnad		53 078 784	9 569 574
<b>Sum kostnader</b>		<b>53 435 184</b>	<b>9 937 461</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-37 857 353</b>	<b>6 052 505</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		152 044	150 790
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>152 044</b>	<b>150 790</b>
Annen finanskostnad		1 498 096	979 747
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 498 096</b>	<b>979 747</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 346 052</b>	<b>-828 957</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-39 203 404</b>	<b>5 223 548</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-39 203 404</b>	<b>5 223 548</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-39 203 404</b>	<b>5 223 548</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-39 203 404</b>	<b>5 223 548</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 203 404	5 223 548
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-39 203 404</b>	<b>5 223 548</b>



Organisasjonsnr: 971 439 343  
VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		2 179 922	4 342 186
Sum finansielle anleggsmidler		2 179 922	4 342 186
Sum anleggsmidler		2 216 351	4 378 615
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		53 381	261
Andre fordringer		1 574 106	1 134 833
Sum fordringer		1 627 488	1 135 094
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 877 911	4 109 973
Sum omløpsmidler		4 505 399	5 245 067
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 721 750</b>	<b>9 623 682</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	64 974 708	25 771 304
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-64 974 708</b>	<b>-25 771 304</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-64 974 708</b>	<b>-25 771 304</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	62 436 219	34 305 550
Øvrig langsiktig gjeld	23 900	23 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>62 460 119</b>	<b>34 329 450</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>62 460 119</b>	<b>34 329 450</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 277	5 357
Leverandørgjeld	8 533 708	577 455
Skyldige offentlige avgifter		-7 012
Annen kortsiktig gjeld	685 354	489 736
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>9 236 339</b>	<b>1 065 536</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>71 696 458</b>	<b>35 394 986</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 721 750</b>	<b>9 623 682</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 2023

7292 Vestlibakken Boligsameie





## Til seksjonseierne i Vestlibakken Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, Torsdag 23 Mars 2023 kl. 18.00 i Vestli Skole.  
NB! Innskrivning fra 17.30. Vennligst møt opp i god tid.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vestlibakken Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Vestlibakken Boligsameie  
avholdes Torsdag 23 Mars 2023 kl. 18.00 i Vestli Skole.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Etablering og drift av sameiets infrastruktur for lading av elbiler i garasjen
- B) Utleie av private/egen parkeringsplasser
- C) Etablering av flere HC parkeringer for beboere og gjester  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
- D) Vinduer og avtrekksvifte på kjøkken

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 14.03.2023  
Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Sturtzel      Annstein Garnes      Anne-Grete Ensrud Kjekslis  
Athithan Kumarasamy      Kai Torp

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Tommy Sturtzel	Vestlisvingen 94
Styremedlem	Annstein Garnes	Vestlisvingen 68
Styremedlem	Anne-Grete Ensrud Kjekslı	Vestlisvingen 94
Styremedlem	Athithan Kumarasamy	Vestlisvingen 100
Styremedlem	Kai Torp	Vestlisvingen 92
Varamedlem	Rune Braathen	Vestlisvingen 106
Varamedlem	Jan Terje Caspersen	Siporexveien 3
Varamedlem	Mona Eckhoff Sørmo	Vestlisvingen 106

#### Valgkomiteen

Roy Nygård Kolstad	Vestlisvingen 96
Aage Linnekaste	Vestlisvingen 94

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Møtevirksomhet og informasjon

Det har i perioden vært avholdt:

- 1 ordinært sameiermøte (digitalt)
- 1 ekstra ordinært årsmøte i fbl med rehabilitering
- 11 ordinære styremøter
- 4 ekstraordinære styremøter

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

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

Byggekomité har hatt bygge møter hver 14. dag gjennom rehabiliteringen, 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.

### Flagging

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

### Nytt datautstyr på styrekontoret

Det er kjøpt inn nytt datautstyr på styrekontoret.

### Budsjett

Det er gjennomført budsjettmøte og regnskapsmøte i samarbeid med forretningsfører.

### 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. Det er en ny lov og gjelder for fremtidig oppdeling 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 er sendt juridiskavdeling i Obos for vurdering

### 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.

### Asfaltering av gangvei i nedre rekke

Asfaltering av nedre rekke (Vestlisvingen 66 og forbi Vestlisvingen 82) og det er asfaltert på stuesiden av (Vestlisvingen 66-70), arbeid er utført av Alt i Asfalt

### 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.

### Bom nedre rekke periodisk feil

Det har over lengre tid vært en periodisk feil på bom til nedre rekke, det ble til slutt byttet åpner sløyfe som er ned frest i asfalten.

### Ladestasjoner

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

Det er totalt 45 ladestasjoner i Vestlibakken boligsameiet.

Strømprisene har variert mye i 2022 og styret har derfor justert strømprisene månedlig.

Sameiet har hatt store utfordringer når ladestasjon eller ladesystem feiler. Pr i dag har sameiet kjøpt lade infrastruktur og ladere fra Bravida, men driftsavtalen er i samarbeid med MER. Styret arbeidet nå med en totalleverandør som skal levere ladere og drifte anlegget til sameiet. Leverandør leverer også styringssystem slik at strømpris for elbil ladning blir til spot pris.

## Bygnings- og forsikringsaker

### Bygningssaker

#### Store rehabilitering

Sameiet har en pågående stor rehabilitering.

Garasjene under Vestlisvingen 66 – 82 er nå ferdig rehabilitert, det er utført betong rehabilitering, asfaltert, byttet himling, ny belysning m/ styring og merket opp alle plasser.

Alle 6 blokkene har skiftet tak, det ble fjernet alt gammelt og etablert nytt «vakuum» tak.

Det er lagt nytt varmegjenvinning fra avtrekksvifter til berederommene ifb med rehabilitering av takene.

Fasader til topp etasjen pågår, her blir det etterisolert og byttet fasadeplater ifb med rehabilitering av takene.



Selvaag Prosjekt har egen prosjektside som beboere får tilgang til via vibbo.no.

Videre fasade rehabilitering vil fortsette i 2023, grunnet stor kostnadsøkning på prosjektet, er det gjennomført informasjonsmøte i mars 2023.

### **Forsikringsaker**

Sameiet har hatt 13 skader i 2022, 2 av disse dekkes av sameiets forsikring. Styret har lagt ned mye arbeid med enkelte seksjonseiere som ikke utbedrer våtrom i henhold til våtromsnormen.

Sameiet har flere hendelser med veggdyr/skadedyr, og dette er nå en del av forsikringsavtalen. 5 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 forsikringssselskapet.*

### **Tilbakeslag/kloakk stopp**

Sameiet har hatt 4 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 har bestilt rør inspeksjon av det horisontale avløpsledninger.

### **Grunnet kloakk stopp er det kjørt TV/Kamera på avløpssystemet**

Ved gjennomgang av TV opptak ble det ikke avdekket noen grunn til vedlikeholds spyling, kloakk stopp er grunnet ting som ikke skal kastet i do, som f.eks bleier, våtservietter stakefjær mm.

### **Vedlikeholdsavtale av berederom (Varmtvann)**

Det er inngått vedlikeholdsavtale med Andenæs VVS for sameiet berederom i øvre- og nedre rekke. Sameiet har i perioden har flere mindre problemer med varmtvannet, og det har vist seg nytten av å ha en avtale med Andenæs VVS.

### **Nye vinduer, terrasdører og inngangsdører**

Styret har innhentet felles bestilling av vinduer, terrassedører og inngangsdører. Alle som har bestilt skal være byttet.

### **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.

#### **Boning av gulv**

Vaktmester Andersen bonet gulv og trapper i oppganger.

#### **Rengjøring av avfallsbrønner**

- Sameiet har avtale med Ren Dunk og avfall brønner ble rengjort sommeren 2022, Vaktmester Andersen skal gjennomføre den ukentlige rengjøringen.



- Under vinteren 2022/2023 smeltet snøen og fylte avfallsbrønner med vann, dette medførte en ekstra runde med tømning og rengjøring av avfallsbrønner.
- Brostein har blitt reklamert på ved avfallsbrønnen Vestlisvingen 70

### **Hensetning av søppel avfallsbrønner**

Det hensettes mye søppel, papir mm rundt avfallsbrønner. Styret ser seg nødt til å investere i kamera overvåking av avfallsbrønnene.

### **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.

### **Velferd og miljø**

#### **Duefangst**

Styret mottar fortsatt mange klager på duer, det er dessverre flere beboere som mater fugler og da kommer også duer. Styret er i kontakt med flere beboere for å forklare problemstilling.

#### **Lekeplasser**

Sameiet har en avtale med Scan Kontroll om årlig ettersyn av alle lekeplassene på sameiets område, samt den lille på kommunal grunn utenfor VS 92. Feil og mangler i denne rapporten rettes fortløpende.

#### **Søkt støtte til midler**

Det er i perioden søkt og fått godkjent midler for å etablere møteplasser. Fra Obos Grønne midler kr 166.500,- og Oslo kommune kr 100.000,-  
Det ble sen-sommeren 2022 levert sittegrupper levert av Vestre imellom Vestlisvingen 94 - 96 og Vestlisvingen 100 - 102, montert asfalt spill på bakken for både voksne og barn.  
Det er kjøpt nye palmer som vil bli montert våren 2023 mellom Vestlisvingen 70 - 72.

#### **Dukkehus**

Det er kjøpt inn dukkehus som er plassert utenfor Vestlisvingen 94 i den nye parken. Dukkehuset ble kjøpt i samarbeid med Stovnerbydel og Kuben VGS.

#### **Dugnad**

Fellesdugnaden 2022 ble gjennomført våren 2022.

#### **Bruk av terrasser som lagerplass**

Det er fortsatt flere seksjonseiere som plassere 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 2022.

### **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 brukt forretningsfører samt juridisk avdeling hos Obos til hjelp i flere tvistesaker.

### **Sluttord fra styret**

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

Det er 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 oppfordrer flere til å velge oppgangsvært som bindeledd til styret og pådriver til dugnader og andre aktiviteter i oppgangen.

Oslo, 8. mars 2023

Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Stürtzel /s/

Kai Torp /s/

Annstein Garnes /s/

Anne-Grete Kjekslis /s/

Athithan Kumarasamy /s/



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr – 4 730 940. Dette skyldes fakturaer som var kommet inn i regnskapet som gjelder prosjektet og at tilhørende lån som skulle tas opp ble utbetalt på ny året.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 275 000 til ordinært vedlikehold. Og det poengteres at dette er kostnader utenom vedlikeholdsprosjektet.

Sameiet har en pågående rehabilitering med en estimert kostnadsramme på kr 70 000 000 for andre del av rehabiliteringen, dette beløpet vil bli lånefinansiert.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på 22 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23. Men det bemerkes at dette også inkluderer økning for å dekke første delen av låneopptak som ble utbetalt etter årsskiftet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Vestlibakken Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestlibakken Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene 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.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### 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, 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 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0DPT7-KKES1-VJ0J4-U7CX8-C6VU7-KBTDB



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-20 07:08:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0DPT7-KKES1-VJ0J4-U7CX8-C6VU7-KBTDB

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	14 963 762	15 234 514	14 953 000	21 095 000
Ladeinntekter EL-bil		26 500	0	0	0
Salg anleggsmidler		0	355 748	0	0
Andre inntekter	3	587 569	399 704	260 000	260 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>15 577 831</b>	<b>15 989 966</b>	<b>15 213 000</b>	<b>21 355 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-56 400	-217 887	-56 000	-56 000
Styrehonorar	5	-300 000	-150 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-28 875	-23 875	-25 000	-25 000
Andre honorarer		-100 000	-50 000	-100 000	-150 000
Forretningsførerhonorar		-331 295	-323 200	-330 000	-348 000
Konsulenthonorar	7	-47 981	-31 041	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-43 935 505	-1 837 013	-1 567 000	-1 275 000
Forsikringer		-881 586	-802 890	-883 000	-1 065 000
Festeavgift		-475 576	-450 596	-451 000	-464 000
Kommunale avgifter	9	-2 974 231	-2 844 051	-2 935 000	-3 421 000
Energi/fyring		-1 697 068	-595 009	-850 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 361 036	-1 313 767	-1 350 000	-1 635 000
Andre driftskostnader	10	-1 245 630	-1 298 133	-1 280 000	-1 340 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-53 435 184</b>	<b>-9 937 461</b>	<b>-10 157 000</b>	<b>-10 959 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-37 857 353</b>	<b>6 052 505</b>	<b>5 056 000</b>	<b>10 396 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	152 044	150 790	150 000	20 000
Finanskostnader	12	-1 498 096	-979 747	-922 000	-4 719 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 346 052</b>	<b>-828 957</b>	<b>-772 000</b>	<b>-4 699 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-39 203 404</b>	<b>5 223 548</b>	<b>4 284 000</b>	<b>5 697 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	5 223 548		
Udekket tap		-39 203 404	0		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	36 429	36 429
Langsiktige fordringer	14	2 179 922	4 342 186
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 216 351</b>	<b>4 378 615</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		47 097	45 314
Kundefordringer		53 381	261
Forskuddsbetalte kostnader		427 568	339 084
Andre kortsiktige fordringer	15	15 507	162
Energiavregning	20	1 083 935	750 273
Driftskonto OBOS-banken		1 179 115	2 614 868
Driftskonto OBOS-banken II		14 774	119
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	6 070
Sparekonto OBOS-banken		1 665 008	1 469 902
Innestående i andre banker		19 013	19 013
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 505 399</b>	<b>5 245 067</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 721 750</b>	<b>9 623 682</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-64 974 708	-25 771 304
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-64 974 708</b>	<b>-25 771 304</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	62 436 219	34 305 550
Annen langsiktig gjeld	18	23 900	23 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>62 460 119</b>	<b>34 329 450</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		427 787	374 771
Leverandørgjeld		8 533 708	577 455
Skyldige offentlige avgifter	19	0	-7 012
Påløpte renter		17 277	5 357
Påløpte kostnader		4 514	0
Annen kortsiktig gjeld	21	253 053	114 965
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>9 236 339</b>	<b>1 065 536</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 721 750</b>	<b>9 623 682</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2023

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.

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

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

Felleskostnader	12 094 003
Avdrag renter	2 449 280
Kabel-tv	1 338 654
Garasje	615 060
Ekstra garasje	447 700
Trappevask	427 572
Dugnadskonto	171 800
Leietillegg	10 716
Nedbetaling garasje	4 000
Avregning mot beboere lån 2	-2 529 276
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 029 509</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Ekstra garasje	-64 494
Garasje	-1 253
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 963 762</b>

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

Automatpenger bompasering	176 415
Dugnad	-250
Grønn kontakt	135 570
Regnskapskorrigeringer	148
Norge AS Ice Communication	76 530
Korrigeringer	244
Leie lokale	12 000
Nettinnbetalinger	4 600
Nøkler	19 750
Telia	117 150
drift og tilsyn Tokerudparken	25 000
Utleie	14 700
Vipps	5 712
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>587 569</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-56 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-56 400</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 2021/2022, og er på kr 300 000.

Honoar til byggekomite gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 875.

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

Juridisk bistand	-14 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 731
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-47 981</b>

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

Selvaag Prosjekt AS	-41 472 779
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-41 472 779</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-393 212
Drift/vedlikehold VVS	-227 989
Drift/vedlikehold elektro	-11 369
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 482 966
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-41 062
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-44 060
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-249 709
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 360
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-43 935 505</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-1 978 152
Renovasjonsavgift	-996 079
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 974 231</b>

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

Container	-173 188
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 969
Driftsmateriell	-9 329
Lyspærer og sikringer	-1 008
Vaktmestertjenester	-488 875
Vakthold	-6 770
Renhold ved firmaer	-472 875
Snørydding	-52 500
Andre fremmede tjenester	-6 247
Kontor- og datarekvisita	-2 535
Trykksaker	-3 398
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Andre kontorkostnader	-4 717
Porto	-4 220
Kontingenter	-2 650
Gaver	-606
Bank- og kortgebyr	-7 373
Velferdskostnader	-3 372
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 245 630</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 424
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 305
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 300
Andre renteinntekter	127 015
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>152 044</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-938 214
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-121 222
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-144 543
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-294 117
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 498 096</b>

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

Garasjer, usolgte

Kostpris

36 429

36 429

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****36 429****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring beboere lån OBOS-banken saldo 01.01

4 342 186

Avregnet i år

- 2 162 264

Saldo 31.12

2 179 922

**SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER****2 179 922****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte

15 507

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER****15 507****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 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****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2017 -35 666 670

Nedbetalt tidligere 9 666 686

Nedbetalt i år 2 000 004

-23 999 980

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017 -15 437 110

Nedbetalt tidligere 11 094 924

Nedbetalt i år 2 162 264

-2 179 922

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019 -4 500 000

Nedbetalt tidligere 536 620

Nedbetalt i år 247 828

-3 715 552

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -11 225 000

Oppkvittert i år -21 463 346

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 147 581

-32 540 765

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-62 436 219****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer -23 900

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -23 900****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift 0

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER 0**

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 01.07-31.12	-576 678
--	----------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-576 678</b>
-----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Strøm 01.07-31.12	966 239
-------------------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>966 239</b>
----------------------	----------------

Uoppgjorte avregninger, oppgjort i 2023	694 374
---	---------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>1 083 935</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.

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**

Feriepenger	0
-------------	---

Avregningskonto mot beboere lån 2	-353 053
-----------------------------------	----------

Tilskudd utbetalt i 2023, gjelder 2022	100 000
--	---------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-253 053</b>
-----------------------------------	-----------------



**3. Godtgjørelse til styret**

**a) Ordinært styrehonorar**

**Godtgjørelse til styret er foreslått til kr. 300 000. Beløpet fremkommer av budsjettet for 2023.**

**b) Honorar til komite ifm betongrehabiliteringsprosjekt**

**Godtgjørelse til styret for ekstra prosjekteringsarbeid ifm betongrehabilitering av blokkene berammes med inntill kr 150 000. Utbetales i 2023 for arbeid utført i inneværende år.**



## **4 A) Etablering og drift av sameiets infrastruktur for lading av elbiler i garasjen Innsendt av Rune Braathen.**

### **Bakgrunn for forslaget:**

Det har til tider vært store forsinkelser på etablering og reparasjon av ladere, på det meste opp mot 5 måneder.

Dette har medført ekstrautgifter for sameiere som må lade på hurtigladere, til en langt høyere pris enn lading på egen plass ville kostet.

Styret har etter forslagsstillers mening ikke vist en opptreden i forhandlinger med eksisterende aktører, som har sameiernes beste i tanken.

Jeg ber derfor om sameiermøtets tilslutning til forslaget, slik at vi kan få litt orden på dette, til sameiernes beste.

### **Styrets innstilling:**

Styret støtter ikke forslaget, da styret er allerede i dialog med totalleverandør for drift og vedlikehold av infrastruktur og ladere. Nye ladere skal bestilles av totalleverandør gjennom styret (Vibbo), men de gamle elbil-ladene har 5 år reklamasjon som vil driftes av ny totalleverandør i samarbeid med opprinnelig leverandør Bravida.

Styret ber om at årsmøtet forkaster innkommet forslag og at styret jobber videre med en totalleverandør for drift og vedlikehold av infrastruktur og ladere.

### **Forslag til vedtak:**

Årsmøtet pålegger styret å inngå avtale om etablering og drift av sameiets infrastruktur for lading av elbiler i sameiets garasjer. Denne avtalen må inneholde frist på 14 dager fra meldt feil på lader/infrastruktur til feilen skal være rettet. I tillegg skal maksimal ventetid fra bestilling av lader til den er klar til bruk være maksimalt 30 dager fra bestillingstidspunktet. Styret må også lage prosedyrer for bestilling, oppfølging og kontroll av arbeidet. Det må også stilles krav om at de som får oppdraget må overta garantiansvaret på allerede monterte ladere.



**4 B) Utleie av private/egen parkeringsplasser**  
**Innsendt av Saumiyan Thayaparan**

Sak 1:

Utleie av private/egne parkeringsplasser, uten å gå gjennom styret og uten å betale en administrativ avgift.

Mulighet til å leie til hvem vi ønsker i sameiet og selv bestemme pris.

**Styrets innstilling:**

Styret støtter forslaget, men med noen presiseringer

1. Utleie av biloppstillingsplass kan KUN skje til beboere i Vestlibakken boligsameie
2. Utleier må selv sørge for at leietaker får nøkkel/tilgang til garasjen
3. Utleier må sørge for at biloppstillingsplass holdes ryddig
4. Utleier må sørge for at leietaker får informasjon om garasjevask mm som blir varslet på vibbo.no.

Forslag til vedtak (vedtektsendring krever 2/3 flertall)

Opprinnelig tekst:

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Oppdatert listen er til enhver tid hos styret. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, 01.01.19.

(4) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(5) Utleie av parkeringsplassen er ikke tillatt, men styret kan leie ut parkeringsplasser på sameiets fellesareal.

Endres til:

(5) Utleie av parkeringsplassen er tillatt, men styret kan leie ut parkeringsplasser på sameiets fellesareal.

**4 C) Etablering av flere HC parkeringer for beboere og gjester**  
**Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.**  
**Innsendt av Marissa Le**

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 plassen er okkupert og at man må finne en annen løsning. Alternativet om å stå langs veien er jo ikke tilstede lenger da parkeringsvakten(e) er hyppige på stedet.

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

**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.

**Forslag til vedtak:**

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



**4 D) Vinduer og avtrekksvifte på kjøkken**  
**Innsendt av Waqar Muhammed**

1. Vinduer for endeleiligheter.
2. Ventil for avtrekksvifte i kjøkken for endeleiligheter.
3. Tilluftsventiler endeleiligheter

**Styrets innstilling:**

Forslagstiller er blitt kontaktet pr mail og bedt om å utbedre forslaget, men det er ikke sendt inn tilstrekkelig informasjon.

Forslaget er ufullstendig og styret årsmøte vil kunne ta stilling til forslaget.

Styret mener årsmøte blir nødt til å forkaste forslaget.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Tommy Stürtzel

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Anne-Grete Ensrud Kjekslı

Athithan Kumarasamy

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Annstein Garnes

Kai Torp

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Ole-Fredrik Haugen

2. Rune Braathen

3. Jan Terje Caspersen

Nåværende styret ønsker å bli sittende.

**Valgkomiteens innstilling er at dette er det beste for sameiet**

I valgkomiteen for Vestlibakken Boligsameie

Roy Nygård Kolstad  
Aage Linnekaste



## 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. Alle skader skal meldes forsikringsansvarlig i styret

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.



7292 Vestlibakken Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**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: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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