



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.04.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		21 568 864	19 288 531
Sum inntekter		21 568 864	19 288 531
Kostnader			
Lønnskostnad		496 335	503 649
Annen driftskostnad		42 697 034	50 633 938
Sum kostnader		43 193 369	51 137 586
Driftsresultat		-21 624 505	-31 849 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		210 830	172 782
Sum finansinntekter		210 830	172 782
Annen finanskostnad		7 984 877	4 850 682
Sum finanskostnader		7 984 877	4 850 682
Netto finans		-7 774 047	-4 677 900
Resultat før skattekostnad		-29 398 552	-36 526 955
Årsresultat		-29 398 552	-36 526 955
Totalresultat		-29 398 552	-36 526 955
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 398 552	-36 526 955
Sum overføringer og disponeringer		-29 398 552	-36 526 955



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 429	36 429
Sum varige driftsmidler		36 429	36 429
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		36 429	36 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		242 702	86 427
Andre fordringer		475 152	1 520 843
Sum fordringer		717 854	1 607 270
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 312 960	17 281 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 312 960	17 281 659
Sum omløpsmidler		2 030 814	18 888 929
SUM EIENDELER		2 067 243	18 925 358

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		130 900 215	101 501 663
Sum opptjent egenkapital		-130 900 215	-101 501 663
Sum egenkapital		-130 900 215	-101 501 663
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		122 034 327	113 260 680
Øvrig langsiktig gjeld		23 900	23 900
Sum annen langsiktig gjeld		122 058 227	113 284 580
Sum langsiktig gjeld		122 058 227	113 284 580
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 344	1 691 006
Leverandørgjeld		8 638 781	4 784 561
Skyldige offentlige avgifter		70 615	60 828
Annen kortsiktig gjeld		2 153 490	606 045
Sum kortsiktig gjeld		10 909 231	7 142 441
Sum gjeld		132 967 458	120 427 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 067 243	18 925 358



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 373848

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.04.2025



Organisasjonsnr: 971 439 343
VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		21 568 864	19 288 531
Sum inntekter		21 568 864	19 288 531
Kostnader			
Lønnskostnad		496 335	503 649
Annen driftskostnad		42 697 034	50 633 938
Sum kostnader		43 193 369	51 137 586
Driftsresultat		-21 624 505	-31 849 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		210 830	172 782
Sum finansinntekter		210 830	172 782
Annen finanskostnad		7 984 877	4 850 682
Sum finanskostnader		7 984 877	4 850 682
Netto finans		-7 774 047	-4 677 900
Resultat før skattekostnad		-29 398 552	-36 526 955
Årsresultat		-29 398 552	-36 526 955
Totalresultat		-29 398 552	-36 526 955
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 398 552	-36 526 955
Sum overføringer og disponeringer		-29 398 552	-36 526 955



Organisasjonsnr: 971 439 343
VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		36 429	36 429
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		36 429	36 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		242 702	86 427
Andre fordringer		475 152	1 520 843
Sum fordringer		717 854	1 607 270
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 312 960	17 281 659
Sum omløpsmidler		2 030 814	18 888 929
SUM EIENDELER		2 067 243	18 925 358
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	130 900 215	101 501 663
Sum opptjent egenkapital	-130 900 215	-101 501 663
Sum egenkapital	-130 900 215	-101 501 663
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	122 034 327	113 260 680
Øvrig langsiktig gjeld	23 900	23 900
Sum annen langsiktig gjeld	122 058 227	113 284 580
Sum langsiktig gjeld	122 058 227	113 284 580
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	46 344	1 691 006
Leverandørgjeld	8 638 781	4 784 561
Skyldige offentlige avgifter	70 615	60 828
Annen kortsiktig gjeld	2 153 490	606 045
Sum kortsiktig gjeld	10 909 231	7 142 441
Sum gjeld	132 967 458	120 427 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 067 243	18 925 358



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

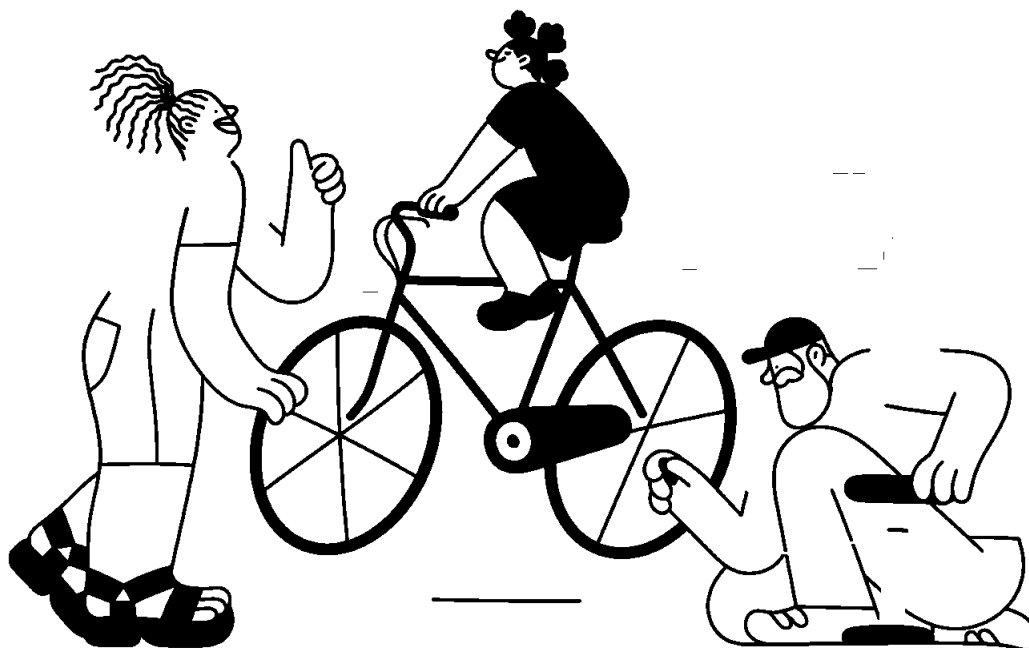
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7292

VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:00, Vestli Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Byggekomiteehonorar
8. Administrasjonsavtale (IN for sameier)
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Foreslår styreleder Tommy Stürtzel som møteleder

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret forslår Obos v/ Ole Vegard Tveita til å føre protokoll.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitne velges på årsmøte



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7292 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7292 - styretsarbeid.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

Styrets innstilling
Styremedlemmer legger ned et stort arbeid for Vestlibakken boligsameie.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 300 000



Sak 7

Byggekomitehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for Byggekomiteen foreslås satt til kr 100 000

Styrets innstilling

Grunnet den omfattende rehabiliteringen er det satt ned en egen byggekomite som har faste bygge møter med Selvaag Prosjekt og utførende entreprenør hver 14. dag, jevnlig økonomi gjennomgang, før- og etter befaringer og oppfølging av klager / reklamasjon.

Forslag til vedtak

Honorar til byggekomiteen på 100 000 godkjennes

Sak 8

Administrasjonsavtale (IN for sameier)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale



- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 000,- inkl mva og maksimum kr 18 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 1 950,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak med vedtektsendring som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av andel fellesgjeld.

Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tommy Stürtzel

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rune Michael Braathen
- Deeg Omar Barre

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mona Helene Eckhoff Sørmo

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Møtevirksomhet og informasjon

Det har i perioden vært avholdt:

- 1 ordinært sameiermøte
- 11 ordinære styremøter
- 3 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 og Kai Torp.

Byggekomité deltar byggemøter hver 14. dag gjennom rehabiliteringen, økonomimøter, sluttbefaringer og delbefaringer for pågående rehabilitering.

Beboerne er informert gjennom egne skriv til hver husstand, oppslag på tavlene og på sameiets hjemmeside, www.vibbo.no/vestlibakken

Vibbo

Styret informerer nå digitalt på 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

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

Pr mars måned 2025 har 319 av 333 boliger en eller flere beboere som har logget på Vibbo. 427 kan varsles på e-post, 476 kan varsles på sms og 58 kan varsles på app.

Flagging

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

Budsjett

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

Oppdeling av seksjoner

Styret har rådført seg med Obos juridiske, seksjoner som deles opp i 2 boenheter ligger i en gråsoner og er pr definisjon ikke forbudt. Seksjonen skal således ikke være til sjenanse for øvrige beboere, med at det bor flere personer enn seksjonen er tiltenkt. I slike tilfeller følger styret dette opp med den aktuelle seksjonen i samråd med Obos juridiske. Pr i dag har vi et tilfelle som er pågående.

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

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

Garasje- og trafikksaker

Rehabilitering av C- og D-garasjen (øvre rekke – begge plan)



Garasjene i øvre rekke (begge plan) er i dårlig forfatning, og styret har vært i dialog med Selvaag for å vurdere omfanget. Det er flere viktige momenter som må vurderes.

Asfaltering utenfor garasjen til ned rekke

Det er innhentet tilbud på oppgradering av asfalt mm utenfor garasjen til nedre rekke. Dette var opprinnelig med i rehabilitering av garasjen, men grunnet stillaser mm er dette utsatt. Planlagt oppstart våren 2025.

Gangvei ned til garasjen ved Vestlisvingen 106

Asfalt over varmekabel i gangveien ned til garasjen ved Vestlisvingen 106 er gått i oppløsning, innhentet tilbud på reparasjon, men gangvei er i for dårlig forfatning for reparasjon. Settes på budsjett for 2025.

Parkeringsautomat – Gjestegarasjen

Parkeringsautomat er i drift, styret har sett at antall biler som tidligere benyttet gjesteparkering som mer eller mindre fast plass er kraftig redusert.

Det er stort sett mye ledig parkeringsplasser

Minner beboere som benytter Easy app om å kontrollere at det velges riktig parkering området som er for tiden 4244. Beboerparkering 2310 ligger rundt Vestlibakken.

Krympe gjestegarasjen

Styret har vurdert å redusere antall gjesteplass i gjestegarasjen, dette vurderes over en lengre periode.

Helhetsvurdering av HC-plasser

Det er innhentet tilbud for å utvide HC plass utenfor Vestlisvingen 90-92, etablering av 2 stk HC plasser utenfor Vestlisvingen 96-98 (tidligere papirkontainer), det er mottatt godkjenning fra Vestli skole og 1 stk HC plass utenfor Vestlisvingen 78.

Elbil lader

De første elbil ladere er nå mer enn 5 år gamle og reklamasjon som var 5 år går ut.

Bytte av leverandør for fordeling og service av elbilanlegg

MER har valgt å avslutte sine tjenester for boligsameier, og å tilby en smidig overgang til ny driftsoperatør Wattif. Alle berørte parter er informert

Elbil lader - spotpris

Det er gjort endring for Elbil ladning i sameiet, det er nå valgt «spotpris» for elbil ladning.

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.

Betalingsbom øvre- og nedre rekke

Det har over lengre tid vært utfordringer med betalingsbom til øvre- og nedre rekke, betalingsløsning er oppdatert, det er gjennomført en full gjennomgang av automatikk, og periodisk feil sees i sammenheng med kommunikasjon til betalingsløsninger, automatisk åpne mm.

Ladestasjoner

Det er kun anledning til å montere en type lader, se vibbo.no for mer informasjon.

Det er totalt 56 ladestasjoner i Vestlibakken boligsameiet.

Styret har fortsatt praksis med justerte strømpriser månedlig.

Vestlibakken har inngått driftsavtale med Wattif



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

Bygnings- og forsikringssaker

Bygningssaker

Store rehabilitering

Sameiet har en stor pågående rehabilitering av blokkene.

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

Blokkene som er rehabilitert i styreperioden, er stuesiden til Vestlisvingen 94 - 106 og kjøkkensiden til Vestlisvingen 72 - 106

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

Forsikringssaker

Sameiet har hatt 16 skader i styreperioden 2024 - 2025,11 av disse dekkes av sameiets forsikring. Det er bestått av kloakkstopp, glass-skade, vann inntrenging fra tak og skade på leilighetsdør.

Sameiet har flere hendelser med veggdyr/skadedyr, og dette er nå en del av forsikringsavtalen. 2 skadedyr sak er dekket av sameiets forsikring.

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

Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

Tilbakeslag/kloakk stopp

Sameiet har hatt 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 gjennomfører rørinspeksjon av det horisontale avløpsledninger.

Vedlikeholdsavtale av berederom (Varmtvann)

Det er byttet 1 stk varmtvannsbereder til øvre rekke

Ventilasjonsutfordringer Vestlisvingen 70

Vestlisvingen 70 har i lengre tid hatt utfordringer med ventilasjon, styret har engasjert GK ventilasjon. Det ble avdekket store vedlikeholds behov for varmeveksler, det er ikke alle oppganger som har varmeveksler, men det er utført en kraftig rens på varmeveksler til Vestlisvingen 66 og 70. Disse er også ombygd med ny filterløsning anno 2024 standard. Øvrige varmevekslere er planlagt 2025.

Ventilasjonsrens Vestlisvingen 66 - 70

Det er utført ventilasjonsrens av Vestlisvingen 66 - 70 i forbindelse med ventilasjonsutfordringer i Vestlisvingen 70. Øvrige oppganger er planlagt 2025.

Diverse

Nytt inngangsparti (nye dører)

Styret har ofte henvendelser om utfordringer med inngangsdører, alt fra mekanisk, dørpumpe låsesystem mm. Grunnet store pågående kostander er dette vedlikeholdet valgt bort.

Brannsikkerhet i Vestlibakken boligsameies oppganger mm

Styret har engasjert Firesafe som har utarbeidet et prosjektnotat.



Alle vinduer som er montert i toppetasjen, må vedlikeholdes slik at de fungerer som de skal. Styret jobber for tiden med en brannplan, denne vil distribueres på Vibbo når den er klar.

Gjerde/rekkverk inn til garasjen i øvre rekke

Gjerde/rekkverk er skiftet ut, vil bli malt når materialer har tørket nok.

El sykkel parkering

Beboere i Vestlibakken anskaffer seg el sykkel og styret har sett på løsning for låsbar sykkelbod. En under Vestlisvingen 66 og en under Vestlisvingen 102 (innenfor gjestegarasjen). Det vil tilfalle en liten kostnad for de aktuelle leietakerne.

Radiobasestasjoner

Vestlibakken boligsameie har radiobasestasjoner på taket til Vestlisvingen 90 – 94 fra to leverandører. I forbindelse med forlengelse av avtaleperiode, er det utført stråle målinger i tilstøtende leiligheter.

Ista varme regnskap

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

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

Boder Vestlisvingen 78 - 82

Sameiet sliter med mye forsøpling i bod-ganger, innbrudd og unødvendig opphold.

Styret har engasjert Firesafe som har utarbeidet et prosjektnotat for boder. Det er nå avklart at det ikke er rømningsvei imellom oppgangene under Vestlisvingen 78 – 82. og låsesystem for boddører er bestilt.

Styret har også periodisk fulgt opp beboere og deres private boder.

Beplantning, Kirsebærtre og andre prydbusker

Sameiet har i samarbeid med Hageland plantet trær imellom Vestlisvingen 94 – 96 og Vestlisvingen 100 – 102.

Beplantning av «Vestrekasser» på mellomdekker

Sameiet har i samarbeid med Hageland plantet «Vestkasser» på mellomdekker mellom Vestlisvingen 94 – 96 og Vestlisvingen 100 – 102.

Rengjøring av avfallsbrønner

Sameiet har avtale med Ren Dunk årlig inspeksjon og rengjøring av avfall brønner.

Vaktmester Andersen skal gjennomføre den ukentlige rengjøringen, dette følges tettere opp for nytt styre

Hensetning av søppel rundt søppelbrønner

Det er dessverre for mange beboere som hensetter søppel, hvitevarer, møbler mm rundt søppelbrønner.

Sameiet har kostander på mellom kr 100.000-200.000 pr år for å rydde opp etter beboere. Styret bruker mye tid på dette

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.



Kasting av husholdningsavfall i små søpledunker

Flere beboere kaster vanlig husholdningsavfall i sameiet mindre søppelkasser, disse blir fulle av en pose og er til enorm stor irritasjon for øvrige beboere. ALL husholdningsavfall skal kastes i søppelbrønn.

Postkasser

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

Vestlisvingen 84b – PBE nye rekkehus

Sameiet ved styret og naboer har via PBE mottatt søknad fra Vestlisvingen 84b nytt rekkehus

Velferd og miljø

Lekeplasser

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

Belysning rundt avfallsbrønner

Belysning rundt avfallsbrønnene er ramponert og byttet atter en gang

Dugnad

Fellesdugnaden 2024 ble gjennomført våren 2024.

Komprimatorbil

Styret bestilte felles komprimatorbil våren 2024.

Klager

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

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

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

Sluttord fra styret

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

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

Grunnet store endringer i økonomien har også husleien blitt noe høyere enn tidligere antatt på informasjonsmøte rundt rehabiliteringen. Dette skyldes i stor hovedsak en høyere rente på sameiet byggelån en forventet, økte kommunale avgifter og den generelle prisøkning i samfunnet.

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

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

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



Oslo, 1. mars 2025

Styret i Vestlibakken Boligsameie



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 120 726	18 614 042	21 965 000	24 992 000
Vaskeri		0	181 467	160 000	0
Andre anlegg	10	179 130	0	0	0
Andre inntekter	3	269 009	493 023	400 000	88 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		21 568 864	19 288 531	22 525 000	25 080 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-61 335	-62 327	-57 000	-57 000
Styreonorar	5	-400 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-26 366	-31 500	-30 000	-31 000
Andre honorarer		-35 000	-141 322	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-362 355	-344 595	-350 000	-368 000
Konsulenthonorar	7	-24 028	-40 610	-60 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-31 228 802	-40 612 000	-1 337 999	-1 723 000
Forsikringer		-1 536 203	-1 283 426	-1 411 000	-1 693 000
Festeavgift		-600 476	-600 476	-600 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-4 487 586	-3 628 393	-4 471 000	-5 127 000
Energi/fyring	11	-994 615	-971 430	-900 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 687 537	-1 633 540	-1 701 000	-1 747 000
Andre driftskostnader	12	-1 749 067	-1 487 969	-1 423 000	-1 469 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-43 193 369	-51 137 586	-12 740 999	-14 160 000
DRIFTSRESULTAT		-21 624 505	-31 849 055	9 784 001	10 920 000
FINANSINNTEKTER-/KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	210 830	172 782	120 000	120 000
Finanskostnader	14	-7 984 877	-4 850 682	-6 297 000	-7 545 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 774 047	-4 677 900	-6 177 000	-7 425 000
ÅRSRESULTAT		-29 398 552	-36 526 955	3 607 001	3 495 000
Overføringer:					
Udekket tap		-29 398 552	-36 526 955		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	36 429	36 429
SUM ANLEGGSMIDLER		36 429	36 429
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		242 702	86 427
Forskuddsbetalte renter		0	1 002 105
Forskuddsbetalte kostnader		451 547	421 075
Andre kortsiktige fordringer	16	23 606	97 664
Driftskonto OBOS-banken		947 444	3 584 773
Driftskonto OBOS-banken II		19 764	519
Skattetrekkkonto OBOS-banken		54 400	44 568
Sparekonto OBOS-banken		272 340	13 632 786
Innestående i andre banker		19 013	19 013
SUM OMLØPSMIDLER		2 030 814	18 888 929
SUM EIENDELER		2 067 243	18 925 358
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-130 900 215	-101 501 663
SUM EGENKAPITAL		-130 900 215	-101 501 663
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	122 034 327	113 260 680
Annen langsiktig gjeld	19	23 900	23 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		122 058 227	113 284 580
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		409 132	518 626
Leverandørgjeld		8 638 781	4 784 561
Skyldige offentlige avgifter	20	70 615	60 828
Påløpte renter		46 344	1 189 454
Påløpte avdrag		0	501 552
Energiavregning	21	576 732	0
Annen kortsiktig gjeld	22	1 167 626	87 419
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 909 231	7 142 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 067 243	18 925 358
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2025

Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Stürtzel

Annstein Games

Anne-Grete E. Kjekslis

Kai Torp

Athithan Kumarasamy

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	18 067 368
Kavel-tv	1 582 416
Garasje	617 400
Trappevask	483 516
Ekstra garasje	359 310
Leietillegg	10 716
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	21 120 726

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetalinger fra Grønn kontrakt AS	136 925
VVV Rørleggerforretning AS	11 525
Egenandel knust glass	3 000
Knust glass	3 000
Vipps	4 884
Opprydding kundereskontro	215
Ice	31 510
Nøkler	18 000
Telia	53 050
Utleie	6 900
SUM ANDRE INNETEKTER	269 009

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

Arbeidsgiveravgift	-61 335
SUM PERSONALKOSTNADER	-61 335

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 303, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 366.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 903
SUM KONSULENTHONORAR	-24 028

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag Prosjekter AS	-28 711 047
Solberg Aluminium	-174 900
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-5 590
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-28 891 537
Drift/vedlikehold bygninger	-1 059 489
Drift/vedlikehold VVS	-249 233
Drift/vedlikehold elektro	-199 409
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-407 441
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-51 850
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 988
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-438
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-198 386
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-126 857
Egenandel forsikring	-23 000
Kostnader dugnader	-1 174
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-31 228 802

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 260 716
Renovasjonsavgift	-1 226 870
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 487 586

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****INNTEKTER ANDRE ANLEGG**

Elavon	179 130
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	179 130

SUM ANDRE ANLEGG	179 130
-------------------------	----------------

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-994 615
SUM ENERGI / FYRING	-994 615

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-154 495
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 256
Håndverktøy	-7 849
Datautstyr	-875
Annet driftsmateriale	-16 524
Vaktmestertjenester	-563 367
Vakthold	-9 225
Renhold ved firmaer	-546 467
Snørydding	-51 440
Gressklipping	-336 840
Andre fremmede tjenester	-20 521
Kontor- og datarekvisita	-1 309
Trykksaker	-4 530
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 303
Andre kontorkostnader	-339
Porto	-1 575
Reisekostnader, opplysningspliktig	-1 517
Kontingenter	-5 118
Bank- og kortgebyr	-7 432
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 499
Tap på fordringer,	-585
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 749 067

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	201 339
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 483
Andre renteinntekter	8
SUM FINANSINNTEKTER	210 830

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-7 966 821
Renter på leverandørgjeld	-18 056
SUM FINANSKOSTNADER	-7 984 877

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjer, usolgte	
Kostpris	36 429
	36 429
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	36 429

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER 0

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kjøp med debet-kort som ikke er gjort opp	23 606
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 606

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 18 år.	
Opprinnelig 2017	-35 666 670
Nedbetalt tidligere	13 666 694
Nedbetalt i år	2 000 004
	-19 999 972
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 15 år.	
Opprinnelig 2019	-4 500 000
Nedbetalt tidligere	1 008 425
Nedbetalt i år	224 215



		-3 267 360
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-11 225 000	
Økning i 2022	-21 463 346	
Økning i 2023	-11 342 700	
Nedbetalt tidligere	722 373	
Nedbetalt i år	492 565	
		-42 816 108

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-44 625 000	
Økning i 2024	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	164 544	
Nedbetalt i år	509 569	
		-55 950 887
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-122 034 327

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer		-23 900
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-23 900

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk		-54 400
Skyldig arbeidsgiveravgift		-16 215
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-70 615

NOTE: 21

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-1 046 700
SUM INNETEKTER		-1 046 700

KOSTNADER

Administrasjon		-119 880
Strøm		452 443
SUM KOSTNADER		332 563

Uppgjorte avregninger, juli 2023 - juni 2024 (gjort opp januar 2025)		137 405
--	--	---------

SUM ENERGIAVREGNING		-576 732
----------------------------	--	-----------------

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: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto mot beboere, lån 2	-1 167 626
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 167 626

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 16:05:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U8EXO-76VXX-YQ5ME-08USE-QWE4Z-F2FYT

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

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

23 av 31



Møtevirksomhet og informasjon

Det har i perioden vært avholdt:

- 1 ordinært sameiermøte
- 11 ordinære styremøter
- 3 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 og Kai Torp.

Byggekomité deltar byggemøter hver 14. dag gjennom rehabiliteringen, økonomimøter, sluttbefaringer og delbefaringer for pågående rehabilitering.

Beboerne er informert gjennom egne skriv til hver husstand, oppslag på tavlene og på sameiets hjemmeside, www.vibbo.no/vestlibakken

Vibbo

Styret informerer nå digitalt på 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

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

Pr mars måned 2025 har 319 av 333 boliger en eller flere beboere som har logget på Vibbo. 427 kan varsles på e-post, 476 kan varsles på sms og 58 kan varsles på app.

Flagging

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

Budsjett

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

Oppdeling av seksjoner

Styret har rådført seg med Obos juridiske, seksjoner som deles opp i 2 boenheter ligger i en gråsoner og er pr definisjon ikke forbudt. Seksjonen skal således ikke være til sjenanse for øvrige beboere, med at det bor flere personer enn seksjonen er tiltenkt. I slike tilfeller følger styret dette opp med den aktuelle seksjonen i samråd med Obos juridiske. Pr i dag har vi et tilfelle som er pågående.

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

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



Garasje- og trafikksaker

Rehabilitering av C- og D-garasjen (øvre rekke – begge plan)

Garasjene i øvre rekke (begge plan) er i dårlig forfatning, og styret har vært i dialog med Selvaag for å vurdere omfanget. Det er flere viktige momenter som må vurderes.

Asfaltering utenfor garasjen til ned rekke

Det er innhentet tilbud på oppgradering av asfalt mm utenfor garasjen til nedre rekke. Dette var opprinnelig med i rehabilitering av garasjen, men grunnet stillaser mm er dette utsatt. Planlagt oppstart våren 2025.

Gangvei ned til garasjen ved Vestlisvingen 106

Asfalt over varmekabel i gangveien ned til garasjen ved Vestlisvingen 106 er gått i oppløsning, innhentet tilbud på reparasjon, men gangvei er i for dårlig forfatning for reparasjon. Settes på budsjett for 2025.

Parkeringsautomat – Gjestegarasjen

Parkeringsautomat er i drift, styret har sett at antall biler som tidligere benyttet gjesteparkering som mer eller mindre fast plass er kraftig redusert. Det er stort sett mye ledig parkeringsplasser

Minner beboere som benytter Easy app om å kontrollere at det velges riktig parkering området som er for tiden 4244. Beoerparkering 2310 ligger rundt Vestlibakken.

Krympe gjestegarasjen

Styret har vurdert å redusere antall gjesteplass i gjestegarasjen, dette vurderes over en lengre periode.

Helhetsvurdering av HC-plasser

Det er innhentet tilbud for å utvide HC plass utenfor Vestlisvingen 90-92, etablering av 2 stk HC plasser utenfor Vestlisvingen 96-98 (tidligere papirkontainer), det er mottatt godkjenning fra Vestli skole og 1 stk HC plass utenfor Vestlisvingen 78.

Elbil lader

De første elbil ladere er nå mer enn 5 år gamle og reklamasjon som var 5 år går ut.

Bytte av leverandør for fordeling og service av elbilanlegg

MER har valgt å avslutte sine tjenester for boligsameier, og å tilby en smidig overgang til ny driftsoperatør Wattif. Alle berørte parter er informert

Elbil lader - spotpris

Det er gjort endring for Elbil ladning i sameiet, det er nå valgt «spotpris» for elbil ladning.

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.



Betalingsbom øvre- og nedre rekke

Det har over lengre tid vært utfordringer med betalingsbom til øvre- og nedre rekke, betalingsløsning er oppdatert, det er gjennomført en full gjennomgang av automatikk, og periodisk feil sees i sammenheng med kommunikasjon til betalingsløsninger, automatisk åpne mm.

Ladestasjoner

Det er kun anledning til å montere en type lader, se vibbo.no for mer informasjon.

Det er totalt 56 ladestasjoner i Vestlibakken boligsameiet.

Styret har fortsatt praksis med justerte strømpriser månedlig.

Vestlibakken har inngått driftsavtale med Wattif

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

Bygnings- og forsikringssaker

Bygningssaker

Store rehabilitering

Sameiet har en stor pågående rehabilitering av blokkene.

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

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

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

Forsikringssaker

Sameiet har hatt 16 skader i styreperioden 2024 - 2025, 11 av disse dekkes av sameiets forsikring. Det er bestått av kloakkstopp, glass-skade, vann inntrenging fra tak og skade på leilighetsdør.

Sameiet har flere hendelser med veggdyr/skadedyr, og dette er nå en del av forsikringsavtalen. 2 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 forsikringselskapet.

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 gjennomfører rørinspeksjon av det horisontale avløpsledninger.

**Vedlikeholdsavtale av berederom (Varmtvann)**

Det er byttet 1 stk varmtvannsbereder til øvre rekke

Ventilasjonsutfordringer Vestlisvingen 70

Vestlisvingen 70 har i lengre tid hatt utfordringer med ventilasjon, styret har engasjert GK ventilasjon. Det ble avdekket store vedlikeholds behov for varmeveksler, det er ikke alle oppganger som har varmeveksler, men det er utført en kraftig rens på varmeveksler til Vestlisvingen 66 og 70. Disse er også ombygd med ny filterløsning anno 2024 standard. Øvrige varmevekslere er planlagt 2025.

Ventilasjonsrens Vestlisvingen 66 - 70

Det er utført ventilasjonsrens av Vestlisvingen 66 - 70 i forbindelse med ventilasjonsutfordringer i Vestlisvingen 70. Øvrige oppganger er planlagt 2025.

Diverse**Nytt inngangsparti (nye dører)**

Styret har ofte henvendelser om utfordringer med inngangsdører, alt fra mekanisk, dørpumpe låsesystem mm. Grunnet store pågående kostander er dette vedlikeholdet valgt bort.

Brannsikkerhet i Vestlibakken boligsameies oppganger mm

Styret har engasjert Firesafe som har utarbeidet et prosjektnotat.

Alle vinduer som er montert i toppetasjen, må vedlikeholdes slik at de fungerer som de skal. Styret jobber for tiden med en brannplan, denne vil distribueres på Vibbo når den er klar.

Gjerde/rekkverk inn til garasjen i øvre rekke

Gjerde/rekkverk er skiftet ut, vil bli malt når materialer har tørket nok.

El sykkel parkering

Beboere i Vestlibakken anskaffer seg el sykkel og styret har sett på løsning for låsbar sykkelbod. En under Vestlisvingen 66 og en under Vestlisvingen 102 (innenfor gjestegarasjen). Det vil tilfalle en liten kostand for de aktuelle leietakerne.

Radiobasestasjoner

Vestlibakken boligsameie har radiobasestasjoner på taket til Vestlisvingen 90 – 94 fra to leverandører. I forbindelse med forlengelse av avtaleperiode, er det utført stråle målinger i tilstøtende leiligheter.

Ista varme regnskap

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

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



Boder Vestlisvingen 78 - 82

Sameiet sliter med mye forsøpling i bod-ganger, innbrudd og unødvendig opphold. Styret har engasjert Firesafe som har utarbeidet et prosjektnotat for boder. Det er nå avklart at det ikke er rømningsvei mellom oppgangene under Vestlisvingen 78 – 82. og låsesystem for boddører er bestilt. Styret har også periodisk fulgt opp beboere og deres private boder.

Beplantning, Kirsebærtrær og andre prydbusker

Sameiet har i samarbeid med Hageland plantet trær mellom Vestlisvingen 94 – 96 og Vestlisvingen 100 – 102.

Beplantning av «Vestrekasser» på mellomdekker

Sameiet har i samarbeid med Hageland plantet «Vestekasser» på mellomdekker mellom Vestlisvingen 94 – 96 og Vestlisvingen 100 – 102.

Rengjøring av avfallsbrønner

- Sameiet har avtale med Ren Dunk årlig inspeksjon og rengjøring av avfall brønner. Vaktmester Andersen skal gjennomføre den ukentlige rengjøringen, dette følges tettere opp for nytt styre

Hensetning av søppel rundt søppelbrønner

Det er dessverre for mange beboere som hensetter søppel, hvitevarer, møbler mm rundt søppelbrønner. Sameiet har kostander på mellom kr 100.000-200.000 pr år for å rydde opp etter beboere. Styret bruker mye tid på dette 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.

Kasting av husholdningsavfall i små søpledunker

Flere beboere kaster vanlig husholdningsavfall i sameiet mindre søppelkasser, disse blir fulle av en pose og er til enorm stor irritasjon for øvrige beboere. ALL husholdningsavfall skal kastes i søppelbrønn.

Postkasser

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

Vestlisvingen 84b – PBE nye rekkehus

Sameiet ved styret og naboer har via PBE mottatt søknad fra Vestlisvingen 84b nytt rekkehus

Velferd og miljø

Lekeplasser

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

Belysning rundt avfallsbrønner

Belysning rundt avfallsbrønnene er ramponert og byttet atter en gang



Dugnad

Fellesdugnaden 2024 ble gjennomført våren 2024.

Komprimatorbil

Styret bestilte felles komprimatorbil våren 2024.

Klager

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

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

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

Sluttord fra styret

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

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

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

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

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

Oslo, 1. mars 2025

Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Stürtzel /s/
Annstein Garnes /s/

Kai Torp /s/

Anne-Grete Kjekslis /s/

Athithan Kumarasamy /s/



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 7292 Selskapsnavn: VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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