



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 989 966	13 686 803
Sum inntekter		15 989 966	13 686 803
Kostnader			
Lønnskostnad		367 887	936 687
Annen driftskostnad		9 569 574	12 673 015
Sum kostnader		9 937 461	13 609 702
Driftsresultat		6 052 505	77 101
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		150 790	251 572
Sum finansinntekter		150 790	251 572
Annen finanskostnad		979 747	1 220 147
Sum finanskostnader		979 747	1 220 147
Netto finans		-828 957	-968 575
Ordinært resultat før skattekostnad		5 223 548	-891 474
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 223 548	-891 474
Årsresultat		5 223 548	-891 474
Totalresultat		5 223 548	-891 474
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 223 548	-891 474
Sum overføringer og disponeringer		5 223 548	-891 474



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 429	36 431
Sum varige driftsmidler		36 429	36 431
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		4 342 186	6 602 004
Sum finansielle anleggsmidler		4 342 186	6 602 004
Sum anleggsmidler		4 378 615	6 638 435
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		261	2 486
Andre fordringer		1 134 833	674 567
Sum fordringer		1 135 094	677 054
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 109 973	2 081 019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 109 973	2 081 019
Sum omløpsmidler		5 245 067	2 758 073
SUM EIENDELER		9 623 682	9 396 508



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		25 771 304	30 994 852
Sum opptjent egenkapital		-25 771 304	-30 994 852
Sum egenkapital		-25 771 304	-30 994 852
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 305 550	38 821 110
Øvrig langsiktig gjeld		23 900	23 900
Sum annen langsiktig gjeld		34 329 450	38 845 010
Sum langsiktig gjeld		34 329 450	38 845 010
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 357	5 622
Leverandørgjeld		577 455	436 687
Skyldige offentlige avgifter		-7 012	47 256
Annen kortsiktig gjeld		489 736	1 056 785
Sum kortsiktig gjeld		1 065 536	1 546 350
Sum gjeld		35 394 986	40 391 360
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 623 682	9 396 508



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230325

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 971 439 343
VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 989 966	13 686 803
Sum inntekter		15 989 966	13 686 803
Kostnader			
Lønnskostnad		3 67 887	936 687
Annen driftskostnad		9 569 574	12 673 015
Sum kostnader		9 937 461	13 609 702
Driftsresultat		6 052 505	77 101
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		150 790	251 572
Sum finansinntekter		150 790	251 572
Annen finanskostnad		979 747	1 220 147
Sum finanskostnader		979 747	1 220 147
Netto finans		-828 957	-968 575
Ordinært resultat før skattekostnad		5 223 548	-891 474
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 223 548	-891 474
Årsresultat		5 223 548	-891 474
Totalresultat		5 223 548	-891 474
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 223 548	-891 474
Sum overføringer og disponeringer		5 223 548	-891 474



Organisasjonsnr: 971 439 343
VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	36 429	36 431
Sum varige driftsmidler	36 429	36 431
Finansielle anleggsmidler		
Andre fordringer	4 342 186	6 602 004
Sum finansielle anleggsmidler	4 342 186	6 602 004
Sum anleggsmidler	4 378 615	6 638 435
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	261	2 486
Andre fordringer	1 134 833	674 567
Sum fordringer	1 135 094	677 054
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 109 973	2 081 019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4 109 973	2 081 019
Sum omløpsmidler	5 245 067	2 758 073
SUM EIENDELER	9 623 682	9 396 508

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	25 771 304	30 994 852
Sum opptjent egenkapital	-25 771 304	-30 994 852
Sum egenkapital	-25 771 304	-30 994 852
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 305 550	38 821 110
Øvrig langsiktig gjeld	23 900	23 900
Sum annen langsiktig gjeld	34 329 450	38 845 010
Sum langsiktig gjeld	34 329 450	38 845 010
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 357	5 622
Leverandørgjeld	577 455	436 687
Skyldige offentlige avgifter	-7 012	47 256
Annen kortsiktig gjeld	489 736	1 056 785
Sum kortsiktig gjeld	1 065 536	1 546 350
Sum gjeld	35 394 986	40 391 360
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 623 682	9 396 508



Organisasjonsnr: 971 439 343
VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Vestlibakken Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 24. mars - 28. mars 2022

Selskapsnummer: 7292





Velkommen til årsmøte i Vestlibakken Boligsameie

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7292>

Det holdes også et frivillig møte 24. mars kl. 18:00, Vestli skole - samlingsal. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Fastsettelse av prosjekthonorar
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestlibakken Boligsameie



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Roy Nygård Kolstad og Age Linnekaste er valgt.

Sak 3

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 årsrapport 2021.pdf

2. Vestlibakken Boligsameie skisseprosjekt gjeldende ny 220309.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

Sak 5

Fastsettelse av prosjekthonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for prosjektkomite foreslås satt til kr 100 000.

Når sameiet skal gjennomføre større vedlikehold krever dette ekstra arbeid for styret, dette arbeidet er møte virksomhet i forbindelse med forprosjekt, befaringer, bygge møter, mm. Flere av disse i normal arbeidstid. Styret ber derfor om et ekstraordinært honorar til en komité for dette arbeidet. Komité vil bestå av inntil 3 personer.

Forslag til vedtak

Prosjektgruppens godtgjørelse settes til 100 000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tommy Stürtzel

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annstein Garnes
- Kai Torp

Valg av 1 varamedlem 1. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1.:

- Rune Braathen

Valg av 1 varamedlem 2. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 2.:

- Mona Helen Eckhoff Sørmo

Valg av 1 varamedlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 3:

- Jan Caspersen

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Aage Linnekaste
- Roy Nygård Kolstad



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tommy Sturtzel	Vestlisvingen 94
Styremedlem	Annstein Garnes	Vestlisvingen 68
Styremedlem	Anne-Grete Ensrud Kjekslø	Vestlisvingen 94
Styremedlem	Athithan Kumarasamy	Vestlisvingen 100
Styremedlem	Kai Torp	Vestlisvingen 92
Varamedlem	Sanim Majid	Ellen Gleditsch' Vei 32

Valgkomiteen

Alf Hamre	Vestlisvingen 66
Roy Kolstad	Vestlisvingen 96

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

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 med følgende adresse:

Vestlisvingen 66,68,70,72,74,76,78,80,82,90,92,94,96,98,100,102,104,106

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 15 989 966.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 937 461.

Resultat

Årets resultat på kr 6 052 505 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 4 179 531. Vurderingen av denne er tilstrekkelig.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 792 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energiforbruk som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestlibakken Boligsameie.

Lån

Vestlibakken Boligsameie har lån i OBOS-Banken. For opplysninger henvises det 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 2022.

Budsjettet har tatt utgangspunkt i uendrede felleskostnader for 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vestlibakken Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestlibakken Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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.



BDO

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OY8PU-Y5MDS-ZWZUF-T770V-XBEBQ-4212M



PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-01 11:35:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OY8PU-Y5MDS-ZWZUF-T770V-XBEBQ-4212M

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).

Vedlegg 1

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/validate>

11 av 59 dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 234 514	13 123 904	17 280 000	14 953 000
Salg anleggsmidler		355 748	0	0	0
Andre inntekter	3	399 704	562 899	460 000	260 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 989 966	13 686 803	17 740 000	15 213 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-217 887	-711 687	-172 000	-56 000
Styrehonorar	5	-150 000	-225 000	-150 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-23 875	-22 500	-25 000	-25 000
Andre honorarer		-50 000	-50 000	-50 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-323 200	-416 265	-320 000	-330 000
Konsulenthonorar	7	-31 041	-60 231	-50 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 837 013	-5 662 217	-7 792 000	-1 567 000
Forsikringer		-802 890	-612 156	-680 000	-883 000
Festeavgift		-450 596	-450 596	-451 000	-451 000
Kommunale avgifter	9	-2 844 051	-2 806 567	-2 840 000	-2 935 000
Energi/fyring		-595 009	-551 110	-650 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 313 767	-1 238 628	-1 290 000	-1 350 000
Andre driftskostnader	10	-1 298 133	-802 745	-1 295 000	-1 280 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 937 461	-13 609 702	-15 765 000	-10 157 000
DRIFTSRESULTAT		6 052 505	77 101	1 975 000	5 056 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	150 790	251 572	50 000	150 000
Finanskostnader	12	-979 747	-1 220 147	-977 000	-922 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-828 957	-968 575	-927 000	-772 000
ÅRSRESULTAT		5 223 548	-891 474	1 048 000	4 284 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-891 474		
Reduksjon udekket tap		5 223 548	0		

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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	36 429	36 431
Langsiktige fordringer	14	4 342 186	6 602 004
SUM ANLEGGSMIDLER		4 378 615	6 638 435
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		45 314	41 041
Kundefordringer		261	2 486
Forskuddsbetalte kostnader		339 084	327 015
Andre kortsiktige fordringer	15	162	306 511
Energiavregning	20	750 273	0
Driftskonto OBOS-banken		2 614 868	857 874
Driftskonto OBOS-banken II		119	8 733
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 070	24 661
Sparekonto OBOS-banken		1 469 902	1 170 738
Innestående i andre banker		19 013	19 013
SUM OMLØPSMIDLER		5 245 067	2 758 073
SUM EIENDELER		9 623 682	9 396 508
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-25 771 304	-30 994 852
SUM EGENKAPITAL		-25 771 304	-30 994 852
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	34 305 550	38 821 110
Annen langsiktig gjeld	18	23 900	23 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 329 450	38 845 010
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		374 771	339 307
Leverandørgjeld		577 455	436 687
Skyldige offentlige avgifter	19	-7 012	47 256
Påløpte renter		5 357	5 622



8

Vestlibakken Boligsameie

Energiavregning	20	0	283 981
Annen kortsiktig gjeld	21	114 965	433 497
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 065 536	1 546 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 623 682	9 396 508

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2022

Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Sturtzel /s/

Annstein Garnes /s/

Anne-grete E. Kjekslis /s/

Athithan Kumarasamy /s/

Kai Torp /s/

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 094 003
Avdrag renter	2 449 280
Kabel-tv	1 230 762
Garasje	607 000
Ekstra garasje	447 800
Trappevask	427 572
Ladeboks	238 500
Dugnadskonto	166 675
Nedbetaling garasje	12 000
Leietillegg	10 716
Avregning mot beboere lån 2	-2 369 284
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	15 315 024

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra garasje	-79 310
Garasje	-1 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	15 234 514

NOTE: 3

**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger bompassering	188 842
Arbeids- og velferdsetaten	107 502
Grønt miljø	66 851
Regnskapskorrigeringer	259
Leie lokale	12 000
Nettinnbetalinger	850
Nøkler	10 800
Utleie	12 600
SUM ANDRE INNTEKTER	399 704

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-101 173
Overtid	-49 274
Annen lønn, ikke feriepenger	-2 000
Påløpte feriepenger	-21 376
Fri bil, tlf etc.	-185
Arbeidsgiveravgift	-37 673
Yrkesskadeforsikring	341
Arbeidslær	-2 430
Andre personalkostnader	-4 117
SUM PERSONALKOSTNADER	-217 887

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 762, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 604
SUM KONSULENTHONORAR	-31 041

NOTE: 8

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag Prosjekt AS	-321 619
---------------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-321 619
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-463 126
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-131 355
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-37 416
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-455 731
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-54 448
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-1 515
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-290 181
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-63 535
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-12 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-6 088
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 837 013
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 857 835
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-986 216
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 844 051
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-125 239
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 815
Verktøy og redskaper	-1 758
Driftsmateriell	-78 481
Lyspærer og sikringer	-2 424
Vaktmestertjenester	-406 250
Vakthold	-4 545
Renhold ved firmaer	-459 112
Snørydding	-49 250
Gressklipping	-25 000
Andre fremmede tjenester	-53 151
Trykksaker	-4 628
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 762
Andre kontorkostnader	-22 974
Porto	-20 695
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 511
Bilgodtgjørelse	-1 252
Reisekostnader	-682
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-7 387
Velferdskostnader	-1 918
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 298 133

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 821
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 791
Avregnet renter og gebyr fra beboer med i OBOS-Banken (lån 2)	142 178
SUM FINANSINTEKTER	150 790

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-721 260
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-147 969
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-109 768
Andre rentekostnader	-750
SUM FINANSKOSTNADER	-979 747

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	6 602 004	
Avregnet i år	-2 259 818	
Saldo 31.12		4 342 186

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		4 342 186
-----------------------------------	--	------------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		162
--	--	-----

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		162
---	--	------------

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2017	-35 666 670	
Nedbetalt tidligere	7 666 682	
Nedbetalt i år	2 000 004	
		-25 999 984

**OBOS-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017	-15 437 110	
Nedbetalt tidligere	8 835 106	
Nedbetalt i år	2 259 818	
		-4 342 186

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	280 882	
Nedbetalt i år	255 738	
		-3 963 380

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-34 305 550**

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-23 900
--------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-23 900**

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 070
Skyldig arbeidsgiveravgift	13 082

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **7 012**

NOTE: 20

**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 01.07 - 31.12	-670 212
SUM INNETEKTER	-670 212

KOSTNADER

Uavregnet	131
Strøm 01.07 - 31.12	1 420 354
SUM KOSTNADER	1 420 485

SUM ENERGIAVREGNING	750 273
----------------------------	----------------

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	-1 721
Avregningskonto mot beboere lån 2	-113 056
Gebyrer	-188
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-114 965



Møtevirksomhet og informasjon

Det har i perioden vært avholdt:

1 ordinært sameiermøte (digitalt)

11 ordinære styremøter

3 ekstraordinære styremøter

Flere møter og befaringer i komité for rehabilitering av mellomdekker og forprosjekt rehabilitering av blokker.

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

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.

Covid-19

Det har også i denne styreperioden vært mye smitte blant beboere og styret har gjennomført styremøter digitalt. Åpent styrekontor har kun vært åpent deler av året grunnet Covid-19, men styret har stukket seg langt for å hjelpe under pandemien.

Flagging

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

Budsjett

Det er gjennomført budsjettmøte i samarbeid med forretningsfører.

Oppdeling av seksjoner

Styret ser og opplever at seksjonseier er kreativ og deler opp seksjonen for utleie. Styret viser til ny 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

Vaktmestertjenesten

Vaktmester i sameiet

Vestlibakken boligsameie har engasjert Vaktmester Andersen til å utføre vaktmester tjenester, plenklipping, snørydding og trappevask i med virkning fra 1. mars 2021.

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 trafikkaker

Vask og feiing av garasjedekke

Rengjøring av sameiets garasjer er utført av Vaktmester Andersen

Det er dessverre mange 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.

Varmekabel fra gjestegarasjen til Vestlisvingen 70

På bakgrunn av årsmøte vedtak 2020 er det etablert varmekabel fra gjestegarasjen ned til Vestlisvingen 70. Styring til varmekabelen samkjøres med varmekabel til Vestlisvingen 90.

Vedlikehold av garasjedører

Det har vært større reparasjoner med garasjedørene i sameiet. Noen reparasjoner er mer komplisert enn andre noe som medfører at garasjedørene blir stående i åpen posisjon over en lengre periode.

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.

Bom øvre- og nedre rekke etablering av betalingsløsning Vipps

Styret mottar ofte melding at betalingskort ikke fungerer for å åpne bommene. Firma har oppdatert software og byttet nødvendige komponenter til bommene, det er også etablert betalingsløsning med Vipps.

Ladestasjoner

Det er kun anledning til å montere en type lader, dette bestilles av styret og organiserer bestilling av montering av Bravida og administrasjon av strømforbruk av «grønn kontakt». Firma grønn kontakt har nå byttet navn til «MER» Det er montert totalt 40 ladestasjoner. Strømpris for 2021 har vært på 1,20kr pr kW, men ble økt i 2022 til 2,50kr pr kW grunnet de høye strømprisene i vinter. De nye styret vurderer strømprisene fortløpende.

Bygnings- og forsikringsaker

Bygningssaker

Store rehabilitering

Sameiet har store utfordringer med takene våre, dette medfører økt forsikringspremie, store skader og stor påkjenning for de berørte beboerne. Styret har arbeidet med et forprosjekt til en større rehabilitering, både nødvendig «akutt» rehabilitering og vanlig vedlikehold.

Styret vil presentere den forstående rehabiliteringen på det ordinært årsmøte 2022

Mellomdekker

Mellomdekker mellom Vestlisvingen 70-72, her gjenstår det noe male arbeid, det ventes fortsatt på tørketid i betongtaket.

Forsikringsaker

Sameiet har hatt 8 skader i 2021, 6 av disse dekkes av sameiets forsikring.

Styret har lagt ned mye arbeid med enkelte seksjonseiere som ikke utbedrer våtrom i henhold til våtromsnormen. Vi har hatt flere tilfeller av følgeskader i naboelligheter.



Sameiet har flere hendelser med veggdyr/skadedyr, og dette er nå en del av forsikringsavtalen. 3 skadedyr sak er dekket av sameiets forsikring.

Det har kommet 1 ny skade med lekkasje fra tak i denne perioden. Flere av lekkasjene viser seg å IKKE være kondens, men lekkasje fra yttertak. Nye tak vil være nødvendig vedlikehold som styret presenterer på årsmøte 2022.

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

Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

Tilbakeslag/kloakk stopp

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

Vedlikeholdsavtale av berederom (Varmtvann)

Det er inngått vedlikeholdsavtale med Andenæs VVS for sameiet berederom i øvre- og nedre rekke.

Nye vinduer, terrassedører 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 i oppganger, trapper ble ikke bonet da trapper skal bones hvert 2. år.

Maling av håndløpere på gangbru

Det er i perioden malt håndløpere til gangbruene

Nye matter under vinduer i oppgangene

Det er i perioden byttet matter under vinduer i oppgangene. Vaktmester Andersen rengjør disse ved behov, men matte foran inngangsdør byttes regelmessig.

Salg av redskapsmaskiner mm

Ved avvikling av fast vaktmester ble salg av redskapsmaskiner gjennomført. Maskiner ble taksert hos Mulitmaskin AS og solgt til Vaktmester Andersen

Ryddet traktorgarasje (under Vestlisvingen 76)

Ved avvikling av fast vaktmester har styret ryddet traktor garasjen under Vestlisvingen 76

**Ryddet vaktmesterkontor**

Ved avvikling av fast vaktmester har styret ryddet vaktmesterkontor på dugnad

Avvikling av kontainer

Sameiets kontainer nedenfor Vestlisvingen 76-78 ble dessverre misbrukt både av beboere i sameiet, samt utenforstående. Styret har dermed avviklet kontainer og glass-kontainer i perioden.

Forliksrådet

Styret håndterer flere kompliserte saken og har dermed blitt kalt inn til forliksrådet, styret møtte opp til avtalt møte. Sak er løst.

Rengjøring av avfallsbrønner

Sameiet har avtale med Ren Dunk og avfall brønner ble rengjort sommeren 2021, Vaktmester Andersen skal gjennomføre den ukentlige rengjøringen.

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 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 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,-

Dugnad

Fellesdugnaden 2021 ble gjennomført våren 2021.



Bruk av terrasser som lagerplass

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

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

Vinterlagring av sykler

Også denne vinteren har vi tilbudt vinterlagring av sykler i bomberommet. Det er ikke mange som benytter seg av ordningen, ordning vil derfor vurderes for kommende vinter

Komprimatorbil

Styret bestilte felles komprimatorbil våren 2021.

Klager

Styret mottar mange henvendelser der det er beboere som klager på sine naboer. Klagen 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 tvistesaken.

Sluttord fra styret

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

Det er mange små og store oppgaver som skal løses i et stort sameie. Dette stiller store krav til arbeidsinnsats fra styret. Styret har under pandemien tilpasset seg nye arbeidsmetoder.

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, 3. mars 2022

Styret i Vestlibakken Boligsameie

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Vedlikehold av kulverter	
2020	Etablert lekeplass med sittegrupper	
2018 - 2019	Eablering av utvendige søppelbrønner	
2017	Maling av oppganger m/ nye lysarmatur	Resterende gulvbelegg i inngangspartiene.
2016	Utskifting av gulvbelegg	
2013 - 2015	Rørrehabilitering	Ferdigstilt desmeber 2015 og omfatter gjennomgående rørrehabilitering og oppgradering av berederrom.
2012 - 2014	Utskifting av blomsterkasser	



Skisseprosjektet vil bli presentert med
tegninger/skisser, beskrivende tekst og med
budsjettetimat knyttet til de enkelte tiltakene.



Vestlibakken Boligsameie

Skisseprosjekt

SELVAAG

PROSJEKT

Gurine Vespestad

[Sett inn dato og evt. revisjonsbokstav]



Vestlibakken Boligsameie

TABLE OF CONTENTS

1	BAKGRUNN	2
1.1	OM BOLIGSAMEIET	2
1.2	FORMÅL	2
1.3	PROSESS	2
1.4	SKISSEPROSJEKT	2
2	BESKRIVELSE AV TILTAK	2
2.1	TAK	3
2.1.1	SITUASJONSBEKRIVELSE	3
2.1.2	ANBEFALT LØSNING	3
2.1.3	SKISSER	4
2.2	TOPPETASJEN	6
2.2.1	SITUASJONSBEKRIVELSE	6
2.2.2	ANBEFALT LØSNING	6
2.2.3	SKISSER	6
2.3	BETONGREHABILITERING – BLOMSTERKASSER OG REKKVERK	7
2.3.1	SITUASJONSBEKRIVELSE	7
2.3.2	ANBEFALT LØSNING	7
2.3.3	SKISSER	8
2.4	VEGGER	9
2.4.1	SITUASJONSBEKRIVELSE	9
2.4.2	ANBEFALT LØSNING	9
2.4.3	SKISSER	10
2.5	TAK OVER INNGANGSPARTI	16
2.5.1	SITUASJONSBEKRIVELSE	16
2.5.2	ANBEFALT LØSNING	16
2.5.3	SKISSER	16
2.6	GANGBROER	17
2.6.1	SITUASJONSBEKRIVELSE	17
2.6.2	ANBEFALT LØSNING	17
2.6.3	SKISSER	18
2.7	INNGANGSPARTI	20
2.7.1	SITUASJONSBEKRIVELSE	21
2.7.2	ANBEFALT LØSNING	21
2.7.3	SKISSER	22
2.8	ALTERNATIVE ENERGIKILDER	23
2.8.1	SITUASJONSBEKRIVELSE	23
2.8.2	ANBEFALT LØSNING	23
2.8.3	SKISSER	24
2.9	UTOMHUS	25
2.9.1	SITUASJONSBEKRIVELSE	25
2.9.2	ANBEFALT LØSNING	25
2.9.3	SKISSER	26
3	TILTAK I PRIORITERT REKKEFØLGE	27



1 Bakgrunn

Selvaag Prosjekt (SP) har hatt dialog og utført prosjekter for Vestlibakken Boligsameie over flere år. Vi har nå signert en samspillsavtale vedr. større oppgraderinger av bygningsmassen.

1.1 Om Boligsameiet

Vestlibakken boligsameie ligger på Vestli i Oslo, på grensen mot Gjelleråsen, og består av 6 terrasserte blokker med 333 eierseksjoner. Byggene er oppført som såkalte pyramideblokker, bygget i slakkarmert betong. Langfasadene består av bindingsverk kledd med trepaneler mens gavfaser er kledd med 12,5 cm isolasjon og platekledning. Bebyggelsen ble oppført av AS Selvaagbygg i 1975. Blokkene består av 6 etasjer fra grunnplan og underetasjer.

På uteområdet er det anlagt gangveier og gressplener. Kjørevei og biloppstillingsplasser er anlagt under blokkene og atskilt fra gangveisystemet. Boligsameiet har fire garasjer inkludert en gjestegarasje, og disse ligger under blokkene

1.2 Formål

Lage en god visuell betraktning av bygningsmassen og utearealene, med alle sine gode kvaliteter, slik at sameiets styre lettere kan gjøre sine valg for at boligsameiet fortsatt skal fremstå som ett attraktivt og vennlig bomiljø. I et skisseprosjekt vil SP få frem muligheter og gode løsningsforslag for bygningsmassen og uteområdene. Å videreutvikle og beholde det gode bomiljøet er spesielt viktig og av stor interesse for oss siden dette er en viktig del av historien til Selvaag.

1.3 Prosess

SP legger opp til en prosess der vi i samarbeid med arkitekter befarer området, utvikler konsept for fasaderehabiliteringen samt utarbeider skisser for en løsning på oppgradering av fasader. SP vil, etter innspill og ønsker fra styret, i skisseprosjektet ha fokus på å ta i bruk materialer og kvaliteter som løfter det visuelle uttrykket til Boligsameiet.

1.4 Skisseprosjekt

Skisseprosjektet vil bli presentert med tegninger/skisser, beskrivende tekst og med budsjettetstimat knyttet til de enkelte tiltakene.

2 Beskrivelse av tiltak

- **Tak – Grønne tak**
 - Varmegjennvinning
 - Nye vifter
- **Toppetasjen**
 - Bytte isolasjon med ny standard (tykkelse)
 - Membran på «gesims»
- **Rekkverk balkonger, frosted-glass på kjøkkensiden fra 1. etg og ned.**
- **Betong rehabilitering + maling**
 - Katodisk beskyttelse på 5 av blokkene
 - Terrassegulv
 - Vurdere membran slik at vann ikke går inn under vegg (sikkerhetsvei).



SELVAAG PROSJEKT

Vestlibakken Boligsameie – Skisseprosjekt

- Nedløp (Vurdere vestre side)
- **Vegger**
 - Fargevalg
 - Vurderer å utvide veggen med mer isolasjon
- **Tak over inngangsparti**
 - Bytte plater (etterisolering)
 - Sees i sammenheng med nytt tak over inngangsparti
- **Gangbruer inn til inngangsparti**
 - Se på vegg rundt/under vindu.
 - Endegavler
 - Materialvalg, den høye rektangel.
- **Andre oppgaver/prosjekter**
 - Inngangspartier – ringeklokker – postkasser
 - A-Garasjen – asfaltering – maling – garasjetak (Eget prosjekt)

2.1 Tak

2.1.1 Situasjonsbeskrivelse

Takene i Vestlibakken Boligsameie er en blanding av foliebelagte og papptekket tak. Det er omfattende behov for en takrehabilitering der hele takoppbyggingen ned til betongdekke skiftes ut. Gesimsbeslagene på alle blokkene har funksjonsfeil. Beslagene er blitt dratt inn på taket grunnet krymp i folien. Disse må skiftes på samtlige tak.

Takfolien på alle tak har nådd sin levetid (ref. NBI blad 700. 307) og har tilstandsgrad = TG 3, altså et MÅ tiltak. SP har tidligere befart takene, og det er behov for å skifte ut takfolien og isolasjonen. På flere av takene er det konstatert lekkasjer ved at det er foretatt sporadiske tettinger. Isolasjonstykkelsen er i dag 10 cm, og er en tredjedel av dagens krav ref. TEK 17.

Økende bebyggelse i byområder gjør at store deler av vannabsorberende grøntarealer forsvinner, og avrenning av vann skaper problemer ved å frakte vekk en større andel av nedbør. Ved kraftige regnskyll kan det oppstå problemer med å ta unna vannmengden på grunn av for liten kapasitet på vannrør. Dette kan medføre risiko for oversvømmelse i overvannskummer og terreng.

2.1.2 Anbefalt løsning

2.1.2.1 Takrehabilitering

Selvaag Prosjekt anbefaler at alle takene skiftes nå. Tiltaket må ses i sammenheng med dårlig vannavrenning, samt behovet for nye beslag på alle tak, da dagens beslagsløsninger fremstår som svært mangelfulle. For å oppnå lavenergigrad på takene, må isolasjonstykkelsen være ca. 30 cm som tilsvarer kravet til TEK 17 (U-verdi $\leq 0,13 \text{ W/m}^2\text{K}$).

Det legges fallisolasjon for å få 2-veis vannavrenning mot sluk. Eksisterende sluk byttes og suppleres om nødvendig, for å ivareta en optimal vannavrenning. Det etableres nødoverløp mot gavlfasadene.

Det vil være et energibesparende tiltak å tilleggisolere takene, slik at de tilfredsstiller dagens krav.

Aggregatene for avtrekksluft, lokalisert på tre av takene anbefales å rives/fjernes. Tilførselsrørene til aggregatene plugges etter å ha tømt anleggene for glykol. Rørføringene kan på et senere tidspunkt benyttes som føringsvei for andre alternative energikilder, som f.eks. solfangere. Ved å velge denne løsningen legges det til rette for at solfangere/solpanel kan installeres på et senere tidspunkt (se kapittel om Alternative energikilder).

3 av 27

SELVAAG PROSJEKT

Vestlibakken Boligsameie – Skisseprosjekt

2.1.2.2 Alternativ løsning (grønt tiltak)

Det rulles ut beskyttelsesmatte på hele takoverflaten, samt dreneringsplater uten overlapp. Systemfilter legges for å hindre at dreneringselementet skal bli tettet med vekstsubstrat (jord). Deretter legges det ut et lag på 3-4 cm med vekstmedium beregnet for tak og deretter legges sedummattene, kant mot kant. Sedum vannes og gjødsles i en periode over 1-3 uker etter ferdigstillelse. Avhenger av nedbørmengder.

Sedum krever lite vedlikehold men det er noen punkter som er viktig å ta for seg for å beholde et frodig og pent blomsterdekke. Sedum gjødsles med 30-40g pr m² i året. Bruk gjerne langtidsvirkende fullgjødsel.

2.1.2.3 Alternativ løsning (solceller / solfangere)

I 2040 regner NVE med at det er gjennomført energiltak i bygninger som sparer 8 terawattimer energi. Det er nesten like mye som hele Oslos strømforbruk i 2019 (8,7 tWh). Det er mange forhold som påvirker strømprisen, men slike tiltak vil isolert sett presse strømprisen ned med 4-5 øre pr. kilowattime, mener NVE.

Derfor kan installasjon av solceller på taket eller solfangere være et godt alternativ for å redusere strømforbruket i sameiet. Når det kommer til å utvinne solenergi for privatpersoner, skiller man som oftest mellom solceller og solfangere. De går ut på mye av det samme, men bruker solenergien på ulike måter. Med solceller kan man selv produsere strøm og lagre eller selge overskuddet videre. En solfanger derimot varmer opp væske og kan brukes til vannbåren oppvarming, slik som tappevann. Selv om solfangere er mindre kjent blant nordmenn, kan de betraktelig kutte strømutfgifter i hjem med vannbåren oppvarming.

Det kan virke mer fornuftig og lønnsomt å installere solceller enn solfangere, fordi solceller har et større bruksområde. Likevel stemmer ikke dette nødvendigvis. Faktisk er som regel en solfanger mer lønnsom for forbrukerne, kanskje særlig her i et land med stort behov for oppvarming.

Å sola varmer opp vann er enklere og billigere enn å produsere strøm. Vanlige solfangere har en virkningsgrad på mellom 50-80%, mens solceller har en virkningsgrad på under 20%. Selv om de ikke lager strøm, kan en solfanger kutte behovet for elektrisitet til oppvarming av vann og bolig. Det er et særlig stort potensial for besparelser med solfangere her til lands, fordi omtrent 80% av alle strømkostnader i en vanlig bolig går med til oppvarming.

Systemet kan enten erstatte varmepumpene installert på takene i dag, eller kan kombineres med andre alternative energisparende systemer som bergvarme etc.

2.1.3 Skisser



Foto 1 viser sedum belagt tak

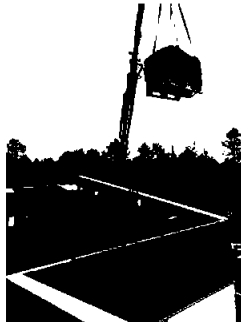


Foto 2 viser etablering av sedum tak

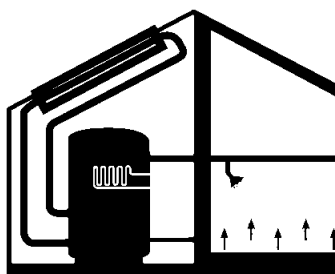


SELVAAG PROSJEKT

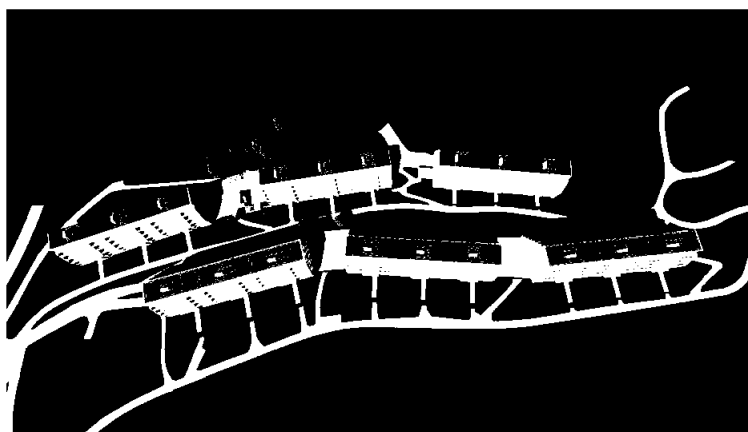
Vestlibakken Boligsameie – Skisseprosjekt



Foto 3 viser stativmonterte solfangere på tak



Prinsippskisse på solfanger system



5 av 27



2.2 Toppetasjen



2.2.1 Situasjonsbeskrivelse

Kledningen på øverste etasje er korrugerte stålplater, er falmet i fargen og har påbegynnende rustskader. Fasaden her ble etterisolert og vinduene byttet i 2002.

2.2.2 Anbefalt løsning

Sammen med betongrehabiliteringen og takrehabilitering skiftes kledning til ny kledning som samsvarer med arkitektens skisser. Samtidig skiftes alle beslag og det foretas etterisolering. Ved etterisolering er det normalt og anbefalt å flytte vinduene ut i vegglivet. Tatt vinduenes alder og tilstand i betraktning, anbefales det å bytte til nye med bedre U- verdi. Nye vinduer vil ha langt mindre varmetap enn de gamle, dessuten er nye vinduer så å si vedlikeholdsfrie med produktgaranti opp til 50 år.

2.2.3 Skisser

Det er tenkt at uttrykket til toppetasjen samsvarer med uttrykket på gavlveggene for å få en helhet i bygningsmassen.



2.3 Betongrehabilitering – blomsterkasser og rekkverk



2.3.1 Situasjonsbeskrivelse

Vestlibakken Boligsameie utførte en betongrehabilitering for om lag 20 år siden, slik at det er behov for løpende vedlikehold. Selv om betong i utgangspunktet er et bestandig bygningsmateriale, ser vi at det er nedbrytning av armert betong, synlig ved rustavrenning fra sprekker og riss, samt at malingen flasser av.

2.3.1.1 Hvorfor er armeringskorrosjon et problem?

Ved nedbrytning av betong er armeringskorrosjon/rust på armeringen den mest vanlige årsak og oppstår når den beskyttende oksydfilmen i betongen brytes ned. Disse skadene oppstår gradvis ved manglende vedlikehold.

I første fase er rust/armeringskorrosjon av estetisk art ved at en ser rustvann og stedvis rustne jern, en vil se sprekker/riss, samt malingsavflassing grunnet vanninntrenging.

Etter hvert vil rustne armeringsjern (jern utvider seg når det rustet) forårsake sprekker og riss, som igjen vil medføre at biter av betongen sprenge løs og faller ned.

Får rustprosessen fortsette, vil armeringsjernene etter hvert miste den nødvendige kapasiteten som er forutsatt. Dette vil få som følge at også betongkonstruksjonene på sikt mister kapasitet og bæreevne.

På fasadene ved Vestlibakken Boligsameie ligger de fleste av armeringsjernene i karbonatisert betong, men er pr. i dag antagelig innenfor godkjente verdier når det gjelder salter/klorider. Det må foretas betongprøver som sendes til analyse for å avklare kloridverdiene.

2.3.2 Anbefalt løsning

Etter erfaringer fra rehabilitering av tilsvarende bygningsmasser anbefales det at betongfasadene rehabiliteres etter metoden mekanisk utbedring. Som beskrevet ovenfor betyr de at man pigger vekk skadet betong helt inn til armeringen, betong og armering rengjøres, armeringen påføres rustbeskyttende primer, før det tilslutt støpes/pusses på ny betong. Det hele overmales med betongmaling med CO₂-bremsende effekt.

Det anbefales utbedring på alle eksponerte utvendige betongoverflater. Alle terrassegulv belegges med en egnet tykkfilmsmembran. På terrassegulvene er det ikke anbefalt generell falljustering av kost / nytte, men det skal justeres slik at vann ikke renner inn mot yttervegg, men til vannrenne/nedløp. Fall på terrasser og terrasser belagt med fliser, vil bli vurdert i hvert enkelt tilfelle hvorvidt de kan bli liggende eller om de må justeres/fjernes.

Blomsterkassene må utbedres på stedet, begrenset mekanisk utbedring, og males med diffusjonsåpen maling. Nye avløp fra blomsterkassene føres ned i eksisterende vannrenner som leder vannet videre i nye avløpsrør med større diameter enn eksisterende rør, dette for å gi bedre avrenning, samt hindre isdannelse om vinteren.



SELVAAG PROSJEKT

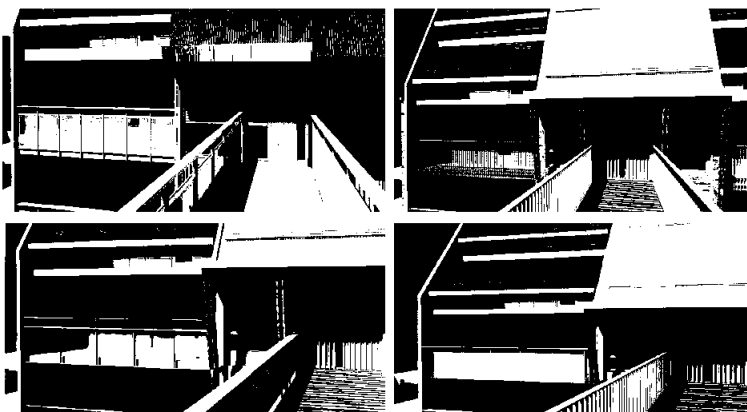
Vestlibakken Boligsameie – Skisseprosjekt

Blomsterkassene bør tømmes og påføres epoxy-belegg innvendig. Tiltaket forlenger blomsterkassene vesentlig og gjør at overflatebehandling utvendig blir varig og god.

2.3.3 Skisser

Det er utarbeidet fire alternative rekkverkløsninger.

1. Frostet glass i rekkverk.
2. Lakkert spilerekkverk, med innvendig skjerming.
3. Frostet glass i rekkverk, med ekstra glassfelt til skjerming.
4. Spilerekkverk lakkert, kombinert med frostet.



8 av 27

2.4 Vegger



2.4.1 Situasjonsbeskrivelse

2.4.1.1 Langfasader

Blokkenes langvegger består hovedsakelig av treverk. Dette har over tid ført til at mye panel har begynnende råteskader. I Vestlibakken Boligsameie er det en del råteskadet panel overmalt, og det må iverksettes tiltak for å unngå smitte inn i underliggende konstruksjoner.

Rundt 70 % av vinduene og terrassedørene antas å være i dårlig forfatning, og er i fra oppførings- tidspunktet av blokkene. Vinduer og terrassedører fra midten av syttiårene har dårlig kuldeisolerende egenskaper og tilfredsstillende ikke på langt nær dagens krav. Levetiden på disse er for lengst nådd og tilsier at utskifting er nødvendig, særlig sammen med det faktum at mange av vinduenes karmen og lister har påbegynnende råteskader.

2.4.1.2 Gavlvegger

Blokkenes gavlvegger er uten ytterligere overbygging, og er således utsatt for nedbør, vind, solstråling og temperatursvingninger som gjennom årene har medført skader. Over tid fører dette til at platekledningen kan løsne, ved at skrueforbindelsene ikke lenger er intakt og platene spriker slik at nedbør trenger inn i bindingsverket. Vi erfarer økt ekstremvær sliter ekstra på fasadeplatene.

Tykkelsen på isolasjonen mellom platene og den bærende betongveggen er 12,5 cm. Erfaringsmessig er denne svekket på enkelte steder, noe som gir vesentlig dårligere isolasjonsevne.

2.4.2 Anbefalt løsning

2.4.2.1 Langfasader

Foreta kontroll av utvendig panel og iverksette forebyggende tiltak ved å skifte panelbordene og annet treverk som er råteskadet. Samtidig sjekkes vindsperre og isolasjon som skiftes der det viser seg nødvendig. Vinduer/dører som tilfredsstillende TEK 10 og/eller er skadet etter 2010 skiftes ikke.

Om enkelte sameiere ønsker å tilleggsisolere ytterveggen på terrassen, kan dette utføres for sameiers egen regning. Dog er kost/hytten av dette begrenset, da vindu- og døroverflatene er store sammenliknet med veggens totale areal.

SELVAAG PROSJEKT

Vestlibakken Boligsameie – Skisseprosjekt

2.4.2.2 Gavlvegger

Våt og nedsunket isolasjon må skiftes ut, og det vil det være kostnadseffektivt om en isolerer gavlveggene så de tilfredsstiller krav til lavenergi (U-verdi $\leq 0,18$ W/m²K).

Ved valg av kledning, tilsier vår erfaring at teglstein og platekledning med for eksempel kobber og sink er det mest varige alternativet, sett ut fra et vedlikeholds- og bestandighetsperspektiv.

Arkitekten har også tegnet inn forslag med Steni Colour -plate kledning. Fasadeplater fra Steni har 60 års funksjonsgaranti, og det betyr at fasaden trenger minimalt med vedlikehold – bare enkel rengjøring – og reduserer derfor levetidskostnadene. Platene er et godt produkt og består av glassfiberarmert steinkompositt, en kombinasjon av materialer med ulike egenskaper som sammen gir sluttproduktet lang levetid og ekstrem styrke.

2.4.2.3 Sokkeletasjer

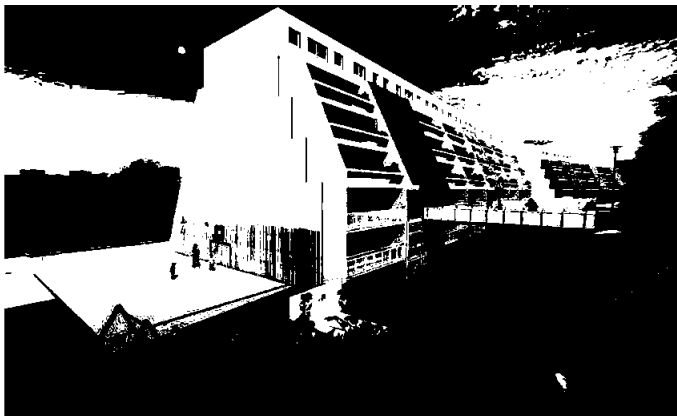
Det er tenkt at uttrykket til sokkeletasjen samsvarer med uttrykket på gavlveggene for å få en helhet i bygningsmassen.

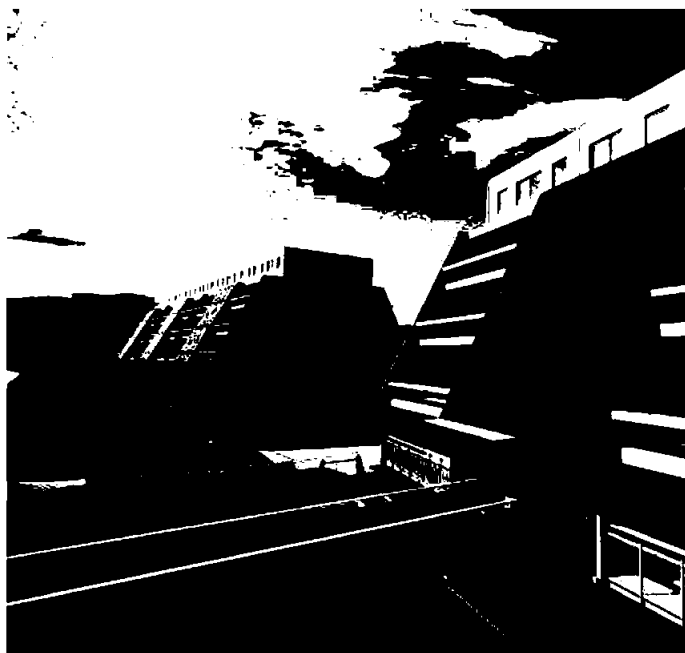
2.4.3 Skisser

Det er utarbeidet flere varianter av skisser for et helhetlig fasadeuttrykk, både med plater og teglstein.

2.4.3.1 Alternativ A:

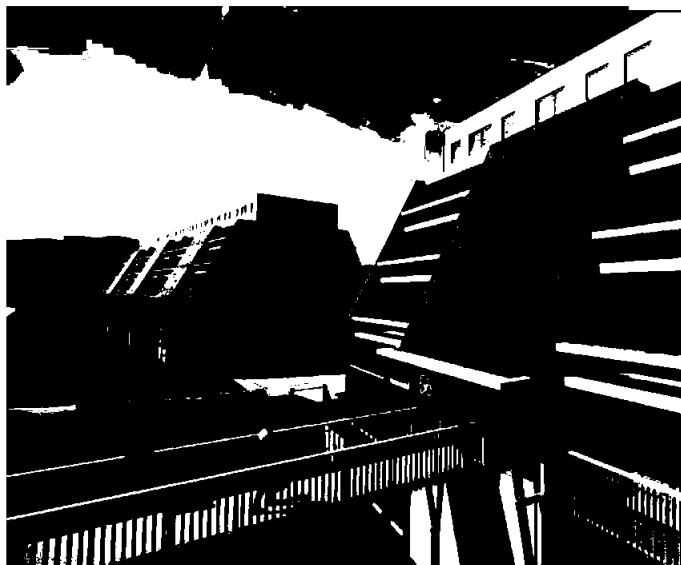
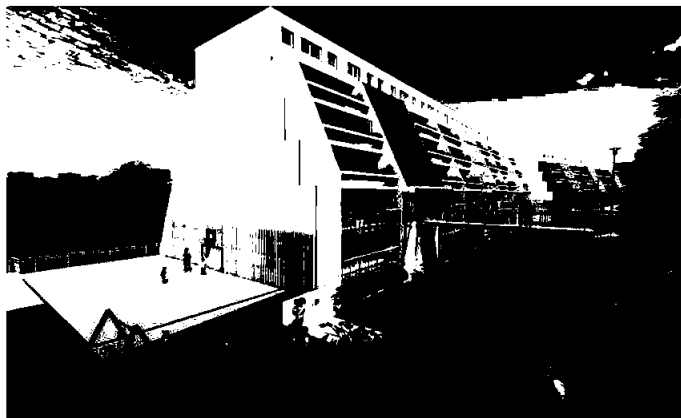
- Steni fasadeplater i tre forskjellige glansgrader: matt, halvmatt og høyglans (Toppetasje + isolert galvvegger)
- Korrugert aluplate perforert ved siden av inngangsdør.
- Korrugert aluplate, for eksempel weltec på tak over inngangsparti.
- Behandlet treverk i overdekket arealer.
- Behandlet og lyddeppe trelameller foran steinplater nederst på gavlvegg.
- Frostet glass i rekkverk.





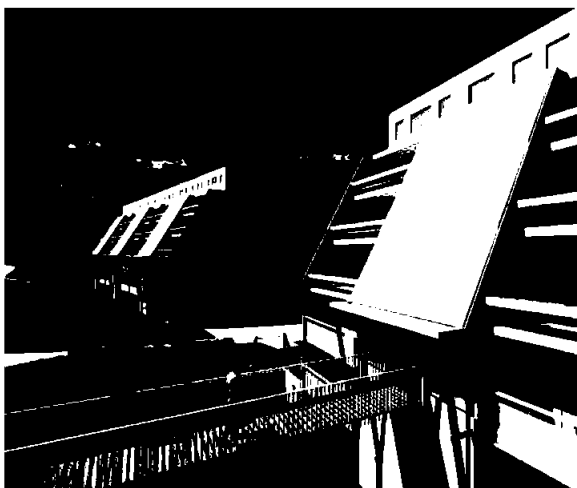
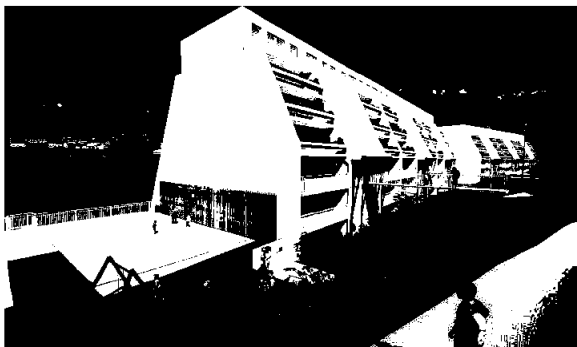
2.4.3.2 Alternativ B

- Steni fasadeplater i tre forskjellige glansgrader: matt, halvmatt og høyglans (Toppetasje + isolert galvvegger + inngang)
- Korrugert aluplate, for eksempel weltec på tak over inngangsparti.
- Behandlet treverk i overdekket arealer.
- Behandlet og lyddempende trelameller foran steinplater nederst på gavlvegg.
- Behandlet trespiler i rekkverk (underkonstruksjon i lakkert alu/stål)



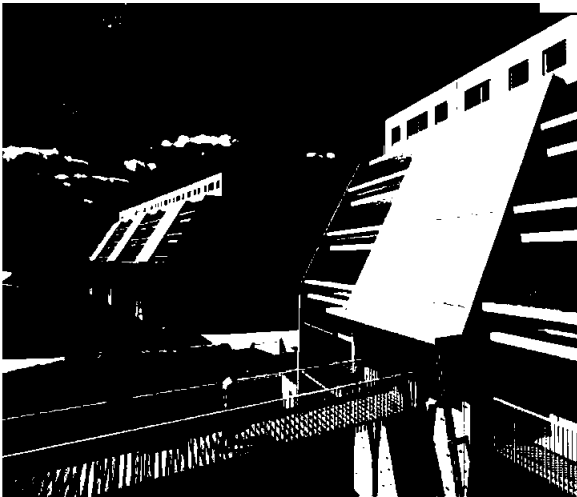
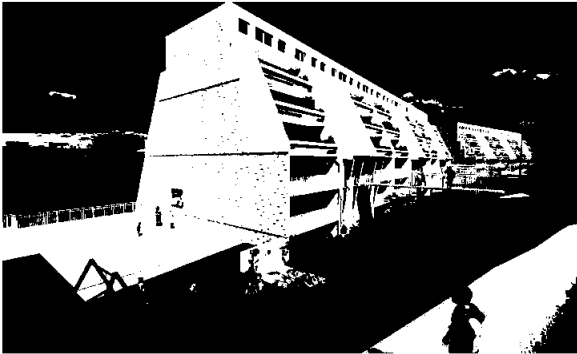
2.4.3.3 Alternativ C

- Steni fasadeplater i tre forskjellige glansgrader: matt, halvmatt og høyglans (Toppetasje + isolert galvvegger + inngang)
- Steni-plater i skrå flaten med spesiell innfestnings profil.
- Behandlet treverk i overdekket arealer.
- Benhandlet og lyddempende trelameller foran steinplater nederst på gavlvegg.
- Spilerekkerkverkk kombinert med frosted glass i balkongene.



2.4.3.4 Alternativ D

- Teglfasade
- Korrugert aluplate, for eksempel welltec
- Behandlet treverk i overdekket arealer.
- Spilerekkerkverkk lakkert, med innvendig skjerming.



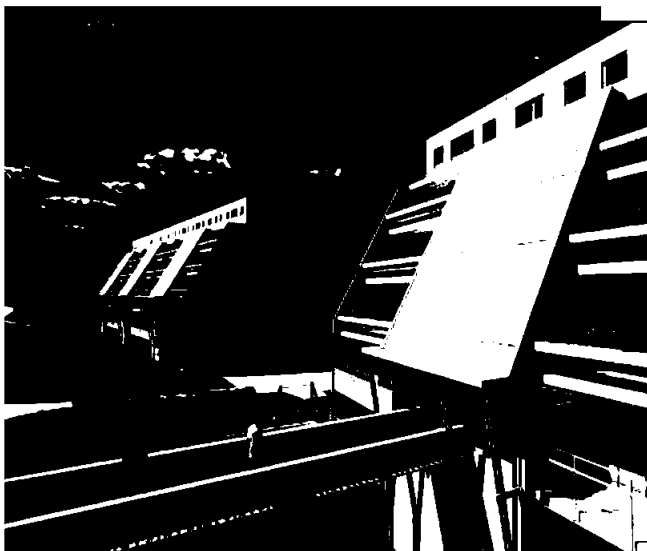
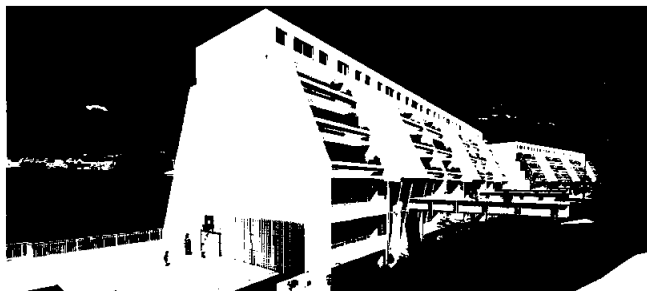
2.4.3.5 Alternativ E

- Steni fasadeplater i tre forskjellige glansgrader: matt, halvmatt og høyglans (Toppetasje + isolert galvvegger)
- Korrugert aluplate med overlapp og oppkant i gesims
- Behandlet treverk i overdekket arealer.
- Behandlet og lyddempende trelameller foran steinplater nederst på gavlvegg.
- Frostet glass i rekkverk, med ekstra glassfelt til skjerming.



SELVAAG PROSJEKT

Vestlibakken Boligsameie – Skisseprosjekt



15 av 27

Vedlegg 2

43 Vestlibakken Boligsameie skisseprosjekt gjeldende ny 220309.pdf

2.5 Tak over inngangsparti



2.5.1 Situasjonsbeskrivelse

Platekledning over inngangsparti fremstår noe falmet og slitt som øvrig platekledning på bygningsmassen. Oppgangene og leilighetene kan oppleves som trekkfulle grunnet mangelfull isolasjon og vindtetting.

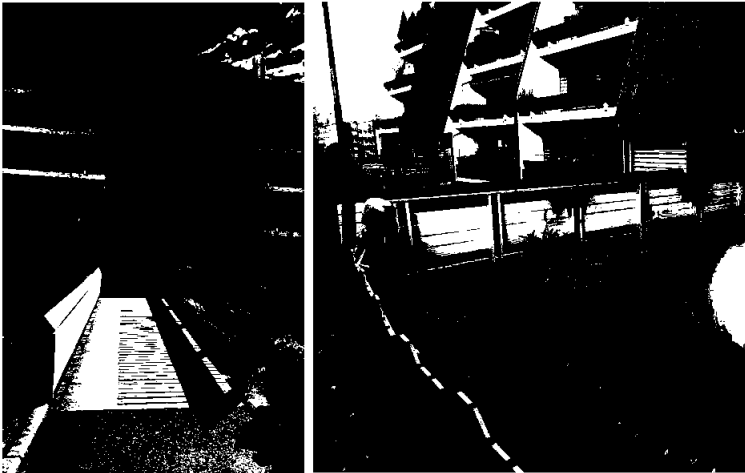
2.5.2 Anbefalt løsning

Det er tenkt at uttrykket samsvarer med uttrykket på resterende bygningsmasse for å få et helhetlig uttrykk. Under platene bør det etableres isolasjon og vindsperre for å hindre varmetap fra oppganger og leiligheter.

2.5.3 Skisser

Alternative skisser er vist under pkt. 2.4.3

2.6 Gangbroer



2.6.1 Situasjonsbeskrivelse

Broene er utført med gangbane i S148 x 63, dragere og søyler i rundstokk med diameter ca 20 – 25 cm, samt rekkverksbord i J30 x 147, alt i trykkimpregnerte materialer.

Gangbanenes materialer har på enkelte steder begynnende råte. Broene er festet til betongdekkene med galvaniserte stålvingler. Dette antas å ha vært gjort etter oppføringstidspunkt. Som følge av setninger og nedbøyninger er stålvinglene noe deformert og deres festebolter er delvis trukket ut av betongkonstruksjon. Rekkverksmaterialene i treverk viser på enkelte steder tegn til råte.

Bæresøylene virker å være i god stand, og er uten tegn til råte.

2.6.2 Anbefalt løsning

2.6.2.1 Alt. 1

For at broene skal kunne oppgraderes med asfalt og varmekabler, må følgende utbedringer foretas:

- Fundamentene gjennomgås og utbedres der dette viser seg nødvendig.
- Enkelte søyler må erstattes med lengre søyler.
- Det paret med bæresøyler som er nærmest bygget, kryssavstives for å ta opp sideforskyvninger.
- Det innføres et ekstra søylesett innerst mot bygget. Dette gis opplegg på byggets bakvegg.
- Enkelte plank i gangbanen skiftes ut der disse er, eller viser tegn til råte
- Rekkverk skiftes ut med tidsriktig rekkverk som harmonerer med rekkverkløsning på balkongene
- Det legges støpeasfalt med varmekabler m/ varmebestandig varmematte mot underliggende treverk av type Termofloor.
- Oppbygging med veiasfalt og støpeasfalt øverst. Totalt ca. 45 mm.
- Det fremføres nødvendige kurser for elektrisk tilkobling og legges ned temperaturfølere og det forutsettes at EL-kraft kan hentes fra hovedtavle i hver blokk.

2.6.2.2 Alt. 2

Alternativ løsning er å demontere eksisterende broer og bygge disse opp igjen i nye materialer, som vist under. Dette defineres som totalrehabilitering av gangbroene og utløser brannkravet R60 etter dagens byggeforskrifter, til konstruksjon og materialer. Dette betyr konstruksjoner i for eksempel limtre (ikke stål), tett rekkverk og forøvrig brannimpregnert treverk eller aluminium.



SELVAAG PROSJEKT

Vestlibakken Boligsameie – Skisseprosjekt

De alternative broene er tenkt utført med håndløpere og parvise balustre i brannimpregnet trevirke alternativt aluminium. Betongstøp lagt i TRP plater istøpt varmekabler. Brystning utført i tett brannimpregnet treverk. Søyler og bjelker i limtre forankres med galvaniserte søylesko til fjell.

For å få et helhetlig uttrykk anbefales det at man på sikt skifter ut gangbroene med et av alternativene over.

2.6.3 Skisser

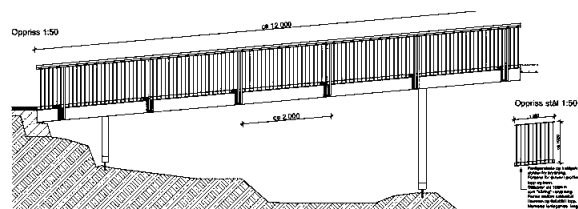
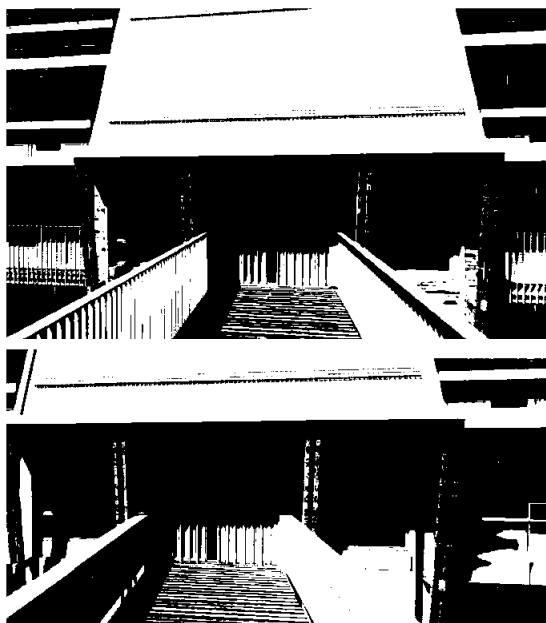


18 av 27



SELVAAG PROSJEKT

Vestlibakken Boligsameie – Skisseprosjekt

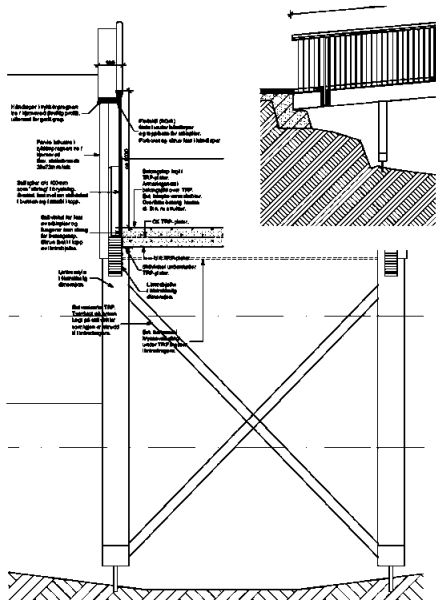


Illustrasjon viser ny gangbru

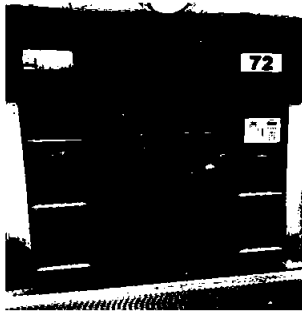


SELVAAG PROSJEKT

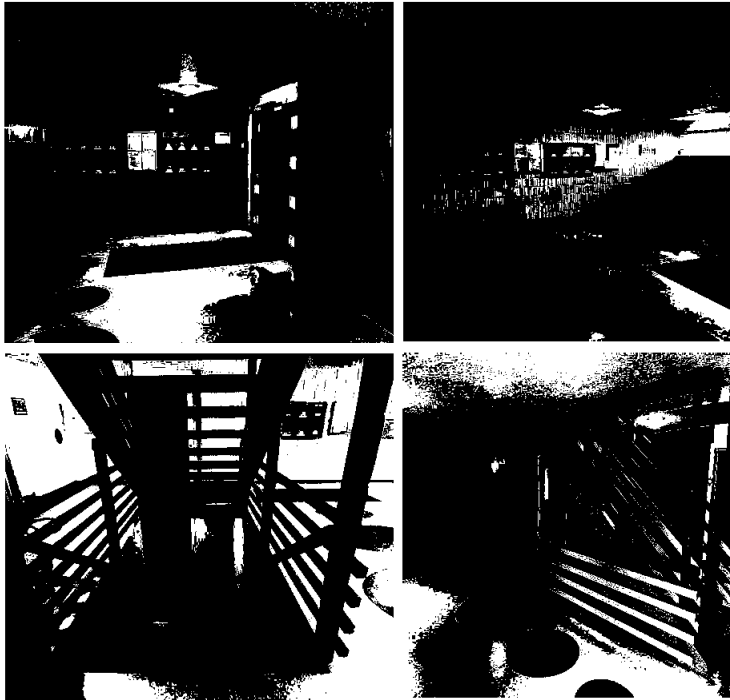
Vestlibakken Boligsameie – Skisseprosjekt



2.7 Inngangsparti



20 av 27



2.7.1 Situasjonsbeskrivelse

Oppgangene oppfattes noe mørke og er bekledd med plater som kan inneholde asbest. Rekkverkene er fra byggets opprinnelse og fremstår som tunge og dominerende i en ellers trang oppgang. Elektrisk ledningnett bør skiftes og armaturer er utdatert og dyrt å reparere.

Ytterdørene inn til oppgangene er originale dører fra 70-tallet. Låskassene i ytterdørene er antagelig gått ut av produksjon, og ved slitasje/ødeleggelse, vil hele låskassen måtte byttes ut. Porttelefonien må utbedres, da det er varslet om feil og mangler ved mange av disse.

Kommentert [GV1]: Sjekk med Tommy

2.7.2 Anbefalt løsning

Oppgangene er slik vi ser det ikke et kritisk tiltak, men ved en oppgradering vil disse heve det estetiske helhetsuttrykket til sameiet, sett sammen med øvrige tiltak. Dørlåsene derimot må, både av tekniske og sikkerhetsmessige grunner, skiftes i løpet av kort tid. Det anbefales i denne prosessen å utføre de tiltakene som vil gi størst løft, sett i forhold til kostnadene, men ta ett skritt om gangen:

- Dørlås/dagens porttelefonisystem utbedres eller evt. skiftes
- Hovedinngangsdørene byttes med mulighet for automatisk døråpning
- Nye tidsriktige spillerekkverk med håndløper
- Nye større vinduer i oppgangen som sammen med belysning vil få oppgangen til å virke mer åpen og større



SELVAAG PROSJEKT

Vestlibakken Boligsameie – Skisseprosjekt

2.7.3 Skisser



22 av 27



2.8 Alternative energikilder

2.8.1 Situasjonsbeskrivelse

På flere av takene er det montert aggregater for avtrekksluft, og disse er forbundet med varmpumper via rørstrekk på tak, ned langs gavlvegger og inn i beredersentralene. Det er i alt 3 slike anlegg og vår vurdering er at det ikke vil være lønnsomt å reparere eller oppgradere disse. Slike aggregater har en lav virkningsgrad ved temperaturer lavere enn 2 °C, og de har en normal levetid på ca. 15 år.

Oppvarming av tappevannet til alle blokkene er lokalisert i 2 ulike beredersentraler, berederne er oppgradert i 2012.

2.8.2 Anbefalt løsning

2.8.2.1 Enøk analyse

Ved utarbeidelse av en ENØK analyse vil denne kunne si noe om hvor lønnsomt det vil være å utføre energisparende tiltak.

Byggene er oppført etter Byggeforskrift fra 1969, der det var andre krav til isolasjonstykkelser i vegger og tak, enn vi har i dag. Dagens krav etter Byggeforskrift TEK17 tilsier en betydelig bedre isolasjonsevne og mindre varmetap gjennom gulv, vegger og tak. Jo lavere varmegjennomstrømnings-tall (U-verdi) jo lavere er varmetapet ut gjennom bygningskroppen.

2.8.2.2 Solceller

Som tidligere nevnt i forbindelse takrehabilitering (kapittel 2) legges det til rette for at Vestlibakken Boligsameie kan, på et senere tidspunkt installere solpanel/solceller på taket gitt at dette bidrar til å redusere sameiets totale energikostnader.

2.8.2.3 Bergvarme

Ved hjelp av varmpumpe og bergvarme vil sameierne spare energikostnader og antatt besparelse på 67% av oppvarming av varmtvann.

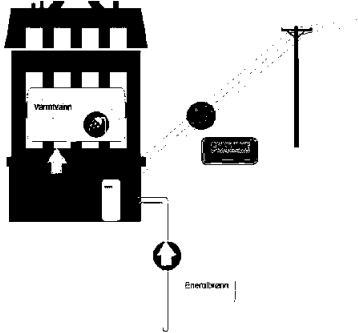
Tiltaket kan gi støtte til tiltaket hos Enova.

2.8.2.4 Solfanger anlegg

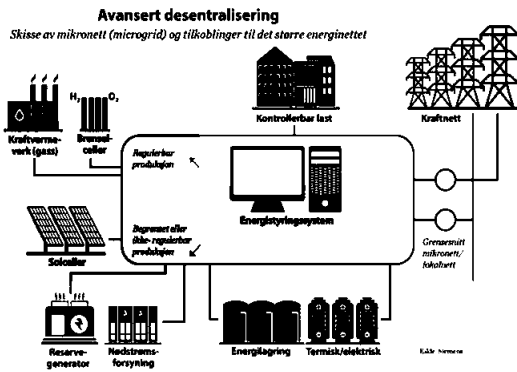
Et solfangeranlegg består grovt sett av solfanger, rørføring, varmelager (akkumulatortank) og styringssystem med pumpe, og leverer typisk 300–500 kWh varme per kvm solfangerareal, avhengig av type solfanger og systemløsning. I likhet med solceller kan solfanger integreres i bygningsfasaden eller taket, og slik erstatte andre bygningsmaterialer, eller de kan plasseres utenpå tak, vegger eller på mark.

Utgiftene til et solfangeranlegg kan tjenes inn på 10-15 år, men en inntjeningsstid på 5-10 år er også mulig, særlig nå som energiprisene øker i omgang.

2.8.3 Skisser



Illustrasjonen viser prinsippskisse ved bergvarme-løsning



Illustrasjonen viser prinsippskisse ved desentralisert-løsning

**U- verdier og definisjoner**

	Normal bolig	Lavenergi bolig Energimerke C	Passivhus
Årlig totalt energibehov	Typisk 170 kWh/m ²	Krav: under 100 kWh/m ²	Typisk: ca 65 kWh/m ²
Årlig oppvarmingsbehov (Oslo-klima)	Typisk 80 kWh/m ²	Typisk: under 30 kWh/m ²	Krav: 15 kWh/m ²
Typiske tiltak/egenskaper for å oppnå ovenstående:			
Yttervegg	15 cm isolasjon (U = 0.25 - 0.28 W/m ² K)	20 - 25 cm isolasjon (U = 0.16 - 0.20 W/m ² K)	35 - 45 cm isolasjon (U = 0.10 - 0.08 W/m ² K)
Yttertak	25 - 30 cm isolasjon (U = 0.16 - 0.13 W/m ² K)	30 - 35 cm isolasjon (U = 0.14 - 0.11 W/m ² K)	45 - 50 cm isolasjon (U = 0.09 - 0.07 W/m ² K)
Gulv på grunn	15 - 20 cm isolasjon (U = 0.18 - 0.14 W/m ² K)	20 - 25 cm isolasjon (U = 0.14 - 0.11 W/m ² K)	25 - 35 cm isolasjon (U = 0.11 - 0.08 W/m ² K)
Vinduer	2-lags energi super (U = 1.4 W/m ² K)	3-lags superisoleret vindu (U = 1.0 - 1.1 W/m ² K)	Passivhus standard (U < 0.8 W/m ² K)
Ventilasjon, virkningsgrad gjenvinner	0 % (avtrekksventilasjon)	70 - 80 % varmegjenvinning (balansert ventilasjon)	80 - 90 % varmegjenvinning (balansert ventilasjon)
Ventilasjon, årlig viftenergi	1.5 kWh/m ²	6 kWh/m ²	4 kWh/m ²
Tetthet bygningskropp	Samme som forskriftskrav (N50 = 4.0 oms/t)	4 ganger bedre enn forskriftskravet (N50 = 1.0 oms/t)	8 ganger bedre enn forskriftskravet (N50 = 0.5 oms/t)
Energiforsyning	Elektrisitet	Elektrisitet	Bruk av fornybar energi i form av sol, biobrensel eller varmepumpe.
Belysning og utstyr	Normale hvitevarer og belysning.	Lavenergi hvite- og brunevarer og belysning anbefales.	Lavenergi hvite- og brunevarer og belysning er sterkt anbefalt.

2.9 Utomhus**2.9.1 Situasjonsbeskrivelse**

Uteområdene er store og åpne og har potensiale til å bli veldig attraktive.

Det er utplassert lekeapparater på mellomdekket på nedre plan, det er også etablert ny trapp ned fra mellomdekket. Gangveier på området er asfaltert og fremstår velholdt.

Utelamper er montert på fasadene ved inngangspartiene, og på fasaden mot gården. I tillegg er det utebelysning med lysstøyer og lysstolper på uteområdene.

I uteområdet er det flere trær og busker, det oppleves åpent og oversiktlig. Det er etablert nye avfallsanlegg på området.

2.9.2 Anbefalt løsning

Området oppleves bra i dag, men for å gjøre det enda mer attraktivt kan man dele inn mellomdekket i ulike soner for lek og sosialt. Utvendige rekkverk ved mellomdekket og langs gangstiene anbefales å skiftes ut for å få helhet i uttrykket. Trapper som ikke er byttet bør byttes til samme type.



SELVAAG PROSJEKT

Vestlibakken Boligsameie – Skisseprosjekt

2.9.3 Skisser



26 av 27

Vedlegg 2

54 Vestlibakken Boligsameie skisseprosjekt gjeldende ny 220309.pdf



SELVAAG PROSJEKT

Vestlibakken Boligsameie – Skisseprosjekt

3 Tiltak i prioritert rekkefølge

Tabellen under viser en oppsummering av anbefalte tiltak i prioritert rekkefølge.

Tidsramme	Tiltak	Estimat
2022 - 23	Betongrehabilitering m/ nytt rekkverk på inngangssiden	Ca. 35 MNOK
2022	Takrehabilitering	Ca. 11 MNOK
2022	Toppetasjen med nye vindu og tilleggisolering, samt tak over inngangspartier	Ca. 12 MNOK
2022	Overflatebehandling av fasader, herunder gavlfasader, langfasader, vinduer og balkongdører	Ca. 12 MNOK
2022	Garasjerehabilitering av A garasjen	CA 9 MNOK

Tiltakene er ikke prioritert

2025- 30	Varmegjenvinning og nye vifter på tak	Ca. 6 MNOK
2025- 30	Tillegg for Sedumtak pr. tak	
2025- 30	Gavlvegger m/ teglforblending og 20 cm isolasjon	Ca. 26 MNOK
2025- 30	Gavlvegger m/ steniplater / spilevegg og 20 cm isolasjon	Ca. 22 MNOK
2025- 30	Ombygging av inngangspartier og porttelefoni	Ca. 11 MNOK
2025- 30	Nye gangbroer	Ca. 4,2 MNOK
2025- 30	Grøntområder / mellomdekker og rekkverk / spiler	Ca. 3,5 MNOK
2025- 30	Etablere bergvarme	Ca. 11 MNOK
2025- 30	Etablere solfangeranlegg pr blokk	Ca. 3-5 MNOK
2025- 30	Etablere solcelleanlegg på 1 tak Pr blokk 60 paneler	Ca 14800 kWh pr. år Ca. 1 MNOK
2025- 30	Langfasade etterisolering 10 cm Nye vinduer og balkongdør	Ca. 43 000,- pr panelvegg Ca. 40 000,- pr panelvegg

*Estimatene er kostnadsoverslag basert på tilgjengelige opplysninger og erfaringsbaserte priser inklusive MVA.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 24.03.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 28.03.22

Selskapsnummer: 7292 **Selskapsnavn:** Vestlibakken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Roy Nygård Kolstad og Age Linnekaste er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 300 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av prosjekthonorar</p> <p>Prosjektgruppens godtgjørelse settes til 100 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Tommy Stürtzel

Styremedlem (2 skal velges)

Annstein Garnes

Kai Torp

Varamedlem 1. (1 skal velges)

Rune Braathen

Varamedlem 2. (1 skal velges)

Mona Helen Eckhoff Sørmo

Varamedlem 3 (1 skal velges)

Jan Caspersen

Valgkomite (1 skal velges)

Aage Linnekaste

Roy Nygård Kolstad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.