



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 548 509  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: VESTLIJORDET HUSEIERLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 485 726	2 359 112
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 485 726</b>	<b>2 359 112</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		244 797	99 838
Annen driftskostnad		3 264 054	1 520 995
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 508 851</b>	<b>1 620 833</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 023 125</b>	<b>738 279</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		99 013	72 999
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>99 013</b>	<b>72 999</b>
Annen finanskostnad		70 376	89 070
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>70 376</b>	<b>89 070</b>
<b>Netto finans</b>		<b>28 637</b>	<b>-16 071</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-994 488</b>	<b>722 208</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-994 488</b>	<b>722 208</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-994 488</b>	<b>722 208</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-994 488	722 208
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-994 488</b>	<b>722 208</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		600	
Andre fordringer		98 649	98 773
Sum fordringer		99 249	98 773
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 323 340	3 325 376
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 323 340	3 325 376
Sum omløpsmidler		1 422 588	3 424 149
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 422 588</b>	<b>3 424 149</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		515 075	1 509 563
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>515 075</b>	<b>1 509 563</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>515 075</b>	<b>1 509 563</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		611 381	1 831 149
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>611 381</b>	<b>1 831 149</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>611 381</b>	<b>1 831 149</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 457	597
Leverandørgjeld		180 080	31 841
Skyldige offentlige avgifter		30 153	
Annen kortsiktig gjeld		54 443	51 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>296 133</b>	<b>83 438</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>907 514</b>	<b>1 914 587</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 422 588</b>	<b>3 424 149</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483608

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 548 509  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: VESTLIJORDET HUSEIERLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 987 548 509  
VESTLIJORDET HUSEIERLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 485 726	2 359 112
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 485 726</b>	<b>2 359 112</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		244 797	99 838
Annen driftskostnad		3 264 054	1 520 995
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 508 851</b>	<b>1 620 833</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 023 125</b>	<b>738 279</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		99 013	72 999
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>99 013</b>	<b>72 999</b>
Annen finanskostnad		70 376	89 070
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>70 376</b>	<b>89 070</b>
<b>Netto finans</b>		<b>28 637</b>	<b>-16 071</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-994 488</b>	<b>722 208</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-994 488</b>	<b>722 208</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-994 488</b>	<b>722 208</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-994 488	722 208
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-994 488</b>	<b>722 208</b>



Organisasjonsnr: 987 548 509  
VESTLIJORDET HUSEIERLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		600	
Andre fordringer		98 649	98 773
Sum fordringer		99 249	98 773
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 323 340	3 325 376
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 323 340	3 325 376
Sum omløpsmidler		1 422 588	3 424 149
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 422 588</b>	<b>3 424 149</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		515 075	1 509 563
Sum opptjent egenkapital		515 075	1 509 563



<b>Sum egenkapital</b>	<b>515 075</b>	<b>1 509 563</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	611 381	1 831 149
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>611 381</b>	<b>1 831 149</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>611 381</b>	<b>1 831 149</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	31 457	597
Leverandørgjeld	180 080	31 841
Skyldige offentlige avgifter	30 153	
Annen kortsiktig gjeld	54 443	51 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>296 133</b>	<b>83 438</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>907 514</b>	<b>1 914 587</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 422 588</b>	<b>3 424 149</b>



Organisasjonsnr: 987 548 509  
VESTLIJORDET HUSEIERLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5215

Vestliljødet Huseierlag



## Velkommen til årsmøte i Vestlijordet Huseierlag

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:

25. april 2024 kl. 18:30, Tokerud 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. Styrehonorar og prosjektarbeid
7. Fastsettelse av honorarer
8. Fastsettelse av honorar til vedlikeholdsansvarlig
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomite for 1 år
11. Valg av vedlikeholdsansvarlig for 1 år
12. Prisen på leie av parkeringsplasser
13. Endring av parkeringsbestemmelser 1
14. Endring av parkeringsbestemmelser 2
15. Fjerne huseierlagets ansvar for tak- og nedløpsrenner
16. Innbetaling til vedlikeholdsfond

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestlijordet Huseierlag



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

### Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Thore G. Andresen velges til møteleder.

### Forslag til vedtak

Thore G. Andresen er valgt.

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.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvite \*velges i møte\*



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%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekning av årets underskudd ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. 5215 Vestliljordet Huseierlag Årsrapport 2023 med beretning.pdf

Sak 6

## Styrehonorar og prosjektarbeid

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ordinære styrearbeidet er til dels forutsigbart, og det er derfor mulig å anslå et fornuftig budsjettbeløp for dette arbeidet. Arbeid med ulike vedlikeholdsprosjekter og uforutsette skader, kan ha et arbeidsomfang langt ut over det ordinære styrearbeidet.

Styret foreslår derfor at det avsettes en budsjettpost på kr 110 000 for ordinært styrearbeid. I tillegg avsettes det en separat budsjettpost på kr 200 000 til dekning av tid brukt av huseiere (inkl. styremedlemmer) på planlagte vedlikeholdsprosjekter og prosjekter som oppstår utenfor det som er normalt eller planlagt. Alle huseiere kan få godtgjørelse fra denne budsjettposten hvis de har kompetansen styret etterspør for å løse et prosjekt for huseierlaget.



Godtgjørelsen skal være kr 300 per time for prosjektarbeid. Satsen inkluderer evt. feriepenger. Det vil ofte være nødvendig å ta seg fri fra sitt vanlige arbeide for å få utført prosjektarbeid som må gjøres på dagtid.

De som utfører prosjektarbeid som dekkes av denne budsjettposten, skal levere timelister til styret som godkjenner arbeidet. Huseiermøtet kan få innsyn i timelistene dersom det er ønskelig. Posten på kr 200 000 er kun et budsjettall, og beløpet vil forhåpentligvis ikke bli brukt i sin helhet.

Denne ordningen fungerte bra i 2023/24, og foreslås forlenget i 1 år frem til neste ordinære huseiermøte.

#### Forslag til vedtak

Styrets honorar budsjetteres til kr 110 000, og prosjektarbeid utført av huseiere budsjetteres til kr 200 000. Prosjektarbeid utført av huseiere inkluderer planlagte vedlikeholdsprosjekter og prosjekter som oppstår utenfor det som er normalt eller planlagt. Prosjektarbeidet skal initieres av styret. Godtgjørelsen skal være kr 300 per time for prosjektarbeid. Satsen inkluderer evt. feriepenger. De som utfører prosjektarbeid som dekkes av den nye budsjettposten, skal levere timelister til styret som godkjenner arbeidet. Huseiermøtet kan få innsyn i timelistene dersom det er ønskelig. Denne ordningen skal gjelde frem til neste ordinære huseiermøte.

#### Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 87 100.

Godtgjørelsen fordeles internt i styret etter innsats.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 87 100.

#### Sak 8

### Fastsettelse av honorar til vedlikeholdsansvarlig

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Basert på arbeidsmengden foreslår styret at honoraret fastsettes til kr 4 000.

#### Forslag til vedtak

Honoraret til vedlikeholdsansvarlig fastsettes til kr 4 000.

#### Sak 9

### Valg av tillitsvalgte



Det skal velges 2 nye styremedlemmer for 2 år.  
Det skal velges 1 varamedlem for 1 år.  
Styreleder og 1 styremedlem er ikke på valg i år.

## Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Randi Flaten
- Suthakaran Kanesu
- Zaman Zafar

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Den som ikke blir styremedlem

Sak 10

## Valg av valgkomite for 1 år

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Som medlemmer av valgkomiteen er følgende foreslått:

Anders Weimoth  
Shaukat Sarwar Muhammad

Forslag til vedtak  
Valgt

Sak 11

## Valg av vedlikeholdsansvarlig for 1 år

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Shaukat Sarwar Muhammad ønsker å fortsette som vedlikeholdsansvarlig.

Forslag til vedtak  
Valgt



Sak 12

## Prisen på leie av parkeringsplasser

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Prisen på leie av pareringsplasser foreslås økt fra kr 290 til kr 300 per måned. Leieboere betaler kr 500 per måned (uendret).

### Forslag til vedtak

Prisen på leie av parkeringsplass endres til kr 300 per måned for huseiere. Økningen gjelder f.o.m. 01.07.2024.

Sak 13

## Endring av parkeringsbestemmelser 1

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er enkelte huseiere som lar personer som bor i nærheten, bruke sameiernes gjesteparkingsplasser. Slik bruk er i strid med Sameieloven og huseierlagets parkeringsbestemmelser. For å kunne håndtere problemet, foreslår styret følgende tillegg til parkeringsbestemmelsene:

### Nytt punkt:

16. Biler registrert på en adresse mindre enn 500 meter i luftlinje fra huseierlagets yttergrenser, har ikke anledning til å bruke huseierlagets gjesteparkingsplasser.

### Forslag til vedtak

Det vedtas å legge til et nytt punkt i parkeringsbestemmelsene: 16. Biler registrert på en adresse mindre enn 500 meter i luftlinje fra huseierlagets yttergrenser, har ikke anledning til å bruke huseierlagets gjesteparkingsplasser.

Sak 14

## Endring av parkeringsbestemmelser 2

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Retten til å bruke gjesteparkingsplassene til dine gjester, følger av at du er sameier i Vestliljordet huseierlag. Denne retten kan ikke overdras til andre eller leies ut med mindre det er godkjent av alle de andre sameierne, jfr. Sameieloven. Leieboere har derfor ikke anledning til å bruke gjesteparkingsplassene til sine gjester. Dette praktiseres i dag, men styret føler at det kan være lurt å innta følgende som et eget punkt i parkeringsbestemmelsene:

Nytt punkt (neste ledige nummer) i parkeringsbestemmelsene:



nn. Leieboere har ikke anledning til å bruke huseierlagets gjesteparkeringsplasser til sine egne eller gjesters biler. Passordet til parkeringsappen skal ikke gis videre til leieboere.

#### Forslag til vedtak

Følgende nye punkt vedtas og legges til som neste ledige punkt i parkeringsbestemmelsene: nn. Leieboere har ikke anledning til å bruke huseierlagets gjesteparkeringsplasser til sine egne eller gjesters biler. Passordet til parkeringsappen skal ikke gis videre til leieboere.

Sak 15

## Fjerne huseierlagets ansvar for tak- og nedløpsrenner

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med tak-rehabiliteringen i 2016/17 ble vedtektenes §4 endret til å inkludere takrenner og nedløpsrennene fra takrennene. Hverken takrenner eller nedløpsrenner er en del av sameietingen i Vestliljordet huseierlag.

Det har vist seg å være uforholdsmessig dyrt for huseierlaget å vedlikeholde takrenner. Skal vi få et firma til å rense takrenner, krever de omfattende sikringstiltak med dertil hørende kostnader. Ved å overlate dette til huseierne, kan de selv velge hvordan de vil utføre vedlikeholdet.

Takrenner og nedløpsrenner på en husrekke er felles for alle husene på rekken. Det oppstår da et eget sameier med husrekken eiere som sameiere, og tak- og nedløpsrenner som sameieting. Det betyr at alle huseierne på en rekke er ansvarlige for å dekke sin andel av kostnadene for vedlikehold/repasjon av takrenner og nedløpsrenner, uavhengig av hvem som utfører det. Sameieloven regulerer dette.

Styret foreslår at følgende tekst i vedtektenes §4:

"Huseierlagets vedlikeholdsansvar omfatter også rekkehusenes tak, takrenner og nedløpsrennene fra takrennene og ned til bakken (10-15 cm over bakken). Det er huseierlaget som betaler kostnadene ved omlegging og vedlikehold av tak, takrenner og nedløpsrenner på rekkehusene."

endres til:

"Huseierlagets vedlikeholdsansvar omfatter også rekkehusenes tak. Det er huseierlaget som betaler kostnadene ved omlegging og vedlikehold av tak på rekkehusene."

#### Forslag til vedtak

Følgende tekst i vedtektenes §4: "Huseierlagets vedlikeholdsansvar omfatter også rekkehusenes tak, takrenner og nedløpsrennene fra takrennene og ned til bakken (10-15 cm over bakken). Det er huseierlaget som betaler kostnadene ved omlegging og vedlikehold av tak, takrenner og nedløpsrenner på rekkehusene." vedtas endret til: "Huseierlagets vedlikeholdsansvar omfatter også rekkehusenes tak. Det er huseierlaget som betaler kostnadene ved omlegging og vedlikehold av tak på rekkehusene."



Sak 16

## Innbetaling til vedlikeholdsfond

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Huseierlaget har en stor fremtidig forpliktelse i forbindelse med utskifting av over 50 år gamle vann- og avløpsrør frem til sameiernes husvegg. Rør inne i huset er den enkelte huseiers ansvar. Total kostnad for samtlige hus, kan fort komme opp i 10-20 millioner kroner over en 10-årsperiode.

Vi er et tingsrettslig sameie som ikke har noen faste verdier ut over gamle garasjebygg og noen lekeplasser. Vi kan derfor ikke stille sikkerhet overfor långivere, og vil måtte betale en ganske høy rente hvis vi i det hele tatt finner noen som vil låne oss penger i dagens marked. Å ta opp et felles lån er særdeles ugunstig for de sameierne som har mulighet til å finansiere sin andel av vedlikeholdet på annen og rimeligere måte.

Vi har nå en husrekke der vi må iverksette utskifting av vannrørene pga lekkasje. Sannsynligvis vil det lønne seg å bytte ut avløpsrørene samtidig. Styret har ikke fått svar på hvor mye dette kommer til å koste, men anslår en kostnad på 1-2 millioner kroner for denne rekken på 6 hus. Det betyr at samtlige 72 huseiere må betale et sted mellom kr 18 000 og kr 36 000 for arbeidet på denne ene rekken. Det er huseiers ansvar å skaffe pengene.

Når en skade har oppstått, har sameiet rett til å kreve at hver sameier innbetaler sin andel av kostnadene, jfr. Sameieloven. I stedet for å kreve inn store beløp hver gang en rekke må bytte vann- og avløpsrør, foreslår styret at hver sameier innbetaler kr 2 000 per måned til et vedlikeholdsfond. Det vil gi oss kr 1 728 000 per år fremover. Vi vil vite mer om kostnadsnivået når første rekke et utbedret.

Dersom det oppstår flere skadetilfeller på kort tid, som medfører kostnader som ikke dekkes av vedlikeholdsfondet, kan det bli nødvendig å kreve inn et engangsbetrag som må betales med relativt kort frist.

Styret foreslår derfor at huseiermøtet fatter følgende vedtak:

Alle huseiere skal f.o.m. 01.07.2024 innbetale kr 2 000 per måned til et vedlikeholdsfond som skal brukes til utskifting av vann- og kloakkrør (stikkledninger).

### Forslag til vedtak

Alle huseiere skal f.o.m. 01.07.2024 innbetale kr 2 000 per måned til et vedlikeholdsfond som skal brukes til utskifting av vann- og kloakk-rør (stikkledninger).



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thore Andresen	Martha Tynes Vei 75
Styremedlem	Bjørn Møller Greve	Vestlisvingen 64
Styremedlem	Shahzada Riaz	Martha Tynes' Vei 57
Styremedlem	Mette Sundøen	Martha Tynes Vei 31
Varamedlem	Randi Flaten	Martha Tynes V 9

### Valgkomiteen

Shaukat Sarwar Muhammad	Vestlisvingen 10
Anders Christian Weimoth	Vestlisvingen 22

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Vestlijordet Huseierlag

Huseierforeningen består av 72 leiligheter.

Vestlijordet Huseierlag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987548509, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

99 62

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Huseierforeningens revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter og behandlet 63 saker i styreåret 2023/24.

Det har vært høy aktivitet i det siste året. Dette skyldes bl.a. følgende saker:

- Asfaltering av området ved garasjene i Martha Tynes' vei
- Maling og reparasjon av garasjebyggene
- Felling av trær mot blokkene
- Problem med rotter
- Synkehull i gangveien i Vestlisvingen
- Lekkasje på stikkledninger hos en husrekke i Vestlisvingen
- Lekkagesøk av stikkledninger i øvrige rekker
- Mange forsikringssaker

Det har vært avholdt 2 dugnader, en på våren og en på høsten. Oppmøtet har vært tilfredsstillende, men det er ofte de samme personene vi ser hver gang.

I juni 2023 ble det avholdt en sosial sammenkomst på fellesområdet der beboerne kunne møtes og grille. 12-14 personer møtte opp.

Avtalen med Rentokil om bekjempelse av skadedyr/rotter fortsetter. Vi har merket en betydelig nedgang i rapporterte tilfeller av rotter i husene.

Det er inngått en forbedret avtale om vintervedlikehold der vi får høyere prioritet hos leverandøren.

## Samarbeidsforholdene i styret

Samarbeidet i styret har fungert godt gjennom året.

## Honorar til styret

På huseiermøtet i 2019 valgte daværende eksterne styreleder å overlate plassen til interne ressurser. Ekstern styreleder ble den gang godtgjort med kr 70 000. Øvrige styremedlemmer fikk kr 30 000 til fordeling.

Styret har de siste årene basert honoraret på aktivitetsnivået. De siste årene har styrets honorar vært slik: kr 102 000 (2020), kr 62 000 (2021), kr 78 500 (2022), kr 150 000 (2023).

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt et budsjettert styrehonorar for ordinært styrearbeid på kr 110 000. I tillegg ble det satt av en budsjettpost på kr 200 000 til prosjektarbeid som faller utenfor ordinært styrearbeid. Prosjektarbeidet kan utføres av alle i huseierlaget. Styret har foreslått et styrehonorar på kr 87 100 for styreåret 2023/24. I tillegg er det utbetalt kr 55 650 for prosjektarbeid i 2023. Fordelingen av godtgjørelse mellom ordinært styrearbeid og prosjektarbeid har fungert godt.

## Trefelling

Våre naboer i blokkene på oversiden av huseierlaget, ga i sin tid tillatelse til at vi plantet trær mellom blokkene og rekkehusene. Huseierlaget skulle ha ansvaret for beskjæring og vedlikehold av trærne. Våre naboer har ønsket at vi skulle beskjære trærne igjen, og arbeidet har blitt profesjonelt utført i 2023.



Det er ganske kostbart å beskjære store trær og kjøre bort avfallet. Styret bestemte derfor for å fjerne trærne én gang for alle. De fleste trærne er nå borte, og vi har frest bort stubbene. De få trærne som er igjen, må vi sørge for å holde lave ved å beskjære dem årlig på dugnadene. Det har også vært en del viltvoksende trær som vi har fjernet som prosjektarbeid.

### **Maling og reparasjon av garasjebyggene**

Garasjebyggene våre er i en relativt dårlig forfatning. I 2023 har vi fått utført en del nødvendige reparasjoner og en grundig runde med skikkelig vask, skraping og maling.

### **Asfaltering av området ved garasjene i Martha Tynes' vei**

Arbeidet med asfaltering viste seg å bli mye mer omfattende enn først antatt. Da vi begynte å undersøke grunnforholdene, viste det seg at det var utglidninger av underliggende masser. Det ble derfor nødvendig å fjerne all gammel asfalt, utbedre grunnforholdene og dreneringen og legge ny asfalt. Det viste seg at det ved tidligere asfaltering kun var lagt ny asfalt oppå den gamle. Det var dermed 3 lag med gammel asfalt som måtte kjøres bort, og det er ikke gratis å deponere gammel asfalt. Utførende firma fastslo at det var helt nødvendig å utføre forbedringstiltak i Martha Tynes' vei. I Vestlisvingen var ikke behovet like påtregende.

### **Tak-lånet**

I 2016 tok huseierlaget opp et usikret lån i OBOS-banken for å betale for takrehabiliteringen. Den gang var rentene relativt lave, og de var fallende i flere påfølgende år. De siste 2 årene har imidlertid rentene steget kraftig, og tak-lånet hadde per 31.12.2023 en effektiv rentesats på over 8 %.

Styret oppdaget at ikke alle pengene som er krevet inn til nedbetaling av tak-lånet, har gått til nedbetaling av lånet i OBOS-banken. I stedet har pengene blitt lagt til egenkapitalen. Dette skyldes bl.a. at renten har gått ned i årene etter at lånet ble tatt opp. Styret har sørget for at alle penger som er innbetalt under posten tak-lån på månedsfakturaene fra huseierlaget, har blitt betalt inn til nedbetaling av lånet. Det gjør at tak-lånet vil være nedbetalt i slutten av 2025 hvis renten holder seg i ro fremover.

### **Forventede arbeider**

Vårt huseierlag er over 50 år. Det har vært en kraftig økning i antall vannskader de siste årene. Det er viktig at huseierne selv undersøker sine innvendige rør og utbedrer feil før en skade oppstår. Prisen på forsikringen vår nærmer seg kr 700 000 per år, bl.a. som en følge av alle skadene. Styret utreder om vi bør fortsette med felles husforsikring eller om dette er noe den enkelte huseier selv må stå for. I dag må de som er flinke til å vedlikeholde husene sine, betale økt forsikringspremie fordi noen huseiere ikke vedlikeholder/bytter ut gamle innvendige rør før det oppstår en forsikringsskade, eller bruker ufaglært arbeidskraft til rørarbeid. Husene er ikke en del av sameietingen i Vestliljordet huseierlag, og det er huseierne som har ansvaret for vedlikehold av eget hus.

I 2024 har det blitt avdekket lekkasje på vannrørene i en husrekke. Forsikringen dekker ikke skader på rør som er eldre enn 40 år. I følge vedtektene er stikkledninger huseierlagets ansvar. Styret arbeider fortsatt med å finne ut hva dette kommer til å koste. Kostnaden vil bli fordelt på samtlige huseiere.



Styret arbeider med å finne ut om dette allerede er et problem på andre husrekker. Vi må forvente at samtlige vann- og avløpsrør (stikkledninger) må byttes ut i løpet av de neste 10 årene. Vi vil leie inn en prosjektleder fra OBOS for å bistå med dette arbeidet.

### **Fremtidige planer**

- Området rundt garasjene i Vestlisvingen må asfalteres
- Parkeringsplass i Vestlisvingen må rettes opp
- Gangveiene må asfalteres
- Bytte ut stikkledninger (vann- og avløpsrør) på husene

### **Helse, miljø og sikkerhet**

Styret kjøpte i 2007 inn OBOS håndbok for Internkontroll. Arbeidet med å implementere dette internkontrollsystemet ble påbegynt i 2007 og er videreført i årene etterpå. Styret engasjerte firmaet Norsk Brannvern til å foreta en gjennomgang og kontroll av brannforebyggings – og slukningsutstyret i huseierlaget. Denne gjennomgangen ble gjennomført høsten 2011. Rapporten viste en del mangler i brannvernutstyret hos en del beboere. Det er imidlertid den enkelte beboer som har ansvar for at påbudt brannvernutstyr forefinnes i den enkelte bolig og at dette utstyret er funksjonelt. På den måten var gjennomgangen nyttig. Styret har ikke forlenget kontrakten med Norsk Brannvern. Styret gjennomførte en HMS-gjennomgang av lekeplassene i 2015 etter at lekeplassene ble oppgradert året før.

### **Justering av felleskostnadene**

Styret har valgt å holde felleskostnadene uendret i budsjettforslaget for 2024.

### **Vibbo**

Huseierlaget har gått over til Vibbo som informasjonskanal. Det er derfor viktig at alle har koblet seg til Vibbo og leser meldinger der.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Driftsinntektene er **kr 2 485 726**.

Driftskostnadene er **kr 3 508 851** og høyere enn budsjettert grunnet mer bruk til drift og vedlikehold.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på **kr 994 488** og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 1 126 455**



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 522 500 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

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

### Lån

Vestlijordet Huseierlag har lån i OBOS Banken.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester huseierforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VESTLIJORDET HUSEIERLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTLIJORDET HUSEIERLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8MEQ1-Z3YH7-35OCY-M1W3-ESG87-T4PME



**VESTLIJORDET HUSEIERLAG**  
**ORG.NR. 987 548 509, KUNDENR. 5215**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 465 306	2 350 488	2 449 000	2 556 000
Ladeinntekter EL-bil		0	3 000	6 000	6 000
Andre inntekter	3	20 420	5 624	9 000	9 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 485 726</b>	<b>2 359 112</b>	<b>2 464 000</b>	<b>2 571 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 147	-12 338	-20 000	-23 000
Styrehonorar	5	-150 000	-78 500	-110 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-14 696	-9 622	-10 000	-10 000
Andre honorarer	7	-63 650	-9 000	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-132 420	-127 308	-132 000	-140 000
Konsulenthonorar	8	-7 563	-1 650	-200 500	-100 000
Drift og vedlikehold	9	-1 750 563	-241 514	-522 500	-522 500
Forsikringer		-571 940	-485 795	-600 000	-660 000
Festeavgift		-300 800	-263 382	-300 000	-300 000
Energi/fyring		-44 863	-35 199	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-350 544	-290 192	-300 000	-365 000
Andre driftskostnader	10	-90 664	-66 334	-89 700	-91 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 508 851</b>	<b>-1 620 833</b>	<b>-2 343 700</b>	<b>-2 421 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 023 125</b>	<b>738 279</b>	<b>120 300</b>	<b>149 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	99 013	72 999	0	0
Finanskostnader	12	-70 376	-89 070	-100 000	-36 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>28 637</b>	<b>-16 071</b>	<b>-100 000</b>	<b>-36 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-994 488</b>	<b>722 208</b>	<b>20 300</b>	<b>113 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	722 208		
Fra opptjent egenkapital		-994 488	0		



**VESTLIJORDET HUSEIERLAG**  
**ORG.NR. 987 548 509, KUNDENR. 5215**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 901	8 553
Kundefordringer		600	0
Forskuddsbetalte kostnader		92 748	90 220
Driftskonto OBOS-banken		106 544	1 030 892
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 293	0
Sparekonto OBOS-banken		1 194 503	2 294 484
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 422 588</b>	<b>3 424 149</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 422 588</b>	<b>3 424 149</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		515 075	1 509 563
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>515 075</b>	<b>1 509 563</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	611 381	1 831 149
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>611 381</b>	<b>1 831 149</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 347	51 000
Leverandørgjeld		180 080	31 841
Skyldige offentlige avgifter	14	30 153	0
Påløpte renter		4 271	597
Påløpte avdrag		27 186	0
Annen kortsiktig gjeld	15	96	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>296 133</b>	<b>83 438</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 422 588</b>	<b>3 424 149</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04 .2024

Vedlegg 1

19 a5285 Vestliljor det Huseierlag Årsrapport 2023 med beretning.pdf



Styret i Vestlijordet Huseierlag

Thore Andresen /S/ Bjørn Møller Greve /S/ Shahzada Riaz /S/

Mette Sundøen

## 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 320 192
Forsikring hus og garasje	409 968
Taklån	387 936
Parkering	147 200
Festeavgift	113 880
Vedlikeholdsfond	73 440
Strøm el-billading	43 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 495 716</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD



Parkering	-30 410
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 465 306</b>

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

Ulovlig lading el-bil	1 200
Installasjon el-billader	9 000
Etterbetaling parkeringsleie 2022	9 720
Utleie	500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>20 420</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-800
Påløpte feriepenger	-96
Arbeidsgiveravgift	-30 251
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 147</b>

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 696.

**NOTE: 7****ANDRE HONORAR**

Honorar vedlikeholdsansvarlig beløper seg til kr 4 000,-

Honorar parkeringskomiteen beløper seg til kr. 4 000,-

Honorar for prosjektarbeid utført av huseiere beløper seg til kr. 55 650,-

**NOTE: 8****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 563
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 563</b>

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-7 175
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 283 413
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-447 000
Egenandel forsikring	-12 500



Kostnader dugnader	-475
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 750 563</b>

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

Lokalleie	-2 126
Container	-11 025
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 615
Vakthold	-2 856
Snørydding	-45 525
Andre fremmede tjenester	-2 229
Bank- og kortgebyr	-3 289
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-90 664</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 648
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 310
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	274
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 718
Andre renteinntekter	63
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>99 013</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-70 376
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-70 376</b>

**NOTE: 13****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-500 000
Utbetalt 2016	-2 375 000
Nedbetalt tidligere	1 043 851
Nedbetalt i år	1 219 768
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-611 381</b>

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-22 293
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 860
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-30 153</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**



14

Vestljordet Huseierlag

Feriepenger	-96
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-96</b>



## Annen informasjon om huseierforeningen

### Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79031744. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Utbedret grunnforholdene og dreneringen ved garasjene i Martha Tynes' vei som følge av utglidninger i grunnen. Lagt ny asfalt.	Tettet sprekk og huller i asfalten ved garasjene i Vestlisvingen med ny asfalt. Reparert og malt alle garasjebyggene. Fjernet trær mellom huseierlaget og blokkene.
2022	Tatt i bruk app for å registrere gjesteparkering. P-service står for kontroll av gjesteplassene.	Undersøkt stikkledninger med tanke på å bytte. Reparert delvis kollapset avløpsrør i VS. Reparert synkehull ved kum i VS. Hyret inn Rentokil for å bekjempe rotter.
2021	Nye utelamper på garasjene	Telia har oppgradert kabelnettet til DOCSIS 3.1 standard. Nettet har dermed bedre kapasitet og kan tilby høyere hastigheter.
2020	Fullført infrastruktur for ladestasjoner til elbil i Vestlisvingen	Plantet nytt grantre (juletre)
2019	Fullført infrastruktur for ladestasjoner til elbil i Martha Tynes vei Byttet bom i Martha Tynes vei	Utbedring av fellesområder Byttet lekeapparat i Martha Tynes vei Oppgradert og vedlikeholdt alle lekeplasser Kraftig opprydding i trær og buskas Felling av dødt juletre
2018	Utbedret lekkasje i en stikkledning mellom kommunal vannledning og huseiers inntakspunkt Byttet bom i Vestlisvingen	
2017	Delvis rehabilitering av garasjene – rammene rundt garasjeportene er skiftet og enkelt råtnede panelbord er byttet ut. I tillegg er det bygd ny trapp mellom Martha Tynes vei 43 og 45	
2016 - 2016	Takrehabilitering	
2015	Ferdigstilling av lekeplasser	
2014	Nye postkassestativ	
2013	Beiset garasjene på dugnad	Kuttet garasjeporter som har hatt problemer



		med ising.
2012 2011	Splyt en kum og sjekket øvrige Reduksjonsventiler i kummer	For å forebygge ytterligere vannskader med ytterligere premieøkning har styret fått satt inn reduksjonsventiler i kummene til rekkene hvor trykket er høyt samt byttet ut defekte stoppkraner. I tillegg skal huseierlaget ha en brannvern-gjennomgang.
2011	Lekkasjereparasjon i VS 38	Oppgradert uteområde ifm lekkasje på eiendom i VS 38
2010	Nye avfallsbrønner	Installert avfallsbrønner i huseierlaget. Utbedret større lekkasje på defekt vannledning (fordelingsrør mellom hovedvannledning og rekkehus) i VS 40. Skaden var ikke omfattet av huseierlagets forsikring.
2009	Overhald el-anlegg garasjehus.	Montert ny innmat i sikringskapene på garasjehusene.
2007	Huskestativ og diverse.	Montert nytt forskriftsmessig huskestativ på lekeplass. Byttet ring på avløpskum utenfor Vestlisvingen 26. Alle spillekummene og sandfangerkummer er splyt og rensset. Styret har avholdt to befaringer av garasjeanleggene.
2006 2005	Lekeapparat satt opp på øvre tun. Nye takstiger.	Nye takstiger etter pålegg fra Brann og feiervesenet.
2005	Fartshumper og bommer.	Lagt humper inne i boområdet og støpt fundamenter til bommene.
2005 2004 2004	2 skilt med "barn leker" satt opp. Lekestativ montert på nedre tun. Garasjer.	Garasjer og garasjeporter malt. Ødelagte takrenner skiftet.
2002 2001 2000 1999 1999	Ny redskapsbod. Plen på nedre tun i MT vei drenert. Uteareal oppgradert. Kabelanlegget oppgradert. Utearealet fornyet med busker og gress.	
1999	Lekeplass.	1 lekeplass oppgradert med bl.a. nye bord og benker.
1999 1999	Garasjer malt. Ny flaggstang med nytt flagg og vimpel.	
1998 - 1999	Spillkummer.	13 spillkummer rensset og splyt i januar 1999. Sandfangerkummer rensset og splyt. Skiftet 1 kum.
1997 1997	Installert varmekabler i takrenner. Drenering og sandfanger.	Dreneringsrør med varmekabler montert ved garasjer. Sandfanger montert.
1996 1995	Kabelanlegg opprustet. Grøntareal fornyet og asfalt utbedret.	



1995	Gårdslamper skiftet.
1994	Støyskjerm V.S.
1992	Garasjeporter skiftet.
1990	Nytt tak på alle boliger og garasjer.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 5215 Selskapsnavn: Vestlijordet Huseierlag

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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