



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 488 225
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTLI SAMEIE
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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 292 434	2 608 193
Sum inntekter		3 292 434	2 608 193
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		1 220 426	875 516
Sum kostnader		1 414 396	1 069 486
Driftsresultat		1 878 039	1 538 707
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 002	37 719
Sum finansinntekter		43 002	37 719
Annen finanskostnad		1 512 772	971 074
Sum finanskostnader		1 512 772	971 074
Netto finans		-1 469 770	-933 355
Resultat før skattekostnad		408 269	605 352
Årsresultat		408 269	605 352
Totalresultat		408 269	605 352
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		408 269	605 352
Sum overføringer og disponeringer		408 269	605 352



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1 821	-1 423
Andre fordringer		110 334	104 092
Sum fordringer		108 513	102 669
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		428 468	265 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		428 468	265 931
Sum omløpsmidler		536 981	368 600
SUM EIENDELER		536 981	368 600

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		24 782 906	25 191 174
Sum opptjent egenkapital		-24 782 906	-25 191 174
Sum egenkapital		-24 782 906	-25 191 174
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 087 283	25 492 162
Sum annen langsiktig gjeld		25 087 283	25 492 162
Sum langsiktig gjeld		25 087 283	25 492 162
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		176 860	7 054
Leverandørgjeld		30 697	42 051
Annen kortsiktig gjeld		25 047	18 507
Sum kortsiktig gjeld		232 604	67 612
Sum gjeld		25 319 887	25 559 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		536 981	368 600



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398389

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 488 225
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTLI SAMEIE
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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 975 488 225
VESTLI SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 292 434	2 608 193
Sum inntekter		3 292 434	2 608 193
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		1 220 426	875 516
Sum kostnader		1 414 396	1 069 486
Driftsresultat		1 878 039	1 538 707
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 002	37 719
Sum finansinntekter		43 002	37 719
Annen finanskostnad		1 512 772	971 074
Sum finanskostnader		1 512 772	971 074
Netto finans		-1 469 770	-933 355
Resultat før skattekostnad		408 269	605 352
Årsresultat		408 269	605 352
Totalresultat		408 269	605 352
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		408 269	605 352
Sum overføringer og disponeringer		408 269	605 352



Organisasjonsnr: 975 488 225
VESTLI SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1 821	-1 423
Andre fordringer		110 334	104 092
Sum fordringer		108 513	102 669
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		428 468	265 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		428 468	265 931
Sum omløpsmidler		536 981	368 600
SUM EIENDELER		536 981	368 600
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		24 782 906	25 191 174
Sum opptjent egenkapital		-24 782 906	-25 191 174



Sum egenkapital	-24 782 906	-25 191 174
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 087 283	25 492 162
Sum annen langsiktig gjeld	25 087 283	25 492 162
Sum langsiktig gjeld	25 087 283	25 492 162
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	176 860	7 054
Leverandørgjeld	30 697	42 051
Annen kortsiktig gjeld	25 047	18 507
Sum kortsiktig gjeld	232 604	67 612
Sum gjeld	25 319 887	25 559 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	536 981	368 600



Organisasjonsnr: 975 488 225
VESTLI SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5588
Vestli Sameie



Velkommen til årsmøte i Vestli Sameie

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:

2. april 2024 kl. 18:00, Hellerasten ungdomsskole .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar, jf vedtektenes pkt 5.
8. Avvikling av dugnadsgebyr
9. Utbygging av kjeller Hareveien 28 A.
10. Valg av styreleder
11. Valg av varamedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i Vestli Sameie



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

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset 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 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 Kjersti Hjelset valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] er valgt.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr totalt 275 000,-. 200 000,- i ordinært honorar pluss 75 000,- i tilleggshonorar til styreleder på grunn av høy arbeidsmengde i året som har gått.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 275 000,- (200 000,- i ordinært honorar pluss 75 000,- i ekstrahonorar)



Sak 7

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar, jf vedtektenes pkt 5.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret minner om vedtektenes krav til den enkeltes vedlikeholdsplikt:

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Viser til vedlegg A

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(3) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(5) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(6) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

På bakgrunn av denne plikten, samt opplysninger som har kommet i etterkant av Byggtek-saken, vil styret bestille en gjennomgang av alle vinduer og dører i sameiet. Utfallet av gjennomgangen vil bli et pålegg til de som har vinduer og dører som kan føre til skade på bygning, må byttes innen en gitt frist. Styret vil fremskaffe en leverandør som hver enkelt enhet kan bestille vindu fra. I sammenheng med dette vil det vurderes hvordan man skal løse problematikken rundt etterfuging jf Byggtek saken.

Styrets innstilling

Styret bestiller gjennomgang med fagperson av alle vinduer og dører i sameiet. Det settes en frist innen første halvdel av 2025 for at den enkelte beboer som har vinduer/dører som ikke holder forsvarlig standard, og er en risiko for bygningsmassen, må byttes. Kostnaden dekkes

Forslag til vedtak

Det vedtas at vinduer og dører som kan skade enheten/fasaden/sameiet ved fukt/råte eller på annen måte, byttes iløpet av 2024.



Sak 8

Avvikling av dugnadsgebyr

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De siste årene har det vært lite oppmøte på dugnadene. Styre valgte derfor å innføre et dugnadsgebyr og har fakturert den enkelte enhet for dette gjennom 2023. Hensikten var å sette fokus på at dugnadene er en viktig del av den enkeltes ansvar for å vedlikeholde fellesområdene og felles anlegg.

Styret mener at hensikten med gebyret er oppnådd og foreslår å avvike gebyret fra 1. mai 2024.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at dugnadsgebyret avvikles fra 1. mai 2024.

Forslag til vedtak

Det vedtas at dugnadsgebyret avvikles fra 1.mai 2024.

Sak 9

Utbygging av kjeller Hareveien 28 A.

Forslag fremmet av:
Eier Hareveien 28 A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlegg for saksfremlegg fra eier av Hareveien 28 a.

Styrets innstilling

Styret gir sin tilslutning til flertallet i årsmøte. Dersom årsmøtet med 2/3 flertall støtter utgravning, setter styret som forutsetning for utgravningen av kjelleren i Hareveien 28 a, at alle skader knyttet utgravningen i byggeperioden, dekkes av enheten.

Styret vil legge til at dette er et eksempel på et tiltak som iht vedtektene alltid må omsøkes til Styret/årsmøtet og få flertall før det kan igangsettes. Styret er generelt skeptisk til utbygging av kjellere i fremtiden sett i lys av utfordringer knyttet til kraftigere nedbør den siste tiden og hva som er forventet i fremtiden.

Forslag til vedtak

Årsmøtet støtter utbygging forutsatt alle skader som følge av utbyggingen dekkes av enheten under bygging.



Vedlegg

2. Årsmøte 2024 Hareveien 28a arbeid i kjelleren_.pdf

Sak 10

Valg av styreleder

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder :

- Karen Storaker

Sak 11

Valg av varamedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Ingvild Cecilie E. Andresen
- Ingvild Rosseland Sandhaug



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karen Storaker	Hareveien 30 D
Styremedlem	Lars Mols Karlsen	Rådyrveien 52 E
Styremedlem	Oda Weber	Rådyrveien 52 D
Varamedlem	Ingvild Rosseland Sandhaug	Hareveien 30 C
Varamedlem	Stine-Marie Godø Wiget	Hareveien 28 A

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 Vestli Sameie

Sameiet består av 48 seksjoner.

Vestli Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975488225, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

240 587

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vestli Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styremøter er avholdt 270223, 110423, 080523, 310523, 220823, 021023, 131223. På grunn av at år med mye aktivitet og behov for avklaringer løpende har det i tillegg har det vært ad hoc teams og telefonmøter, samt avklaringer via Styrechatten.

Styret har hatt mange saker til behandling i 2023 og vi har opplevd dette som et ekstraordinært år. Mange av sakene har vært knyttet opp mot å sikre sameiets økonomi. Styret har tatt løpende vurderinger i forhold til økning i husleien for å håndtere den stigende renten og prisveksten, samt brukt mye tid på å koordinere og følge opp reklamasjonssak mot Byggtec AS, Obos prosjekt og Østfold etter at det ble avdekket vannskade i en av sameiets enheter. Det har vært tidskrevende arbeid spesielt for styreleder.



Etter vedtak på ekstraordinært årsmøte ble det høsten 2023 signert ny bredbåndavtale med Telenor og oppfølging rundt dette har tatt endel tid.

Styret har brukt mye tid på oppfølging av vannskader etter «Hans» og etterfølgende styrtregn som gav vanninntrengning i flere kjellere i sameiet. Denne saken pågår fortsatt inn i 2024.

Ellers har styret håndtert løpende henvendelser fra beboere og eksterne gjennom året.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Avvik i budsjett skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med juridisk bistand og takstmann.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 304 377,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 141 000,-.

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 Vestli Sameie.

Lån

Vestli Sameie har lån i OBOS banken, lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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



Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VESTLI SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTLI SAMEIE.

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 rettviseende 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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0KCZT-6F0MD-TKVKD-TZ3IU-ZVWLD-ATT03



VESTLI SAMEIE
ORG.NR. 975 488 225, KUNDENR. 5588

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 251 400	2 529 360	3 185 000	3 524 000
Ladeinntekter EL-bil		41 035	78 798	0	35 000
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 292 435	2 608 193	3 185 000	3 559 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 970	-23 970	-24 000	-38 500
Styrehonorar	4	-170 000	-170 000	-170 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-11 900	-11 334	-9 000	-9 000
Andre honorarer		0	0	0	-75 000
Forretningsførerhonorar		-99 240	-95 410	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	6	-272 768	-5 681	-5 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-1 926	-4 947	-31 000	-141 000
Forsikringer		-401 700	-353 004	-382 000	-430 000
Energi/fyring		-211 187	-213 528	-200 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 382	-157 961	-171 000	-173 000
Andre driftskostnader	8	-46 323	-33 651	-38 500	-36 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 414 396	-1 069 486	-1 130 500	-1 458 000
DRIFTSRESULTAT		1 878 039	1 538 707	2 054 500	2 101 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	43 002	37 719	0	0
Finanskostnader	10	-1 512 772	-971 074	-1 931 000	-1 695 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 469 770	-933 355	-1 931 000	-1 695 000
ÅRSRESULTAT		408 269	605 352	123 500	406 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		408 269	605 352		



VESTLI SAMEIE
ORG.NR. 975 488 225, KUNDENR. 5588
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 182	52
Kundefordringer		-1 821	-1 423
Forskuddsbetalte kostnader		86 400	86 181
Andre kortsiktige fordringer	11	18 752	17 859
Driftskonto OBOS-banken		428 465	265 928
Sparekonto OBOS-banken		3	3
SUM OMLØPSMIDLER		536 981	368 600
SUM EIENDELER		536 981	368 600
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-24 782 906	-25 191 174
SUM EGENKAPITAL		-24 782 906	-25 191 174
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	25 087 283	25 492 162
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 087 283	25 492 162
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 047	18 507
Leverandørgjeld		30 697	42 051
Påløpte renter		149 724	7 054
Påløpte avdrag		27 136	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		232 604	67 612
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		536 981	368 600
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 27.02.2024
Styret i Vestli Sameie

Karen Storaker /s/

Lars Mols Karlsen /s/

Oda Weber /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 148 800
Strøm motorvarmere	73 200
Diverse	29 400
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	3 251 400

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 170 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 900.

NOTE: 6

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-216 782
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 588
Takstmann Ståle Frosterød AS	-39 398
SUM KONSULENTHONORAR	-272 768

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-1 445
Kostnader dugnader	-481
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 926

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 175
Driftsmateriell	-8 929
Snørydding	-23 117
Andre fremmede tjenester	-1 123
Trykksaker	-203
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-430
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-3 107
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-46 323

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 741
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 155
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 917
Andre renteinntekter	188
SUM FINANSINNTEKTER	43 002

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 510 257
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 515
SUM FINANSKOSTNADER	-1 512 772

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladepunkt Jun-Des	18 752
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 752

NOTE: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-26 820 000
Nedbetalt tidligere	1 327 838
Nedbetalt i år	404 879
	-25 087 283
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-25 087 283



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79634423. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Tak og pipehatter	Rehabilitering av tak og skiftet pipehatter
2019 - 2020	Utskifting av panel.	
2017 - 2018	Drenering	
2009	Utskifting av panel.	
2007 - 2008	Nye garasjer	
2007	Utbedring av ballplass	
2007	Kontroll/rensing av overvannskummer	Samt avløpsledninger
2006 - 2007	Brannsikring av piper og feieluker	
2006	Bytte/oppgrad. av sikringssskap i boder	

Årsmøte 2024 – Hareveien 28a arbeid i kjelleren

1. Innledning

Hareveien 28a er i prosess med å forbedre kjelleren. Dette er en forespørsel til årsmøtet der det søkes fra Hareveien 28a om deler av dette arbeidet.

Arbeidet vil gå ut på at man bytter den gamle krypkjeller- døren/lemen på endeveggen og sideterassen (som er fellesareal, men som kun 28a benytter seg av) med et ordentlig vann og vindsikkert vindu og installerer to vinduer ved siden av.

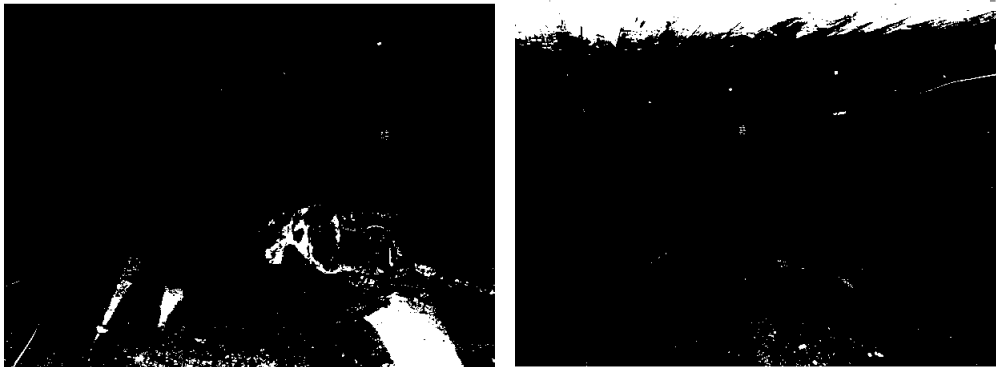
Vi forstår ikke hvorfor dette er en sak for årsmøte gitt at flere endseksjonseiere har utarbeidet kjelleren sin, uten at de måtte ta det inn som en sak for årsmøtet. Men vi legger frem saken vår, etter forespørsel fra styret.

2. Bakgrunnsinformasjon

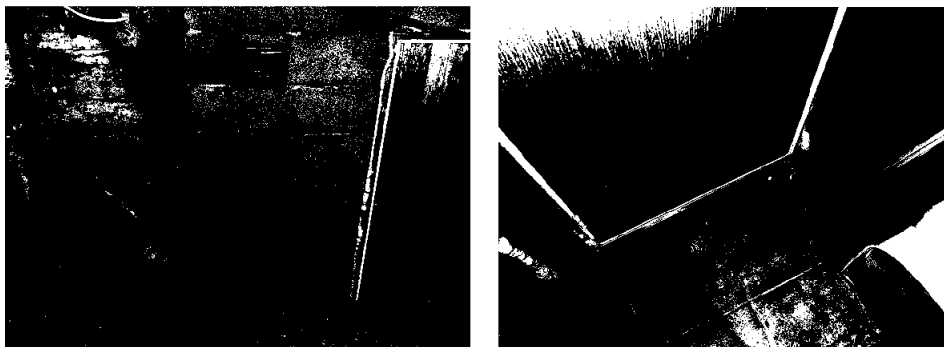
Som i de fleste av Vestli sameie sine hus, ble vårt rekkehus sin kjeller gravet ut og utvidet på 80-tallet. Slik vi er opplyst ble de aller fleste kjellere ferdigstilt, men det ble aldri vår kjeller. Kjelleren vår ser fortsatt slik ut som den gjorde da de var ferdig med utgravingen for 30-40år siden.

Kjelleren er ikke i god stand. Og denne tilstanden påvirker hele kjelleretasjen vår, og også naboens mur:

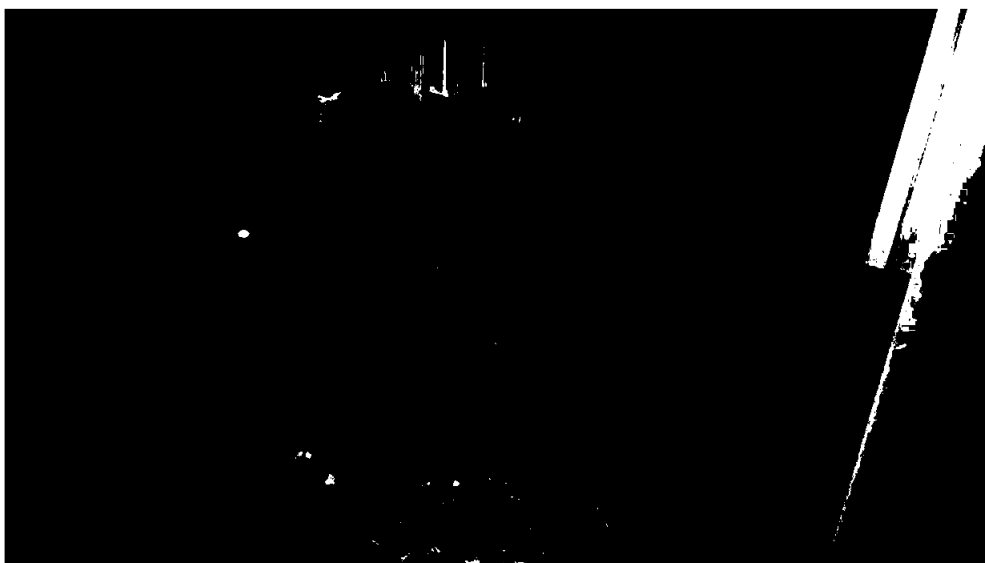
- Det er en åpen lem ut til sideterassen som vi disponerer hvor både luft og vann kan strømme inn til «krypkjeller». I «krypkjelleren» er det ca. 1meter høyt berg.



- Den veggen som skiller «krypkjelleren» fra den noe mer utbygde delen av kjelleren «bod areal» fungerer dårlig. Den både trekker og slipper inn vann.



- Det er en stor klump med stein i midten av «bod areal» der vann også siver inn utenfra. «Bod areal» veggene i kjelleren er heller ikke tilfredsstillende isolert.



- Eksisterende terrasse ved endeveggen på terrassen og lem inn til krypkjelleren



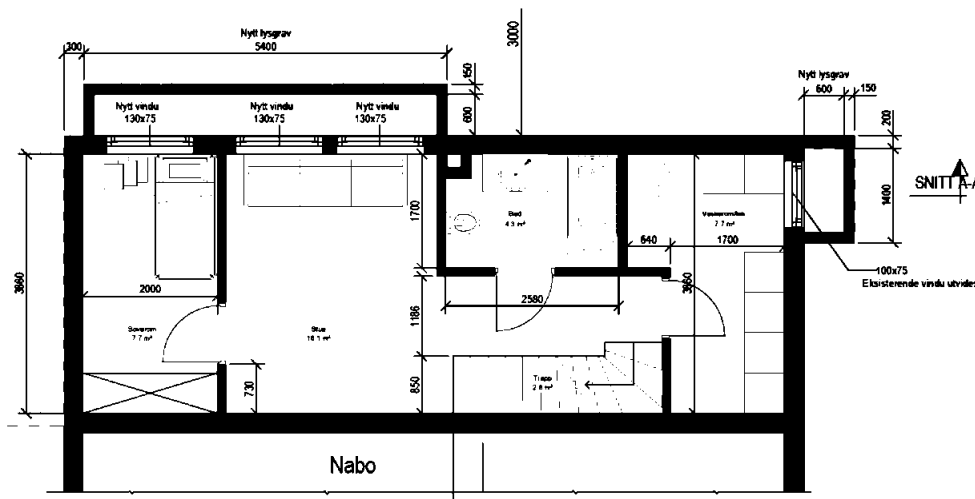
3. Hva som skal gjøres

Det vi ønsker å gjøre er å fjerne all stein i kjelleren. Videre skal det gjøres arbeider slik at regnvannet ikke kommer inn gjennom krypkjellervinduet. Videre skal vi gjøre hele kjelleren isolert både for vann og vind. Dette ønskes gjøres ved å installere to nye vinduer på endeveggen, erstatte krypkjeller døren med et tilsvarende vindu og erstatte vindu på fremsiden med tilsvarende vindu. Vindusgraver medfølger.

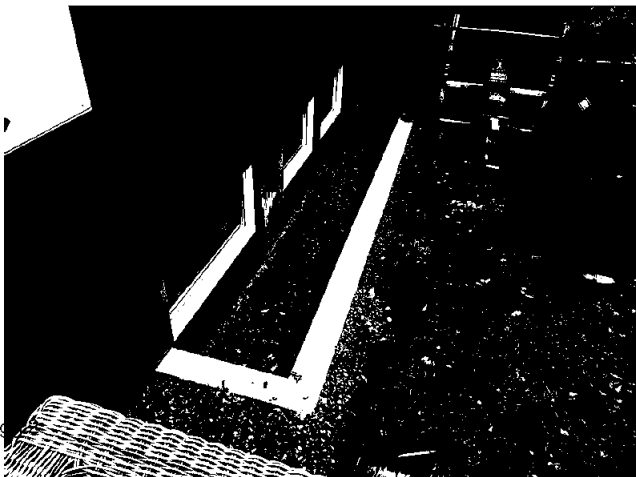
Det vil søkes kommunen vedrørende bruksendringer og fasadeendringer, slik at dette blir gjort på en ryddig og lovlig måte.

Vi vil benytte oss av anerkjente og dyktige norskbaserte firmaer, som gir oss gode garantier og forsikringer. Dette vil bli redegjort for nedenfor.

- Ønsket plantegning som viser plassering og størrelse av vinduene og tilsvarende lysgrav



- Eksempel på tilsvarende vindu og lysgrav (Hareveien 32f)



Vedleggsmøte 2024 Hareveien 28a arbeid i kjelleren_.pdf



4. Uttalelser fra entreprenør

For å forsikre sameiet om at arbeidene blir gjennomførte av profesjonelle og ordentlige arbeidere, har vi stilt entreprenøren som vil utføre arbeidet en rekke spørsmål, som dere ser nedenfor. Entreprenøren gir utførlige svar og uttaler seg om at dette er noe som vil være det beste for sameiet:

- a. Hvordan sikre at vannet ledes vekk fra huset at grunnmur tåler vannmengde/regn?
- b. Hvordan sikre at lysgrav ikke øker risiko for vann inn i huset?
- c. Hvordan sikre at vann ikke siver inn nedenfra, er dette kapillært oppsug?
- d. Hvordan unngå skader på grunnmur under arbeidet og naboens grunnmur ved fjerning av stein?
- e. Hvordan kan deres arbeide forbedre tilstanden til grunnmur og hus generelt ift vann?

Dette er hva entreprenøren har svart:

- a. **Hvordan sikrer man at vannet ledes vekk fra huset og at grunnmur tåler vannmengde/regn?**

Vann ledes bort fra huset ved at terreng planeres med godt fall ut fra vegger. Det kan med fordel etterisoleres/ fuktsikres på utsiden av grunnmur, men dette er ikke en nødvendighet, da dreneringen uansett vil bli ivaretatt av det nye drenerørret som blir lagt på innsiden av eksisterende grunnmur. Dette vil i hovedsak ha en positiv effekt ved at muren vil bli varmere, og dermed mindre fare for kondens innenfor muren.

Kommentar fra 28a: Dersom dere ser på huset vårt ser dere at det ligger litt hevet. Det er ikke noe vann som renner fra andre steder og til huset vårt. Det er kun regnvann man må ta hensyn til. Det ble gjort vurdering om behov for drenering rundt 28 ved forrige dreneringsrunde, og det ble vurdert at det ikke trengtes noe ekstra tiltak med drenering rundt dette rekkehuset.

- b. **Hvordan sikre at lysgrav ikke øker risiko for vann inn i huset?**

Montering av lysgrav utenfor kjellervindu medfører ikke økt risiko for vanninntrengning. Lysgrav monteres på singlet underlag min. 100 mm. under lysåpning for vindu. Det sørges for god drenering, slik at ikke vann samler seg oppi lysgrav. Evt. knotteplast på murvegg avsluttes med kantlist rundt lysåpning.



c. Hvordan sikre at vann ikke siver inn nedenfra, er dette kapillært oppsug?

Eksisterende grunnmur står støpt direkte på fjell, og er derfor utsatt for konstant kapillæroppsug av vann som samler seg på fjellets overflate, og i massene som ligger mot veggen. Ved å fjerne fjellet på innsiden av muren, vil man kunne senke dreneringsnivået, som pga. fjellets naturlige sprekkdannelser også vil kunne hjelpe på vann som samler seg utenfor muren.

d. Hvordan unngå skader på grunnmur og naboens grunnmur ved fjerning av stein?

Uttak av fjell på innsiden av eksisterende grunnmur gjøres kontrollert, ved hjelp av hydrauliske kiler. Det fjernes kun fjell på innsiden av muren, slik at eksisterende mur blir stående igjen på fast fjell. Pga at dette gjøres på denne måten er det forbundet med liten risiko for sprekker og ødeleggelser på eksisterende konstruksjon, og arbeidet kan når som helst stanses dersom man ser at det kan oppstå skader, slik at man kan utføre nødvendige sikringstiltak før evt. fortsettelse av arbeidene. Det antas at fjellet er av hard, fast type som vil være stabilt selv etter at fjell inne i kjeller er tatt ut, men dette vil bli kontinuerlig vurdert under arbeidene, slik at evt tiltak kan utføres slik at man unngår skader.

e. Hvordan kan deres arbeide forbedre tilstanden til grunnmur og hus generelt ift vann?

Ved utførelsen av arbeidene vil det utføres slik at det ikke på noen måte oppstår skader eller forringelse av eiendom for naboer, eller sameie generelt, hverken under arbeidene eller i ettertid. Tvert imot kan det medføre positive konsekvenser, ved at dreneringsnivået senkes for denne enheten, og dermed kan medføre mindre vanntrykk/ kapillæroppsug i muren til tiliggende nabohus. Det vil også kontrolleres dreneringens utløp i forbindelse med arbeidene, som antakelig er felles for hele rekka. Det kan da også være mulig å kontrollere / rengjøre dreneringen videre ved hjelp av kamerakjøring/ spyling, dersom man finner det nødvendig.

«Alt i alt vil tiltaket ikke medføre noen negative konsekvenser for naboer eller sameiet, men kan heller bidra til en bedret situasjon ift fukt for de andre boligene i samme rekke»



5. Punkt som skal stemmes over

Kan 28a erstatte kjellerlemmen på endevegg med ett nytt vindu slik at vi får forbedret vegg og forhindre videre skade, og sette inn 2 vinduer ved siden av, med medfølgende lysgrav?

6. Oppsummering

Etter en fagkyndig uttalelse fra entreprenøren fremkommer det at det ikke er noe som helst risiko for sameiet å godkjenne dette, og at det heller vil medføre positive konsekvenser for sameiet som det vises til i punktene ovenfor. Det vil med andre ord si at det ikke er noe som helst grunnlag for deltakerne på årsmøtet å ikke godkjenne denne saken når sameiet vil få en fordel av dette.

Når et motargument er at det er fare for at vann siver inn dersom man gjør arbeider i kjelleren, er dette direkte feil, når det er mer risiko å ha kjelleren stående slik den er nå og viser til uttalelsene fra entreprenøren som sier at det vil forsterke grunnmuren, forhindre at regnvann renner inn og hindre kapillært oppsug.

Det er videre uttalt fra entreprenøren at de er forsikret inntil 20 000 000 kroner, så dersom entreprenøren gjør noe som ikke er i tråd med forsvarlig arbeider, så vil dette dekkes av forsikringsselskapet deres og ikke av sameiet.

Vi kommer også til å ha en tredje part fagmann til å se på arbeidet i etterkant for å være sikker på at firmaet vi bruker har gjort en god jobb.

Ved å utføre disse arbeidene, så vil kjelleren bli utbedret slik at bygningskonstruksjonen, grunnmuren, isolasjonen og ventilasjonen bli optimalisert og ikke være dårlig som den er i dag.

Med vennlig hilsen

Kevin og Stine
Hareveien 28a



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.04.24

Selskapsnummer: 5588 Selskapsnavn: Vestli Sameie

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: _____

26 av 27

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.