



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 291 142
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Vestliskogen Borettslag
Forretningsadresse: OBOS
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 088 724	12 162 304
Sum inntekter		13 088 724	12 162 304
Kostnader			
Lønnskostnad		1 313 682	1 033 396
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 260	40 984
Annen driftskostnad		8 154 219	48 526 318
Sum kostnader		9 498 161	49 600 698
Driftsresultat		3 590 563	-37 438 393
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		139 341	12 008
Sum finansinntekter		139 341	12 008
Annen finanskostnad		4 062 599	1 688 811
Sum finanskostnader		4 062 599	1 688 811
Netto finans		-3 923 258	-1 676 803
Resultat før skattekostnad		-332 694	-39 115 196
Årsresultat		-332 694	-39 115 196
Totalresultat		-332 694	-39 115 196
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-332 694	-39 115 196
Sum overføringer og disponeringer		-332 694	-39 115 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		36 354 472	36 032 628
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		178 536	107 547
Sum varige driftsmidler		36 533 008	36 140 175
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		350 870	245 660
Sum finansielle anleggsmidler		350 870	245 660
Sum anleggsmidler		36 883 878	36 385 835
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		311	10 451
Andre fordringer		315 917	287 483
Sum fordringer		316 228	297 933
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 147 220	3 003 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 147 220	3 003 931
Sum omløpsmidler		7 463 447	3 301 864
SUM EIENDELER		44 347 325	39 687 699



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 800	22 800
Sum innskutt egenkapital		22 800	22 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		53 766 454	53 433 760
Sum opptjent egenkapital		-53 766 454	-53 433 760
Sum egenkapital		-53 743 654	-53 410 960
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		88 457 409	80 414 912
Øvrig langsiktig gjeld		7 609 264	7 511 486
Sum annen langsiktig gjeld		96 066 673	87 926 398
Sum langsiktig gjeld		96 066 673	87 926 398
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		575 301	16 303
Leverandørgjeld		980 148	5 006 580
Skyldige offentlige avgifter		38 763	43 384
Annen kortsiktig gjeld		430 095	105 994
Sum kortsiktig gjeld		2 024 307	5 172 261
Sum gjeld		98 090 980	93 098 659
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 347 325	39 687 699



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 392484

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 291 142
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Vestliskogen Borettslag
Forretningsadresse: OBOS
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 948 291 142
Vestliskogen Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 088 724	12 162 304
Sum inntekter		13 088 724	12 162 304
Kostnader			
Lønnskostnad		1 313 682	1 033 396
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 260	40 984
Annen driftskostnad		8 154 219	48 526 318
Sum kostnader		9 498 161	49 600 698
Driftsresultat		3 590 563	-37 438 393
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		139 341	12 008
Sum finansinntekter		139 341	12 008
Annen finanskostnad		4 062 599	1 688 811
Sum finanskostnader		4 062 599	1 688 811
Netto finans		-3 923 258	-1 676 803
Resultat før skattekostnad		-332 694	-39 115 196
Årsresultat		-332 694	-39 115 196
Totalresultat		-332 694	-39 115 196
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-332 694	-39 115 196
Sum overføringer og disponeringer		-332 694	-39 115 196



Organisasjonsnr: 948 291 142
Vestliskogen Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 36 354 472 36 032 628

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

Sum varige driftsmidler 36 533 008 36 140 175

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 350 870 245 660

Sum finansielle anleggsmidler 350 870 245 660

Sum anleggsmidler 36 883 878 36 385 835

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 311 10 451

Andre fordringer 315 917 287 483

Sum fordringer 316 228 297 933

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 7 147 220 3 003 931

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 7 147 220 3 003 931

Sum omløpsmidler 7 463 447 3 301 864

SUM EIENDELER 44 347 325 39 687 699

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	22 800	22 800
Sum innskutt egenkapital	22 800	22 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	53 766 454	53 433 760
Sum opptjent egenkapital	-53 766 454	-53 433 760
Sum egenkapital	-53 743 654	-53 410 960
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	88 457 409	80 414 912
Øvrig langsiktig gjeld	7 609 264	7 511 486
Sum annen langsiktig gjeld	96 066 673	87 926 398
Sum langsiktig gjeld	96 066 673	87 926 398
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	575 301	16 303
Leverandørgjeld	980 148	5 006 580
Skyldige offentlige avgifter	38 763	43 384
Annen kortsiktig gjeld	430 095	105 994
Sum kortsiktig gjeld	2 024 307	5 172 261
Sum gjeld	98 090 980	93 098 659
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	44 347 325	39 687 699



Organisasjonsnr: 948 291 142
Vestliskogen Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 215

Vestliskogen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vestliskogen Borettslag

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:

24. april 2024 kl. 19:00, Ragnhild Shibbyes vei 40.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Husordensregler Korrektur
7. Husordensregler
8. Husordensregler
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestliskogen Borettslag



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.

Forslag til vedtak
Arild Rebbeng 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 Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitner ble _____ foreslått.



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 mot egenkapital/låneopptak

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital/låneopptak

Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsberetning.pdf

Sak 6

Husordensregler Korrektur

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gått gjennom husordensreglene som lå ute på VIBBO og oppdatert med endring om hundehold fra generalforsamling 2022. Det er også gjort noen forenklinger og korrektur.

Det stemmes for endringen som en helhet.
Styrkninger er merket og korrigering/endring merket med kursiv skrift

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes



Vedlegg

2. HUSORDENSREGLER for VESTLISKOGEN BORETTSLAG Siste revisjon 2021 oppdatert 2022 og 2023.pdf

Sak 7

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med sak 3 der styret foreslår at varmepumpe er ikke tillatt montert uten skriftlig godkjenning.

Det stemmes over denne teksten :

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utarbeide minimums krav til varmepumpe, montasje, vedlikehold , eventuelt bytte og demontering av disse.

Krav vil bli publisert på VIBBO når disse er klare.

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 8

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår endring av dagens bestemmelse om varmepumper. Dagens varmepumper har et langt lavere støynivå en tidligere og avrenningvann kan samles opp uten å skade blokkene.

Spesielt vil dette kunne være rettet mot andelseiere som bor i etasjen over garasjehus.Styret ser for seg strenge krav, hva angår eventuell støy.

Forslag fra styret basert på mandat gitt på generalforsamling 2022.

Dagens tekst endres:

Ny tekst:

5 MONTERING AV VARMEPUMPE

5.1 Varmepumpe er ikke tillatt montert, *uten skriftlig godkjenning fra styret. En eventuelt godkjent varmepumpe skal til enhver tid følge de pålegg styret måtte gi.*

Det stilles tekniske krav til varmepumpen, montasje, vedlikehold , eventuelt bytte og demontering av disse.

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes



Sak 9

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 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Harald Farbrot

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

- Baard Berge
- Liv Irene Hagen

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

- Sindre Bergsvik Øvstegård

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Harald Farbrot



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Baard Berge



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Farbrot	Ragnhild Schibbyes Vei 26
Styremedlem	Toril Barstad	Ragnhild Schibbyes Vei 6
Styremedlem	Baard Berge	Ragnhild Schibbyes Vei 16
Styremedlem	Liv Irene Hagen	Ragnhild Schibbyes Vei 32
Styremedlem	Mesut Kasikci	Ragnhild Schibbyes Vei 28
Varamedlem	Sindre Bergsvik Øvstegård	Ragnhild Schibbyes Vei 20

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Harald Farbrot		Ragnhild Schibbyes Vei 26
Varadelegert		
Baard Berge		Ragnhild Schibbyes Vei 16

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



Generelle opplysninger om Vestliskogen Borettslag

Borettslaget består av 228 andelsleiligheter.

Vestliskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948291142, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

99 107

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten ble kjøpt i 1985.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Vestliskogen Borettslag har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS ARBEID I 2023

Generelt

Det er holdt 20 styremøter og styret har behandlet 134 saker. Styret har også møtt beboere, både enkeltvis og i grupper fra oppganger og blokker. Annen kommunikasjon med beboere har skjedd per e-post, vanlig post, VIBBO eller telefon.

Styret har hatt en rekke møter og kommunikasjon med rådgivere og saksbehandlere i OBOS. Det har også vært kommunikasjon med Oslo kommune og Stovner bydel i flere saker. Mange møter har foregått digitalt, men også i våre møterom. Styret har forlenget kontrakten med Multiconsult om å følge opp utførelsen av gjenstående arbeid etter rehabilitering av blokkene, som i all hovedsak ble avsluttet 31. 12. 2022. Det har vært flere byggemøter underveis i 2023.

Covid-19-pandemien

Koronaviruset er kommet for å bli og opptrer i stadig nye varianter. Det blir stadig utviklet nye vaksiner og mange har utviklet en viss motstandskraft mot viruset gjennom vaksinasjon og gjennomgått sykdom. Det er fortsatt lurt å følge myndighetenes råd og verne seg mot smitte generelt. Spritdispensere finnes fortsatt i oppgangene.

Vedlikeholdsarbeid - Rehabilitering av blokkene m. m.

Det meste av arbeidet var utført til avtalt tid; 31. 12. 2022. Per 1. 1. 2023 gjenstår noe malerarbeid i enkelte partier i garasjene. Dette samt istandsetting av grøntarealene måtte vente til vår/sommer av naturlige grunner. Utbedring av feil i enkelte leiligheter fullføres i 2024. I 2024 vil det bli utført 1-årsbefaring.

Søppelhåndtering

Stort sett er beboerne flinke til å bruke de nye søppelkassene ute ved RS 12, RS 22 og RS 26, men det er ikke greit å sette søppelposer utenfor entreen/utgangsdøra eller ved søppelkassene utenfor oppgangene. Er det fullt, så gå til neste stasjon og kast søppelet der. En stasjon har vært utsatt for vannansamling i brønnen, noe vi har tatt opp med leverandøren. Styret har inngått serviceavtale på søppelbrønnene.

Parkeringskontroll

Ordnningen med Aker P-drift ble evaluert i 2022 og fortsetter i 2023.

Lading av el-biler

Styret etablerte tidlig muligheten til å lade elbiler på området vårt. Det ble opparbeidet 4 ladeplasser ved siden av garasje RS 4–8. Her kunne man inngå avtale om lading direkte med et ladefirma. De er nå omgjort til ladeplasser for gjester med elbiler. Se skilting. Kontakt firmaet PlugPay for avtale om lading.

Med årene har flere kjøpt elbil. Styret har derfor inngått avtale med firmaet Aneo Mobility (tidligere Ohmia Charging), som har montert ladere på hver enkelt garasjeplass, unntatt gjesteparkeringen under RS 12. Dette ble ferdig installert i 2023. Andelseier kan inngå kontrakt direkte med firmaet.



Problemer med varmtvannsforsyning og lavt vanntrykk

Styret har i perioder opplevd flere utfordringer med vannforsyningen. Vanntrykket er fortsatt ustabil. Styret har i år skiftet filtrene i RS 12 kulvert og i to berederrom.

Vi har hatt flere rørleggerfirmaer og rådgivere til å undersøke rørsystemene. Dette gjelder også bilyder fra vegg i midtleilighet i RS 32. Det har også vært vannlekkasje fra tak i oppgangene RS 6 og RS 24.

HMS

Borettslaget følger lover og regler gitt av myndighetene. Vaktmester og styret samarbeider om dette. Styret har mange kurs og god opplæring i HMS. Vi går jevnlig gjennom vaktmesters verne- og sikringsutstyr. Sammen gjør vi befaringer på uteområder og lekeplasser, og foretar utvendig sjekk av ansamling av snø og is på tak og balkongkasser. Vi driver også med informasjonsarbeid. Vi har byttet snøfreser til traktoren og har nå fått en mer sikker og effektiv snømåking.

Grøntanlegget

Grøntanlegget har delvis vært til disposisjon til lagring av materiale til byggearbeidene. Entreprenøren satte mye av dette i stand igjen i 2023. Vaktmester klippet plener og busker, og beskar og felte enkeltrær.

Oppgangstillitsvalgte kan fortsatt kjøpe inn planter til hver oppgangs inngangsparti for 600 kroner og få refundert beløpet fra styret. Vi har hatt vikartjeneste ved *Smart Vaktmesterservice* når vår egen vaktmester har hatt ferie. Flaggheising ordnes internt i styret og utføres etter flaggloven av enkelte styremedlemmer etter kommunale takster.

Skoletomta

Skoletomta er utstyrt med ballplasser, klatrestativ, klatreskulptur, flyttbar beplantning bordtennisbord m. m. Området har vært brukt til midlertidig parkeringsplass under borettslagets rehabilitering av blokkene. Det er nå plantet og sådd igjen av vårt borettslag. Det er veldig fint å se at dette området er tatt i bruk av både små og store barn i nærområdet. Vi ønsker fortsatt å benytte dette området til nærpark og utvikle det videre. Tomta eies av Oslo kommune og er overført til Omsorgsbygg.

Fremtidig arbeid

Oppfølging av restarbeider etter rehabilitering. Oppfølging av 1-årsbefaring. Oppfølging av lekkasjesaker og vannproblematikk.

Samarbeidet i styret har vært svært godt og konstruktivt. Vi har fordelt oppgavene oss imellom.

Vi vil samtidig takke beboerne for godt samarbeid og gode tilbakemeldinger.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak pågående prosjekt i 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av lån og økte rentekostnader i løpet av 2023.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.490.000 til ordinært 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 Vestliskogen Borettslag.

Lån

Vestliskogen Borettslag har lån i Obos banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsfører øker sitt honorar med 5,1% for 2024

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestliskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestliskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
14 av 33 Årsrapport med årsberetning.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 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 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>.

Oslo, 13. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VESTLISKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 291 142, KUNDENR. 215

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-1 870 397	-510 729	-1 870 397	5 439 141
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-332 694	-39 115 196	2 953 727	2 010 275
Tilbakeføring av avskrivning	15	30 260	40 984	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-423 094	-134 424	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	10 000 000	39 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 957 503	-1 149 808	-290 000	-1 810 000
Innsk. øremerk. bankkto		-7 432	-1 224	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		7 309 537	-1 359 668	2 663 727	200 275
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 439 140	-1 870 397	793 330	5 639 416

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 463 447	3 301 864
Kortsiktig gjeld	-2 024 307	-5 172 261
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 439 140	-1 870 397



VESTLISKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 291 142, KUNDENR. 215

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 036 358	12 115 729	13 078 000	15 673 000
Innbetalinger		1 894	10 000	0	2 000
Ladeinntekter EL-bil		823	11 913	0	0
Andre inntekter	3	49 649	24 662	0	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		13 088 724	12 162 304	13 078 000	15 695 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-755 982	-639 396	-681 993	-733 406
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-30 260	-40 984	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 250	-15 775	-7 500	0
Andre honorarer		-257 700	-94 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-233 385	-223 980	-223 980	-247 388
Konsulenthonorar	7	-28 813	-13 310	-15 000	-270 000
Kontingenter		-45 600	-45 600	-45 600	-45 600
Drift og vedlikehold	8	-2 500 573	-43 397 117	-849 878	-1 490 000
Forsikringer		-626 821	-593 915	-593 000	-684 886
Kommunale avgifter	9	-2 246 811	-1 879 860	-2 158 658	-2 611 833
Ladekostnader EL-bil		-72 053	0	0	0
Energi/fyring	10	-417 246	-574 173	-650 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 114 391	-928 501	-956 356	-1 159 600
Andre driftskostnader	11	-854 275	-854 087	-899 308	-864 012
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 498 161	-49 600 698	-7 381 273	-8 906 725
DRIFTSRESULTAT		3 590 563	-37 438 393	5 696 727	6 788 275
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	139 341	12 008	0	0
Finanskostnader	13	-4 062 599	-1 688 811	-2 743 000	-4 778 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 923 258	-1 676 803	-2 743 000	-4 778 000
ÅRSRESULTAT		-332 694	-39 115 196	2 953 727	2 010 275
Overføringer:					
Udekket tap		-332 694	-39 115 196		



VESTLISKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 291 142, KUNDENR. 215

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	35 492 019	35 170 175
Tomt		862 453	862 453
Andre varige driftsmidler	15	178 536	107 547
Miljøbankkonto, øremerket		350 870	245 660
SUM ANLEGGSMIDLER		36 883 878	36 385 835
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		311	10 451
Forskuddsbetalte kostnader		315 917	287 483
Driftskonto OBOS-banken		1 481 771	2 949 129
Skattetrekkkonto OBOS-banken		16 714	21 994
Sparekonto OBOS-banken		5 648 735	32 807
SUM OMLØPSMIDLER		7 463 447	3 301 864
SUM EIENDELER		44 347 325	39 687 699
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 228 * 100		22 800	22 800
Udekket tap		-53 766 454	-53 433 760
SUM EGENKAPITAL		-53 743 654	-53 410 960
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	88 457 409	80 414 912
Borettsinnskudd	18	6 743 000	6 743 000
Annen langsiktig gjeld	19	524 050	524 050
Avsetning bomiljøtiltak		342 214	244 436
SUM LANGSIKTIG GJELD		96 066 673	87 926 398
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		980 148	5 006 580
Skyldige offentlige avgifter	20	38 763	43 384
Påløpte renter		423 337	16 303
Påløpte avdrag		151 964	0



10

Vestliskogen Borettslag

Energiavregning	21	368 632	50 364
Annen kortsiktig gjeld	22	61 464	55 629
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 024 307	5 172 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 347 325	39 687 699

Pantstillelse	23	106 743 000	106 743 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.02.2024

Styret i Vestliskogen Borettslag

Harald Farbrot/s/

Toril Barstad/s/

Liv Irene Hagen/s/

Mesut Kasikci/s/

Baard Berge/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 627 858
Garasjeleie	381 760
Parkeringsleie	69 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 079 518

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-42 600
Garasje	-560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 036 358

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	22 050
Nøkler	2 000
Salg Snøfreser/innbytte	25 599
SUM ANDRE INNTEKTER	49 649

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-512 196
Påløpte feriepenger	-61 463
Arbeidsgiveravgift	-162 392
Pensjonskostnader innskudd	-5 695
AFP-pensjon	-11 287
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-552
Gaver til ansatte	-2 398
SUM PERSONALKOSTNADER	-755 982

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket styremøte, juleavslutning og bevertning for kr 10 334, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 125
Møteledelse, Arild Rebbeng Regnskap og Konsulenttjenester	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-28 813

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar VVS TRYGG VVS	-375 000
Prosjektledelse MULTICONSULT	-358 472
Hovedentreprenør I VIKING ENTREPRENØR	-750 000
Aktiverte kostnader i balansen MULTICONSULT	321 844
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 161 628
Drift/vedlikehold bygninger	-366 816
Drift/vedlikehold VVS	-115 700
Drift/vedlikehold elektro	-131 543
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-438 014
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-57 358
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-74 985
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 472
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-132 523
Kostnader dugnader	-3 534
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 500 573

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 458 884
Renovasjonsavgift	-787 927
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 246 811

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-413 451
Andre fyringskostnader	-3 796
SUM ENERGI / FYRING	-417 246

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-42 168
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 786
Diverse leiekostnader/leasing	-81 417
Verktøy og redskaper	-14 270
Driftsmateriell	-47 480
Vaktmestertjenester	-13 388
Vakthold	-58 366
Renhold ved firmaer	-339 312
Andre fremmede tjenester	-25 147
Kontor- og datarekvisita	-15 575
Trykksaker	-5 218
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 334
Andre kontorkostnader	-32 969
Telefon/bredbånd	-5 740
Telefon, annet	-16 817
Drivstoff biler, maskiner osv.	-20 023
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-92 190
Bank- og kortgebyr	-3 012
Velferdskostnader	-7 064
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-854 275

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 981
Renter av sparekonto i OBOS-banken	123 360
SUM FINANSINNTEKTER	139 341

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-728 981
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-655 653
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 668 154
Renter på leverandørgjeld	-9 811
SUM FINANSKOSTNADER	-4 062 599

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1976	35 170 175
Tilgang i år	321 844
SUM BYGNINGER	35 492 019

Tomten ble kjøpt i 1985/86.

Gnr.99/bnr.107 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Diverse utstyr**

Tilgang 2016	16 238	
Avskrevet tidligere	-16 237	1
Feiemaskin		
Tilgang 2016	30 225	
Avskrevet tidligere	-30 224	1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2017	141 000	
Avskrevet tidligere	-140 999	1
Gressklipper		
Tilgang 2006	71 000	
Avskrevet tidligere	-70 999	1
Tilgang 2013	25 000	
Avskrevet tidligere	-24 999	1
Snøfreser nr. 3		
Avgang 1900	-1	
Tilgang 2016	69 375	
Avskrevet tidligere	-69 374	0
Snøfreser nr. 4		
Tilgang 2023	101 250	
Avskrevet i år	-3 375	97 875
Snøfreser		
Kostpris	31 000	
Tilgang 1996	19 000	
Avskrevet tidligere	-49 999	1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2016	734 163	
Avskrevet tidligere	-734 162	1
LYSKASTERE		
Tilgang 2022	134 424	
Avskrevet tidligere	-26 885	
Avskrevet i år	-26 885	80 654
Motorvarmere		



Tilgang 1980	135 640	
Avskrevet tidligere	-135 639	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		178 536
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-30 260

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 056 595	
Nedbetalt i år	349 510	
		-15 593 895

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2017	-17 971 070	
Nedbetalt tidligere	3 499 563	
Nedbetalt i år	578 822	
		-13 892 685

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-50 000 000	
Øking	-10 000 000	
Nedbetalt i år	1 029 171	
		-58 970 829

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-88 457 409****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976		-6 743 000
------------------	--	------------



SUM BORETTSINNSKUDD	-6 743 000
----------------------------	-------------------

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-21 550
Opprinnelig innskudd garasjer	-502 500

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-524 050
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-16 714
Skyldig arbeidsgiveravgift	-22 049

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-38 763
---	----------------

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 273 180
----------------------------------	------------

SUM INNETEKTER	-1 273 180
-----------------------	-------------------

KOSTNADER

Administrasjon	140 577
Strøm	763 971

SUM KOSTNADER	904 548
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-368 632
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-61 464
-------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-61 464
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 743 000
Pantelån	88 457 409
Påløpte avdrag	151 964
TOTALT	95 352 373

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	35 492 019
Tomt	862 453
TOTALT	36 354 472



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8184160. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



HUSORDENSREGLER for VESTLISKOGEN BORETTSLAG

Siste revisjon 01.05.2021 oppdatert 26.04.2022 og 01.01.2024

1 ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1.1 Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir fulgt av husstanden, besøkende og andre som gis adgang til leiligheten/eiendommen.

1.2 Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene og på borettslagets område.

1.3 Meldinger fra styret eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal også respekteres jf.1.1

1.4 Styret og vaktmester har rett og plikt til å påse at husordensreglene blir overholdt.

1.5 Alle beboerne skal aktivt medvirke til at borettslagets eiendom eller rykte ikke ødelegges.

1.6 Andelseierne er ansvarlig for de skader de eller husstandens medlemmer måtte påføre borettslagets eiendom.

1.7 Alle henvendelser til styret utenom telefonid, skal skje skriftlig på en av disse tre måtene:

- VIBBO (<https://vibbo.no/vestliskogen>)
- pr. post (Vestliskogen Borettslag, Ragnhild Schibbyes vei 18, 0968 Oslo)
- e-post (vestliskogen@styrommet.no)

Se oppslag i oppgangene for styrets telefonid og telefon nummer.

1.8 Det vises forøvrig til borettslagets vedtekter som inneholder bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar.

1.9 Mislighold av eller brudd på husordensreglene vil gi konsekvenser for andelseier.

2 BRUK AV LEILIGHETEN

2.1 Ro i leiligheten: - Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. - Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00. Musikkundervisning tillates ikke uten naboers samtykke og styrets godkjenning. Lyd fra musikkanlegg, TV og lignende skal ikke sjenere naboer.

2.2 Reparasjoner/oppussing: - Støyende reparasjoner er forbudt på søndager/helligdager, 1. mai og 17. mai. Det skal ikke bankes, slipes, bores og



lignende støyende arbeid etter kl. 20.00 og før kl.07:00. Ved vedvarende støy over timer, skal det utstedes nabovarsel senest dagen før.
Se også egne regler for oppussing av bad pkt. 6.

2.3 Bruk av våpen innenfor borettslagets område medfører politianmeldelse og øyeblikkelig krav om fravikelse av boligen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, samt pålegg om salg.

2.4 Andelseier plikter og varme opp og ventilere leilighet slik at ikke oppstår kondens, og mugg *eller skader* i egen boenhet. Under alle vinduer skal det være plassert panelovner i vinterhalvåret.

2.5 Jf. borettslagsloven §5-17 og eierseksjonslovens kapittel 5 slås det fast at hver enkelt beboer har ansvar for innsiden av sin egen boenhet.

3 BALKONGER OG UTEPLASSER

3.1 Balkonger, *terrasser* og uteplasser skal holdes ryddige og fri for avfall og brennbare materialer. Balkonger, *terrasser*, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Tøy kan tørkes på snorer eller stativ, ikke høyere enn 110 cm.

3.2 ~~Man må IKKE~~ *Det er ikke tillatt å* spyle balkonger med slange eller bøtter mot innvendig vegg, da dette kan forårsake vannskade hos naboen under.

3.3 Det er strengt forbudt å kaste søppel, gjenstander eller sigarettneiper etc. fra balkongen.

3.4 Antenner (herunder parabolantennor) tillates ikke oppsatt uten godkjenning fra styret. Antenner skal plasseres slik at de ikke hindrer rømming eller gjør skade på bygning. Tillatt størrelse på parabol er 60 cm.

3.5 Beplantning som trær og busker i verandablomsterkasse på *terrasse* må begrenses i størrelse slik at de ikke utvikler røtter som skader verandakassen. Ingen vekster skal være høyere enn 80 cm (målt fra utvendig kant på balkong kassen), eller henger utover verandakassen slik at de sjenerer underliggende leilighet.

3.6 Beplantning gjort av beboere utenfor blokkene skal ikke overstige 120 cm. og *slik beplantning skal være godkjent av styret.*

3.76 Snørydding: Andelseier har ansvar for å fjerne snø fra *terrasser*, balkongen og *blomsterkasser*. ~~for å hindre skader på bygning ved snøsmelting.~~

3.87 Mating av fugler på verandaer *terrasser eller balkongen* og borettslagets område er ikke tillatt.



4 GRILLING

4.1 På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på terrasse og uteplass forbudt. Bruk av elektrisk grill eller gassgrill med anordning som hindrer

stikkflammer tillates.

5 MONTERING AV VARMEPUMPE

5.1 Varmepumpe er ikke tillatt montert.

6 BAD, WC, SANITÆR OG VENTILASJON

6.1 Alle som setter i gang med oppussing av bad/våtrom plikter å informere styret i borettslaget før igangsettelse. Det skal dokumenteres at det bare brukes håndverker som har bestått både kurs og eksamen i byggebransjens våtromsnorm (BVN) og har de til enhver tid nødvendige sertifiseringer og gjeldende krav til våtrom er oppfylt.

6.2 Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser samt tilstrekkelig ventilert

slik at muggdannelse ikke oppstår.

6.3 Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet slik som f.eks. q-tips, bomullspinner, våtservietter, bleier, sanitetsbind, matolje og matrester. Det må bare brukes toalettpapir.

6.4 Vaske- og oppvaskmaskiner skal kun tilkobles det kalde vannet. Oppvaskmaskin og vaskemaskin som står i rom uten sluk skal være utstyrt med aquastop. Det anbefales dryppbrett til vaske/oppvaskmaskin o.l. Sluk og avløp skal renses regelmessig.

6.5 Det er forbudt å montere avtrekksvifter direkte eller indirekte til ventilasjonsanlegget. Andelseier kan ikke uten styrets godkjenning endre byggets ventilasjons systemer.

6.6 Alle leiligheter har installert automatisk vannstoppeventil og det er ikke tillat å koble denne ut eller endre installasjonen slik at den ikke fungerer som tiltenkt.

7 SØPPEL

7.1 All søppel skal kildesorteres etter de til en værtid gjeldende bestemmelser pålagt av Oslo kommune, før den kastes i anvisst merket beholder. Matavfall (organisk avfall) skal i grønne poser og plast skal i blå lilla poser. Alt av papp, papir og drikkekartong skal legges rett i beholder merket for dette, uten poser. Glass og metall skal kastes i egne beholdere merket for dette. Restavfallet skal kastes i poser som skiller seg klart fra de grønne og blå lilla posene. Alle poser skal knytes med dobbelt knute. Andelseierne oppfordres til å bruke gjenvinningsstasjoner i nærmiljøet.



7.2 Det er strengt forbudt å kaste brennende *brennbare* ting, *miljøfarlig avfall* eller oljeavfall i borettslaget.

7.3 Det skal unngås å kaste søppel mellom kl. 22.00 og 07.00, på grunn av støy, for de som bor tett på søppelstasjonene. Andelseier er ansvarlig for at plikter å kaste husholdningsavfall og annet avfall, utover det som er nevnt i 7.1 bringes til på gjenvinnings stasjon, eller etter styrets anvisning ved organisert søppel innsamling.

7.4 I forbindelse med samlestasjoner for søppel er disse utstyrt med videoovervåking som også dekker området utover disse.

8 DYREHOLD

8.1 Det er tillatt med 1 innekatt eller 1 hund etter søknad til styret. Hund/katt skal ikke anskaffes før etter godkjenning av søknaden. I oppganger hvor det er registrert andelseiere/beboere med allergiplager vil styret måtte kunne avslå søknad om hunde-/katte-hold. Andelseier som søker om dyrehold, må undertegne en dyreerklæring. Dyrehold må ikke være til sjenanse for øvrige beboere og hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Minigris, høns og liknende er ikke tillatt.

8.2 *Dispensasjon fra pk. 8.1 kan gis etter søknad til styret, dersom hunden er eldre en 10 år og eier ønsker å anskaffe seg en hund nummer to. Det forutsettes at tidligere hundehold har oppfylt borettslagets krav jf. erklæring om dyrehold.*

8.3 *Dispensasjon fra pk. 8.1 kan gis etter søknad til styret, for registrerte tjenestehunder og hunder under slik opplæring.*

9 ELEKTRISKE ANLEGG

9.1 Styret i borettslaget har ansvar for kontroll og vedlikehold av alle elektriske anlegg og installasjoner i borettslagets fellesarealer, og fram til hovedsikring i andelseiers sikringsskap.

9.2 Andelseier har det samme ansvaret for kontroll og vedlikehold av det elektriske anlegget inne i sin leilighet som en eier av en enebolig.

9.3 Det er altså ikke borettslaget/styret som har ansvaret for det elektriske anlegget inne i leilighetene. Styrets ansvar i denne sammenheng er kun å gjøre andelseier kjent med hans/hennes plikter, hvilket gjøres gjennom disse husordensreglene. Mer informasjon på våre websider VIBBO (<https://vibbo.no/vestliskogen>)

9.4 Endring av boligens hovedsikring utover 35 amp. er ikke tillat.

10 OPPGANGER, TRAPPER OG TRAPPEROM

10.1 Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker/akebrett eller annet i oppgangen, da den også skal fungere som rømningsvei. Barnevogner kan dog settes på de store plataene som er i en av etasjene (nr. 4–6 er det i 1 etg, nr. 8-12-14 -26-28 i første underetasje, nr. 30-32-34 i andre underetasje).



10.2 Utgangsdøren skal holdes låst. Det er dog anledning til å foreta utluffing i kortere perioder.

10.3 Taklukene i oppgangen skal være lukket.

10.4 Det er ikke lov å bruke oppgangen til unødig opphold, lagring eller som lekeplass.

10.5 Det er forbudt å sette søppel eller leke med ski/skøyter på bena i ganger og trapper.

10.6 Borettslagets sykkelboder skal kun brukes til oppbevaring av andelseieres sykler, barnevogner, rullatorer og liknende hjulgående fremkomstmidler.

11 RENHOLD

11.1 Borettslaget har for tiden et eksternt firma til å foreta vasking av fellesområder. Alle oppganger blir rengjort én gang pr uke. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.

12 KJØRING MED OG PARKERING AV MOTORKJØRETØY

12.1 Det er ikke tillatt med unødvendig kjøring eller parkering på borettslagets gangveier. Borettslaget tillater stans for nødvendig av-/pålessing forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet. De som har behov for parkering ved servicebehov for eksempel ved ut-/innflytting, besøk av håndverker eller lignende, må selv innhente parkeringstillatelse fra styret før parkeringen finner sted. Det er ikke tillatt å la motoren gå på tomgang ved stans på borettslagets område.

12.2 Beboerne skal bruke egen parkeringsplass, ikke gjesteparkeringen, som kun er for borettslagets gjester som kan benytte parkeringen inntil 3 døgn. Dispensasjon for gjesteparkering inntil 14 dager kan fås gis, ved henvendelse til styret. Les skilt ved innkjøringen til borettslaget og parkeringsanlegget. Det er ikke tillatt å parkere tilhenger eller campingvogn i gjestegarasjen. Parkering av lastebiler og store/brede/lange varebiler/personbiler er forbudt i garasjer og på borettslagets grunn. Disse forhindrer normal inn/ut kjøring og inn/ut stigning av kjøretøy i garasjeanlegget på grunn av begrenset plass i båsene. Garasjeanlegg er video overvåket.

12.3 Parkering på grøntanlegg og all parkering på gangveier som hindrer vanlig ferdsel eller som stenger for utrykningskjøretøy er forbudt, disse overtredelser medfører ilagt kontrollavgift og/eller borttauing uten varsel. Kjøring på gangveiene og i garasjen skal foregå i gangfart.

12.4 Enhver plikter å holde orden på sin plass. Det tillates kun lagring av inntil 4 dekk til det parkerte kjøretøyet som normalt sett står på plassen. Det skal påses at port / dør er låst når garasjene forlates. Det er forbudt å oppbevare brennbare saker på garasjeplassen.

12.5 Søknad om opparbeidelse av parkering for bevegelseshemmede, må godkjennes av styret.



12.6 Avskilte biler skal ikke oppbevares i garasjeanlegget og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Dispensasjon kan gis av styret.

12.7 Enhver bilfører/leietaker plikter å sette seg inn i parkeringsbestemmelsene. Beboer er selv ansvarlig for å orientere sine gjester om borettslagets parkeringsbestemmelser.

12.8 En andelseier som ønsker å leie ut garasjeplassen som tilhører leiligheten, plikter å varsle styret om hvem som skal leie plassen (navn, adresse og telefonnummer) før avtale inngås. Dersom det er beboere i borettslaget som ønsker plass, har disse fortrinnsrett.

12.9 Det er ikke tillatt og endre eller installere tekniske innretninger i garasjehusene uten styrets godkjenning.

12.10 Vedlikehold / reparasjon av kjøretøy i borettslaget er kun tillatt etter godkjenning fra styret.

13 LEKEPLASSER, GRØNTANLEGG OG GANGVEIER

13.1 Foreldre er ansvarlig for at barn ikke bryter grener, hugger ned trær eller på annen måte ødelegger trær, busker og planter

13.2 Bruk av ild på borettslagets område er forbudt.

13.3 Lekeplasser skal brukes slik at skade ikke påføres noen.

13.4 Borettslaget er ikke ansvarlig for skade oppstått under lek på lekeplassene og borettslagets øvrige områder.

13.5 Ballspill, fotball, spill med køller, bandy, ishockey, tennis og lignende er forbudt på gressplener, gangveier, foran inngangsdører og garasjedører. All form for ballspill kan utøves på idrettsplassen ved skolen.

Det skal være generell ro mellom kl. 22.00 og kl. 06.00.

13.6 Sykling på plenene er forbudt, og det må vises aktsomhet ved sykling på borettslagets gangveier



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 215 Selskapsnavn: Vestliskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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