



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 291 142  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Vestliskogen Borettslag  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 15.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 29.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 296 975	9 022 664
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 296 975</b>	<b>9 022 664</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		951 536	935 369
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		233 613	237 127
Annen driftskostnad		7 372 816	7 111 178
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 557 964</b>	<b>8 283 674</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>739 011</b>	<b>738 990</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 570	19 148
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 570</b>	<b>19 148</b>
Annen finanskostnad		709 463	872 491
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>709 463</b>	<b>872 491</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-684 893</b>	<b>-853 343</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>54 118</b>	<b>-114 353</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>54 118</b>	<b>-114 353</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>54 118</b>	<b>-114 353</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>54 118</b>	<b>-114 353</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		54 118	-114 353
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>54 118</b>	<b>-114 353</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		36 032 628	36 032 628
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		42 307	275 920
Sum varige driftsmidler		36 074 935	36 308 548
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		36 074 935	36 308 548
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		222 877	876 747
Sum fordringer		222 877	876 747
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 738 562	8 405 988
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 738 562	8 405 988
Sum omløpsmidler		9 961 439	9 282 735
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 036 374</b>	<b>45 591 283</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		22 800	22 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 800</b>	<b>22 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 339 399	3 285 281
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 339 399</b>	<b>3 285 281</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 362 199</b>	<b>3 308 081</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 770 040	33 893 272
Øvrig langsiktig gjeld		7 267 050	7 267 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>40 037 090</b>	<b>41 160 322</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 037 090</b>	<b>41 160 322</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 188	5 293
Leverandørgjeld		1 972 031	922 014
Skyldige offentlige avgifter		39 631	39 289
Annen kortsiktig gjeld		622 235	156 284
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 637 085</b>	<b>1 122 880</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 674 175</b>	<b>42 283 202</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 036 374</b>	<b>45 591 283</b>



## Årsmøte 2021

Vestliskogen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 15. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Vestliskogen Borettslag. Avstemningen åpner 12. april kl. 09:00 og lukker 15. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/215>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av husordensregler
6. Strømkontakter i garasjene
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegert til OBOS generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Vestliskogen Borettslag**

Harald Farbrot

Sufian Ali

Toril Barstad

Liv Irene Hagen

Mesut Kasikci



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

**Vedlegg**

1. s 215 Sider til digital innkalling.pdf



## Til andelseierne i Vestliskogen Borettslag

### Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen.

### Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

### Saker som behandles:

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- Honorar til tillitsvalgte
- Endring i husordensregler
- Strømkontakter i garasjene
- Valg av tillitsvalgte

### Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes **12.04.2021 kl 9:00**
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 15.04.2021 kl 09:00

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på <https://vibbo.no/vestliskogen>
- Trykk på linken og delta i møtet.  
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt. For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styrets postkasse Ragnhild Schibbyes veien 18. Dette må gjøres innen utløpet av de 3 dagene møtet er åpent for avstemming, altså innen den ovennevnte fristen.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Vestliskogen Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

*Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.*

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/vestliskogen>

*Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.*

## Analog stemmeseddel for årsmøte 2021 i Vestliskogen Borettslag

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer: 

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

### Saker til behandling:

*Se innkallingen side 2*

#### Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Stemmer: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 5. Endring av husordensregler

Stemmer: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 6. Strømkontakter i garasjene

Stemmer: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 7. Valg av tillitsvalgte

Stemmer: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 8. Valg av delegert og vara til OBOS generalforsamling

Stemmer: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 9. Valg av valgkomité

Stemmer: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Til analog stemmer:** Ønsker du å stemme på andre kandidater enn valgkomiteens innstilling, ber vi deg om å definere hvilke kandidater du stemmer på.

1. Styremedlem:
2. Styremedlem:

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styreleder sin postkasse, RSV 18 innen 15 april 2021 kl 9:00



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

Som protokollvinte foreslås Baard Berge og Inge Christiansen

**Forslag til vedtak**

Baard Berge og Inge Christiansen er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Årets resultat overføres til egenkapitalen

**Vedlegg**

1. s 215 årsrapport 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Harald Farbrot	Ragnhild Schibbyes Vei 26
Styremedlem	Sufian Ali	Vetlandsfaret 8 B
Styremedlem	Toril Barstad	Ragnhild Schibbyes Vei 6
Styremedlem	Liv Irene Hagen	Ragnhild Schibbyes Vei 32
Styremedlem	Mesut Kasikci	Ragnhild Schibbyes Vei 28
Varamedlem	Inge Christiansen	Ragnhild Schibbyes Vei 26
Varamedlem	Anita Fjeld	Ragnhild Schibbyes Vei 26
Varamedlem	Hanne K Solvang Kjepperud	Ragnhild Schibbyes Vei 18
Varamedlem	Jan Martin Magraff	Ragnhild Schibbyes Vei 34

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Harald Farbrot		Ragnhild Schibbyes Vei 26
Varadelegert		
Toril Barstad		Ragnhild Schibbyes Vei 6

#### Valgkomiteen

Baard Berge		Ragnhild Schibbyes Vei 16
Siri Johannessen		Ragnhild Schibbyes Vei 22

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.



## **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 med følgende adresse:

Ragnhild Schibbyes Vei 4-8  
Ragnhild Schibbyes V 12-34

Gårds- og bruksnummer :  
99 107

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten, kjøpt i 1985 er på 27 192,3 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Vestliskogen Borettslag har 1 ansatte. Det har verken vært registrert personskader eller ulykker i borettslaget i løpet av 2020.

## **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## **STYRETS ARBEID 2020**

### **GENERELT**

Det er avholdt 21 styremøter og styret har behandlet 151 saker.

Styret har holdt 6 beboermøter høsten 2020 i forbindelse med planlegging av ytre vedlikehold og betongrehabilitering.

Styret har deltatt i en rekke møter og befaringer i forbindelse med vedlikeholdsarbeider i borettslaget. Det har også vært møter og kommunikasjon med saksbehandlere i OBOS, samt tillitsvalgte, beboere og enkeltpersoner. Styret har deltatt på kurs og konferanser i regi av OBOS. Leder har møtt på OBOS generalforsamling.

Det er også avholdt befaringer med Renovasjonsetaten om utplassering av søppelcontainere på uteområdet vårt, hvor også leverandører av disse har deltatt. Vi har også hatt mange befaringer i forbindelse med kommende betongrehabilitering.

Borettslaget er medlem i Vestli Vel.

### **PANDEMIEN - COVID 19**

Pandemien som rammet oss i februar 2020 har ført til utfordringer, begrensninger og forsakelser i dagliglivet for alle. Og sykdom for mange.

Da varsel om nedstenging kom i Oslo og landet ellers, var Stovner en av bydelene med høyest antall smittede.

Styret måtte tilpasse arbeidet for å få utført oppgavene sine. Vi har holdt alle møter som planlagt, men noen via telefon, video eller frammøte med få personer (max 5) hvor avstand mellom hver var ca 2 meter. Styrerommet ble utstyrt med spritdispenser for håndvask og overflater og berøringspunkter vasket med sprit. Alle saker har blitt behandlet fortløpende og ingen ligger på vent.

Vi bestilte tidlig ekstra smittevern vask hos vårt vanlige renholds firma som vasker oppgangene. Ekstravasken ble utført med spesialmidler, i tillegg til vanlig ukevask og ble utført helt til restriksjonene ble lettet opp. Vi har også montert spritdispensere for håndvask i inngangspartiene for hver oppgang. Større arrangementer og møter ble avlyst. Generalforsamlingen ble holdt digitalt fra 1.mai, men med anledning til å stemme manuelt ved innlevering av stemmesedler.

### **VEDLIKEHOLDSARBEIDER**

I forbindelse med rør-rehabiliteringen i 2017/18 ble det installert vannmålere i hver leilighet, slik at den enkelte andelseiers forbruk kunne leses av og faktureres direkte. 2019 var første året vannmålerne var i full drift for alle beboere. Firma Techem står for avlesinger og beregner forbruk av varmtvannet. Avregning skjedde på nyåret i 2020, og eventuelle utbetalinger eller tilleggsregninger skjedde samlet til andelseierne før sommeren 2020.

Alle vedlikeholdsoppgaver medfører møter og befaringer med entreprenører, konsulenter og myndigheter. I 2020 har styret hatt stort fokus på ny søppelordning og vedlikehold av bygninger.



## **VEDLIKEHOLD AV BYGNINGER, GARASJER, BALKONGER, FASADER MED MER**

Planlegging og forprosjekter kom godt i gang i 2020. Det var mange befaringer og møter med Multiconsult for å avklare hva som skulle utføres og prioriteringer av arbeidet. Styret arrangerte 6 beboermøtet høsten 2020 for å få innspill og tanker om prioriteringer i oppussingspørsmålene. Alle som møtte, fikk med spørreskjema til utfylling hjemme og leverte styret. Det ga oss verdifulle tilbakemeldinger i denne prosessen. Vi regner med å gjøre ferdig anbudsdokumenter tidlig i 2021.

## **NY ORDNING FOR HÅNDTERING AV SØPPEL**

Som kjent har styret fått et varsel fra Oslo Kommune om å stenge søppelsjaktene internt og opprette søppelbrønner på uteområdet i nærheten av oppgangene. Frist for ferdigstilling var uke 37/2020.

Styret måtte selv finne ut hvor søppelplassene skulle være, og så få godkjenning fra kommunen. Det gikk mye tid til dette. Dialogen med firmaer som drev med dette gikk tregt til å begynne med. Vi søkte kommunen om utsettelse på grunn av vedlikeholdsarbeidene våre, men fikk avslag.

Vi kom med flere forslag til plassering som kommunen i sin tur avviste.

Kommunikasjonen med Oslo kommune gikk også tregt fra kommunens side. Til slutt snevret kommunen valget av søppelplasser inn til 3 utpekte plasseringer: Ved RS 12, RS 20-22 og RS 26, (på grøntområdet på blokkas stueside) med kjørevei for søppelbiler tvers over plenen. Det innebar også at internveien mellom RS 14 og RS26 måtte utvides, fjell måtte sprenges bort og trær felles og lyktestolper flyttes.

Det viste seg også at de miljøvennlige søppelbilene som kommunen nå bruker, ikke kunne kjøre verken opp eller ned bakken fra RS 24 til barnehagen vinterstid. Vi må derfor legge varmekabler i denne veien.

Med alle tilleggskrav og tilleggsarbeider kommer den nye søppelordningen på rundt 3 millioner kroner.

Vi var heldig og fikk kontakt med et solid firma med erfaring på dette området. Fra mai 2020 var alt klart fra borettslagets side. Endelig godkjenning fra kommunen kom etter sommer 2020. Firmaet Guttorm Hoff satte i gang høsten 2020, etter at vi fikk tillatelse til byggestart. Men kommunen stengte sjaktene uke 37/20 som varslet og plasserte ut midlertidige søppelkasser på området. Anleggsarbeidet skal være så godt som ferdig pr 1.mars 2021. Det kreves endelig skriftlig godkjenning fra Oslo Kommune før vi kan ta de nye søppelbrønnene i bruk.

## **Parkeringskontroll**

Firma Smart Security som har hatt avtale om parkeringskontroll i vårt borettslag har solgt firmaet til Parkeringsservice AS, som har overtatt denne oppgaven fra mars 2019 etter samme betingelser. Dessverre innfridde ikke dette firmaet våre forventninger, og avtalen ble sagt opp i høst 2020. Samtidig inngikk styret ny avtale med firma Aker P-drift.

## **Bergvarme**

Som kjent ble bergvarmeanlegget i RS12 og RS32 installert i 2015 og tatt i bruk fra januar 2016. Varmepumpa i RS12 har dessverre ikke fungert optimalt. I 2019 toppet det seg med mange stans i driften. Det har vært vanskelig å lokalisere feil, og endelig løsning er ikke funnet. Hittil er feilene forsøkt utbedret på garantien.



Borettslaget har nå sendt inn reklamasjonskrav. Det ble bestemt å kjøpe inn to beredere i tillegg i RS 12 som ekstra forsyning for å sikre tilførsel av varmtvann til leilighetene.

### **Trykkfall i vannforsyningen.**

Beboere i RS 26 – 34 har opplevd dårlig vanntrykk til tider i 2020. Dette var vanskelig å finne ut av, selv om styret økte frekvensen i rensing av filtre og rørleggere foretok flere feilsøkinger. Men det viste seg at problemet lå i kommunens rutiner, da kommunen ved Vann- og avløpsetaten ikke lenger skylte ledningsnett regelmessig. Skylling skjer når de eventuelt mottar klager. Skylling av rørene førte til bedring i situasjonen.

### **HMS**

For å sikre våre ansatte og beboere følger borettslaget gode HMS-rutiner etter gjeldende lover og forskrifter og retningslinjer fra OBOS. Nødvendig sikkerhetsutstyr og verneklær anskaffes til vaktmester i hans arbeid. Alle lekeplasser og lekeapparater blir kontrollert jevnlig flere ganger i året.

Norsk Brannvern ble engasjert til å kontrollere brannslukkere og røykvarslere. Dette ble utført høsten 2019. Gjenstående kontroll ble tatt på nyåret 2020. Manglende brannslukkere ble bestilt i 2019 og utlevert februar 2020 av styret. Røykvarslere er også kjøpt inn for å deles ut når rapport er levert fra Norsk Brannvern. Pga av pandemien har vi ikke kunnet gjøre en samlet utdeling og bare delt ut noen få. Vi fortsetter utdeling så snart det lar seg gjøre.

**GRØNTANLEGGET** vårt blir fortsatt holdt i god stand, takket være vår flinke vaktmester. Trær, hekker beskjæres og bed vedlikeholdes fortløpende. Enkelte beboere har også vist initiativ og sørget for planting og vedlikehold av bed foran sin blokk. Hele grøntanlegget vil bli oppgradert og satt i stand når alle pågående vedlikeholdsprosjekter er avsluttet.

Dessverre har nærheten til den midlertidige Vestli skole ført til stor slitasje på deler av arealet som grenser til skolen, der elever og lærere urettmessig har brukt området som skolegård. Skolens ledelse har ikke greid å korrigere dette på tross av mye kontakt og henvendelser fra styret og beboere.

Vi har vikaravtale med vaktmester i et nabosameie om gressklipping i sommerferien, og snømåking /strøing i helger og ferier om vinteren. Sommeren 2020 hadde begge vaktmestere ferie samtidig, og styret leide inn eksterne tjenester. Høsten 2020 gikk vikaren av med pensjon. Styret inngikk avtale med firma Ola Sørum om snømåking og strøing i helger og ferier for vår faste vaktmester. Vi har vært godt fornøyd med denne avtalen.

Ordnningen med at oppgangstillitsvalgte planter sommerblomster i kasser utenfor inngangene ble opprettholdt, og det var mange fine kasser også i 2020. Innkjøp av blomster for inntil kr. 600,- pr. oppgang refunderes.

### **ARRANGEMENTER**



På grunn av pandemien ble det ikke arrangert dugnader i 2020. Vaktmester har brukt ekstra tid på rydding. Og vi har hatt henting av søppel med komprimatorbil i februar og september 2020.

Julegranen ble tent fredagen før 1. søndag i advent. Dessverre fikk vi ikke vært samlet, med musikk, gang rundt juletreet og servering av brus, gløgg, pepperkaker og godteposer til barna. Disse arrangementene vil komme i gang så snart det lar seg gjøre, vi håper det skjer i 2021.

Oslo kommune hadde innsamling av juletrær i januar 2020. Kommunen hadde ikke innsamling av spesialavfall i 2020, men henviser alle innbyggere til sentrale avfallssorteringsplasser på Romssås, Grefsen, Brobekk og Klemetsrud for å kvitte seg med stort avfall, større mengder avfall og spesialavfall.

**Andre hendelser** som berører borettslaget vårt i 2021 og framover:

Som bestemt av kommunen har Undervisningsbygg revet grendeskolen i RS 2. Det ga plass til midlertidige brakker og huser samtlige elever fra Vestli skole. Elevene skal være i brakkebyggene til Nye Vestli skole er ferdig bygget, beregnet nå til vinterferien februar 2021. Flytting av skolen til vårt nærmeste boområde medførte støy og slitasje for oss som naboer. Det medførte også økt trafikk rundt skolen. Vi har ennå ikke fått vite hva kommunen tenker om etterbruken av tomte etter skoleområdet er frigjort. Men vi har hatt møter med Vestlitoppen borettslag og gått sammen om en henvendelse til Stovner bydel om saken. Idrettsplassen er til felles bruk, og vi vil ha den og lekestativene tilbakeført eller erstattet.

## **ARBEID I 2020 OG VIDERE**

Oppstart med planlegging av ytre vedlikehold ble en god del forsinket. Vi gjorde tidlig avtale med firma Multiconsult om konsulentbistand. Firmaet var også engasjert av Vestlitoppen BB til lignende prosjekter. De startet før oss, men ble forsinket i avslutningen av disse arbeidene.

Vi har kommet mye lenger i planleggingen av ytre vedlikehold med betongrehabilitering og oppussing av fasader, garasjer, balkonger med mer i 2020. Dette arbeidet fortsetter i 2021 med anbudsinnhenting på betongarbeidene. Vi har god erfaring med firmaet som en seriøs aktør i markedet. Dette firmaet bisto også med planlegging av rør-rehabiliteringen.

Flere møter og befaringer er holdt med Multiconsult AS. Etter anbudsinnhenting vil styret konkludere og presentere anbefalinger for andelseierne.

Vi skal også utføre avsluttende arbeider og opprydding og planering i forbindelse med ny søppelhåndtering.

I tillegg bestilte vi før jul 2020 nytt overvåkingssystem i garasjene. Det leveres og monteres i tidlig 2021.

Samarbeidet i styret har vært godt. Vi har fordelt oppgaver og ansvar. Alle har bidratt til en konstruktiv dialog og innsats for å finne de beste løsningene på små og store utfordringer.

Styret vil også takke beboerne for godt samarbeid og gode tilbakemeldinger.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 9 296 975.

Dette er kr 368 124 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økningen av felleskostnaden på 8% for å møte de økte utgiftene i forbindelse om pålegg om stenging av søppelsjakter og ny ordning.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 8 557 964.

Dette er kr 20 536 lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 739 011 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 7 324 354 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2021. Borettslaget har startet planlegging av et større betongvedlikeholdsprosjekt. Betongprosjektet vil innebærer et låneopptak og en økning av felleskostnaden. Styret ønsker å gjennomføre prosjektet med de nødvendige vedlikeholdene og kommer tilbake til beboere med tall når dette foreligger fra Multiconsult. Det vil bli forekomme et låneopptak og en økning av felleskostnad. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 650 000 til ordinært vedlikehold. Større drift og vedlikeholdskostnader ved betongrehabilitering vil styret komme tilbake til når tall foreligger fra Multiconsult.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret økes med 1%. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert ned kr 50 000 i energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 44 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestliskogen Borettslag.

### Lån

Vestliskogen Borettslag har to lån i OBOS. Lånene er begge tabellbaserte med månedlige forfall. Begge lån har en nominell flytende rentesats på 1,78%. Dette er en nedgang på 1,07%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er oppjustert med 2,5% sammenliknet med 2020. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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 2021.

Ordinær drift og vedlikehold i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 8% fra 1.1.2021. I tillegg planlegger styret å ta opp lån for å dekke nye kostnader knyttet til betongrehabiliteringsprosjektet, hva økningen av felleskostnaden vil innebære vil vi komme tilbake til når vi har håndfaste tall å forholde oss til. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestliskogen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Vestliskogen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



## Uavhengig revisors beretning - Vestliskogen Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 2. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>8 159 855</b>	<b>9 085 434</b>	<b>8 159 855</b>	<b>7 324 354</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	54 118	-114 353	-633 500	987 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 233 613	237 127	0	40 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 123 232	-1 048 353	-1 030 000	-488 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-835 502</b>	<b>-925 579</b>	<b>-1 663 500</b>	<b>539 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>7 324 354</b>	<b>8 159 855</b>	<b>6 496 355</b>	<b>7 863 354</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	9 961 439	9 282 735		
Kortsiktig gjeld	-2 637 085	-1 122 880		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>7 324 354</b>	<b>8 159 855</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 267 124	8 991 964	8 899 000	10 031 000
Andre inntekter	3	29 851	30 700	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>9 296 975</b>	<b>9 022 664</b>	<b>8 899 000</b>	<b>10 031 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-651 536	-651 369	-662 000	-668 500
Styrehonorar	5	-300 000	-284 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-233 613	-237 127	0	-40 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-9 995	-9 000	-10 000
Prosjekt honorarer		-11 000	-42 000	-42 000	-92 000
Forretningsførerhonorar		-213 185	-207 785	-214 000	-223 000
Konsulenthonorar	7	-27 849	-64 762	-70 000	-70 000
Kontingenter		-45 600	-45 600	-46 000	-46 000
Drift og vedlikehold	8	-2 791 648	-2 603 508	-3 000 000	-2 650 000
Forsikringer		-657 370	-616 459	-657 000	-715 000
Kommunale avgifter	9	-1 675 296	-1 511 933	-1 640 000	-1 777 000
Energi/fyring	10	-217 655	-315 419	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-915 657	-815 854	-857 000	-975 000
Andre driftskostnader	11	-808 557	-877 864	-731 500	-810 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 557 964</b>	<b>-8 283 674</b>	<b>-8 578 500</b>	<b>-8 747 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>739 011</b>	<b>738 990</b>	<b>320 500</b>	<b>1 284 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	24 570	19 148	0	0
Finanskostnader	13	-709 463	-872 491	-954 000	-297 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-684 893</b>	<b>-853 343</b>	<b>-954 000</b>	<b>-297 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>54 118</b>	<b>-114 353</b>	<b>-633 500</b>	<b>987 000</b>
Til opptjent egenkapital		54 118	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-114 353		



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

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	35 170 175	35 170 175
Tomt		862 453	862 453
Andre varige driftsmidler	15	42 307	275 920
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>36 074 935</b>	<b>36 308 548</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		222 877	866 747
Andre kortsiktige fordringer		0	10 000
Driftskonto OBOS-banken		998 442	7 498 200
Skattetrekkkonto OBOS-banken		18 009	18 180
Sparekonto OBOS-banken		8 722 111	889 608
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>9 961 439</b>	<b>9 282 735</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 036 374</b>	<b>45 591 283</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 228 * 100		22 800	22 800
Opptjent egenkapital		3 339 399	3 285 281
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 362 199</b>	<b>3 308 081</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	32 770 040	33 893 272
Borettsinnskudd	17	6 743 000	6 743 000
Annen langsiktig gjeld	18	524 050	524 050
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>40 037 090</b>	<b>41 160 322</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 972 031	922 014
Skyldige offentlige avgifter	19	39 631	39 289
Påløpte renter		3 188	5 293
Energiavregning	20	329 394	92 347
Annen kortsiktig gjeld	21	292 841	63 937
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 637 085</b>	<b>1 122 880</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 036 374</b>	<b>45 591 283</b>



Pantstillelse	22	46 743 000	46 743 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2021  
Styret i Vestliskogen Borettslag

Harald Farbrot

Sufian Ali

Toril Barstad

Liv Irene Hagen

Mesut Kasikci

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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	8 835 424
Garasje	396 600
Parkering	54 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 286 024</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-18 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 267 124</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

2 stk ladestasjoner	5 000
Nettinnbetalinger	2 500
Nøkler	22 351
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>29 851</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-439 679
Overtid	-15 221
Påløpte feriepenger	-65 051
Arbeidsgiveravgift	-120 016
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	15 672
Pensjonskostnader innskudd	-10 469
AFP-pensjon	-9 587
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-552
Yrkesskadeforsikring	-2 927
Kantinekostnader	-3 707
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-651 536</b>

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 2019/2020, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 550, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 146
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-5 390
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 849</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Multiconsult Norge AS	-410 177
Utemiljø, Guthorm Hoff AS	-1 709 750
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 119 927</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-206 520
Drift/vedlikehold VVS	-116 024
Drift/vedlikehold elektro	-134 943
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 856
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-35 673
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 438
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 019
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 249
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 140
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-16 860
Egenandel forsikring	-16 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 791 648</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 094 079
Renovasjonsavgift	-581 217
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 675 296</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-213 931
Andre fyringskostnader	-3 724
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-217 655</b>

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

Lokalleie	-36 000
Container	-40 726
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 075
Verktøy og redskaper	-21 319
Driftsmateriell	-57 505
Vaktmestertjenester	-3 488
Vakthold	-71 226
Renhold ved firmaer	-342 284
Snørydding	-33 750
Gressklipping	-6 975
Andre fremmede tjenester	-10 525
Kontor- og datarekvisita	-16 345



Trykksaker	-2 851
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 550
Andre kontorkostnader	-173
Telefon/bredbånd	-28 421
Telefon, annet	-15 110
Porto	-3 696
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 947
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-70 263
Reisekostnader	-1 000
Gaver	-2 072
Bank- og kortgebyr	-3 015
Velferdskostnader	-12 741
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-808 557</b>

#### NOTE: 12

##### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 458
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 112
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 570</b>

#### NOTE: 13

##### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-364 230
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-96 781
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-248 382
Andre rentekostnader	-70
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-709 463</b>

#### NOTE: 14

##### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1976	35 170 175
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>35 170 175</b>

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	-12 314	
Avskrevet i år	-3 923	1
Feiemaskin		
Tilgang 2016	30 225	
Avskrevet tidligere	-22 921	
Avskrevet i år	-7 303	1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2017	141 000	
Avskrevet tidligere	-70 500	
Avskrevet i år	-28 200	42 300
Gressklipper		
Tilgang 2006	71 000	
Avskrevet tidligere	-70 999	1
Sandstrøer		
Tilgang 2013	25 000	
Avskrevet tidligere	-24 999	1
Snøfreser nr. 3		
Tilgang 2016	69 375	
Avskrevet tidligere	-52 609	
Avskrevet i år	-16 765	1
Snøfreser		
Kostpris	31 000	
Tilgang 1996	19 000	
Avskrevet tidligere	-49 999	1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2016	734 163	
Avskrevet tidligere	-556 740	
Avskrevet i år	-177 422	1
Motorvarmere		
Tilgang 1980	135 640	
Avskrevet tidligere	-135 639	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>42 307</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-233 613</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere	647 214	
Nedbetalt i år	453 625	
		-16 899 161

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2017	-17 971 070	
Nedbetalt tidligere	1 866 860	
Nedbetalt i år	233 331	
		-15 870 879

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-32 770 040</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

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

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-6 743 000</b>
----------------------------	--	-------------------

---

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer		-21 550
Opprinnelig innskudd garasjer		-502 500

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-524 050</b>
-----------------------------------	--	-----------------

---

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-18 009
Skyldig arbeidsgiveravgift		-21 622

---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-39 631</b>
---	--	----------------

---

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-906 745
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-906 745</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	127 155
Strøm	450 196
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>577 351</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-329 394</b>
----------------------------	-----------------

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

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

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-65 051
Påløpte kostnader	-227 791
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-292 841</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 743 000
Pantelån	32 770 040
<b>TOTALT</b>	<b>39 513 040</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	35 170 175
Tomt	862 453
<b>TOTALT</b>	<b>36 032 628</b>



## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### Styret

Styret har kontor i underetasjen i Ragnhild Schibbyes vei 40. Meldinger til styret kan legges i hvit postkasse utenfor inngangen til Ragnhild Schibbyes vei 18. Se borettslagets hjemmeside på [www.vibbo.no/vestliskogen](http://www.vibbo.no/vestliskogen) for ytterligere informasjon. Epost til styret er [vestliskogen@styrerrommet.no](mailto:vestliskogen@styrerrommet.no). Styret kan også nås på telefon mandag til torsdag mellom kl 18.00 og kl 20.00 på 909 63 943.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vaktmester Morten Hvalsengen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret kan kontaktes på mobil 957 77 503 mellom kl 09:00 og 13:00 på hverdager.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Alliansen Renhold om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Borettslaget har 21 parkeringsplasser som leies ut. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

### Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringetablå kan bestilles skriftlig hos styret. Bestilling av skilt til postkasser bestilles i henhold til informasjon som står på innsiden av den enkelte postkasse.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6657335. 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om 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.



## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Styret skal kontrollere brannslukkere i leilighetene i 2024.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

## **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](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Vestliskogen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på telefon 215 45 454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



**Avregning varmtvann**

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no/leier-beboer/eierskifteskjema/>. Ved spørsmål relatert til fastsatt

A-konto, avregning samt innhenting av målerdata så må Techem kontaktes på telefon 22 02 14 59. Utleier står selv ansvarlig for viderefakturering mot leietaker.



## STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

### 2020:

Gjerder byttet i garasjen 16-18 og 24-28 der det også ble satt inn ny port. Grunnet pålegg om stenging av søppelanlegg ble det påbegynt etablering av nye søppelbrønner på tre steder i borettslaget. Det ble igangsatt forprosjekt for betongrehabilitering.

### 2019:

Avsluttet ladepunkter for EL-biler.  
Diverse utbedring av fuktskader på nordsiden av blokken (RSV 16 – RSV 20).  
Forstøtningsmur og utpiggning av stein (RSV 14 – RSV 16)  
Diverse rekkverk/Inngangspartier  
Kontrollerte samtlige brannslukningsapparater.

### 2018:

Rørrehabilitering. Avsluttet 31.12.18.  
Diverse utbedring av fuktskader på nordsiden av blokken.  
Påbegynt forarbeider og ladepunkter for EL-biler.

### 2017:

Rørrehabilitering

### 2016:

Oppgradert utbelysning  
Utskiftning av vifter i ventilasjonsskapene

### 2015:

Installering av bergvarme  
Sensorbelysning i alle garasjer  
Rehabilitering av berederrommene  
Oppgradering av lekeplasser

### 2014:

Asfaltering av garasjeanlegg, snuplasser og gangvei.  
Byttet samtlige brannslukningsapparater.

### 2012:

10-11: Nye postkasser  
10-11: Nytt gjerde og rekkverk  
10-11: Ramper ved utgangsdører med hevet terskel

### 2011:

03: Montert nye brannvarslere i alle oppganger.  
05: Beplantet rundt flaggstangen og rundt reinsdyrstatuen  
09: Pusset opp baksiden av blokken i nr 16, samt malt inne i garasjen etter bilbrann i garasjeanlegget.  
10: Lagt ut en fartsdump som en test, fjernet igjen før snøen kom. Alle fartsdumpene vil bli lagt ut igjen rundt påsketider, sammen med resten av



de innkjøpte fartsdumpene,

11: Lagt varmekabler og asfaltert inngangspartiet/broene til RS vei 8-12-14-26-28-30-32-34

11: Omfattende revidering av våre husordensregler.

12: Montert nye portåpnere for styringen av dørene i 3 av våre garasjer.

## **2010:**

03/04: Gjennomgang og oppgradering av elektrisk anlegg. Fellesanlegg.

05: Maling av inngangsdører til 10 stk. oppganger. (RS 4 – 24)

05: Lyssetting av reinsdyrstatue.

06: Oppgradering av utemiljø. Nyetablering av 5 stk nye "møteplasser" med benker og beleggingstein. Ny flaggstang.

08: Ny bom på gangvei. Endring av kjøremønster, RS vei 26 – 34.

09: Montering av nye ringetablåer i 15 stk. oppganger.

09/10: Legging av varmekabler til inngangspartier i RS vei 4, 6, 16, 18, 22 og 24.

10: Bygging av gruslager til Vaktmester, RS vei 16.

10: Ombygging i garasjeanlegg. Ny utstyrsgarasje til Vaktmester.

11: Utvidelse av kameraovervåking i garasjeanlegg.

11: Utskiftning av systemsylindere til 15 stk. oppganger + nye nøkler til alle beboere.

11: Utskiftning av vannledning, sirkulasjon i RS vei 26 og 28

12: Utskiftning av vannledning, sirkulasjon i RS vei 30, 32 og 34.

Ombygging i berederrom. Spyling, rensing av alle tanker og vannrør. RS vei 32.

01: Utskiftning av vannledning, sirkulasjon i RS vei 4, 6 og 8.

Ombygging i berederrom. Spyling, rensing av alle tanker og vannrør. RS vei 12.

## **2009-2010:**

04: Utskiftning av vannledning, sirkulasjon i RS vei 12-14-16-18-20-22-24.

04/05: Maling av rekkverk, håndløper, vegger og himling i alle oppganger.

05: Asfaltering mellom garasjer og innkjøring fra RS vei.

05/09: Betongrehabilitering av fasader.

05/09: Utskifting av råttent panel på alle blokkene i forkant av maling.

05/09: Vask og maling av betong- og trefasader.

05/09: Vask og maling av balkongdekke på terrasser og blindverandaer.

06/08: Asbestsanering av gavlfasader.

06/08: Montering av nye fasadeplater på gavlfasade og inngangspartier.

07/08: Montering av gesimsbeslag på alle blokker.

06/08: Vask og maling av 2 stk. trafohus (RS12 og RS 30)(Hafslund ASA)

06/08: Vask, betongrehabilitering og maling av 1 stk. gangbro (RS14)

(Oslo Kommune)

10: Kontroll og etterfylling av brannslukkingsapparater i alle leiligheter.

10/11: Montering av 12 stk. vifter/ombygging av trafoskap for ventilasjonsanlegg.

11: Montering av nummerskilt ved alle inngangspartier, samt gavlfasader.

11: Montering av "Velkommen til Vestliskogen borettslag"-skilt (lyssetting)

11/12: Ombygging av sikringsskap i alle oppganger, samt ombygging/nedkjøling av begge berederrom . Dette etter pålegg fra Infratek AS.

01/02: Innkjøp av snøfreser, samt skjær og skuffe til traktor etter innbyte av gammelt utstyr som traktorhenger, snøfreser og feiemaskin.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000 i samsvar med budsjettet for 2021.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.



Sak 5

## **Endring av husordensregler**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Styret ønsker med dette å fremme et forslag til reviderte husordensregler. Dette er for at noen pålegg gitt i rundskriv tas inn at dagens regler samt tydeliggjøre andre. Borettslaget har fått ett nytt søppelsystem, rør i rør med automatiske stoppekraner og nye informasjonskanaler. Derfor trenger av den grunn også å oppdater reglene på disse punkter.

Styret foreslår at endringen vedtas i sin helhet og at eventuelle uklarheter og nye ønsker tas inn som forslag ved neste generalforsamling.

### **Styrets innstilling**

Foreslår at generalforsamlingen godkjenner reviderte husordensregler

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner foreslått reviderte husordensregler i sin helhet

### **Vedlegg**

1. Reviderte HUSORDENSREGLER for VESTLISKOGEN BORETTSLAG 2021.pdf



## HUSORDENSREGLER for VESTLISKOGEN BORETTSLAG

Siste revisjon 01.05.2021

### 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 telefontid, skal skje skriftlig på en av disse tre måtene:

- VIBBO (<https://vibbo.no/vestliskogen>)
- pr. post (Vestliskogen Borettslag, Ragnhild Schibbys vei 18, 0968 Oslo)
- e-post ([vestliskogen@styrerommet.net](mailto:vestliskogen@styrerommet.net))

Se oppslag i oppgangene for styrets telefontid 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 sjenerer 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, samt pålegg om salg.



2.4 Andelseier plikter og varme opp og ventilere leilighet slik at ikke oppstår kondens og mugg i egen boenhet. Under alle vinduer skal det være plassert panelovner i vinterhalvåret. Jf. borettslagsloven § 5-17 og eierseksjonslovens kapittel 5 slås de fast at hver enkelt beboer har ansvar for innsiden av sin egen boenhet.

### 3 BALKONGER OG UTEPLASSER

3.1 Balkonger og uteplasser skal holdes ryddige og fri for avfall og brennbare materialer. Balkonger, 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 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 parabolantennener) tillates ikke oppsatt uten godkjenning fra styret. Antenner skal plasseres slik at de ikke hindrer rømning eller gjør skade på bygning. Tillatt størrelse på parabol er 60 cm.

3.5 Beplantning som trær og busker i verandakasse må begrenses i størrelse slik at de ikke utvikler røtter som skader verandakassen. Ingen vekster skal være høyere en 80 cm, målt fra utvendig kant på balkong kassen, eller henger utover verandakassen slik at de sjenerer underliggende leilighet. Beplantning gjort av beboere utenfor blokkene skal ikke overstige 120 cm.

3.6 Snørydding: Andelseier har ansvar for å fjerne snø fra balkongen for å hindre skader på bygning ved snøsmelting.

3.7 Mating av fugler på verandaer 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, eksamen i byggebransjens våtromsnorm (BVN) og har de til enhver tid nødvendige sertifiseringer.

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, våtservietter, bleier, sanitetsbind, matolje og matrester. Det må bare brukes toalettppapir.

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 tillatt 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 anvist beholder. Matavfall (organisk avfall) skal i grønne poser og plast skal i blå poser. Alt av papp, papir og drikkekartong skal legges rett i beholder merket for dette, uten poser. Restavfallet skal kastes i poser som skiller seg klart fra de grønne og blå 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 ting eller oljeavfall borettslaget.

7.3 Det skal unngås å kaste søppel mellom kl. 22.00 og 07.00,-på grunn av støy. Andelseier plikter å kaste husholdningsavfall og annet avfall, utover det som er nevnt i 7.1 på gjenvinnings stasjon eller etter styrets anvisning ved organisert søppel innsamling.

7.4 I forbindelse med samlestasjoner for søppel er disse utstyrt med videoovervåking.

## 8 DYREHOLD

8.1 Det er tillatt med 1 inne katt 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.

## 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 sikringssskap.

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 platåene 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 utlufting 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 i 3 døgn. Dispensasjon for gjesteparkering inntil 14 dager kan fås 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 Avskiltede 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.



Sak 6

## **Strømkontakter i garasjene**

**Forslag fremmet av:** Styrt

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

I forbindelse med lovpålagt tilrettelegging av lading for kjøretøy, ber styret-generalforsamlingen om fullmakt til å fjerne dagens 220v kontakter i garasjene. Dette er for å frigjør kapasitet og holde kostnadene nede ved rehabiliterings prosjektet.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen stiller seg bak styrets forslag om fjerning av dagens 220v kontakter i garasjehusene.



Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder fortsetter:

Navn: Harald Farbrot Adresse: Ragnhild Schibbyes vei 26

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Toril Barstad Adresse Ragnhild Schibbyes vei 6

Navn: Liv Irene Hagen Adresse Ragnhild Schibbyes vei 32

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Mesut Kasicki Adresse: Ragnhild Schibbyes vei 28

Navn: Vytautas Papolskis Adresse Ragnhild Schibbyes vei 34

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Baard Berge Adresse: Ragnhild Schibbyes vei 16

2. Navn: Afaq Ali Afzal Adresse Ragnhild Schibbyes vei 30

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Harald Farbrot Adresse Ragnhild Schibbyes vei 26

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Siri Johannessen Adresse Ragnhild Schibbyes vei 22

### Roller og kandidater

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Mesut 1: Kasicki**

**Vytautas 2: Papolskis**

**Arsalan 3: Ali**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Afaq Ali Afzal**



Baard Berge



Sak 8

**Valg av delegert til OBOS generalforsamling**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som delegert foreslås Harald Farbrot

Som vara delegert foreslås Toril Barstad

**Forslag til vedtak**

Som delegert velges Harald Farbrot og som vara velges Toril Barstad



Sak 9

**Valg av valgkomité**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som valgkomité foreslås Siri Johannessen, Ragnhild Schibbyes vei 22

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger Siri Johannessen til valgkomité



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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