



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 545 442
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 20.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 875545442

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 784 768	3 094 251
Sum inntekter		3 784 768	3 094 251
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 732 273	2 524 489
Sum kostnader		2 834 963	2 627 179
Driftsresultat		949 805	467 072
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 975	5 212
Sum finansinntekter		8 975	5 212
Annen finanskostnad		392 643	350 664
Sum finanskostnader		392 643	350 664
Netto finans		-383 668	-345 452
Resultat før skattekostnad		566 138	121 620
Årsresultat		566 138	121 620
Totalresultat		566 138	121 620
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		566 138	121 620
Sum overføringer og disponeringer		566 138	121 620



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 894	4 856
Andre fordringer		79 227	77 220
Sum fordringer		105 121	82 076
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		603 896	286 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		603 896	286 534
Sum omløpsmidler		709 016	368 610
SUM EIENDELER		709 016	368 610

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 632 855	5 198 992
Sum opptjent egenkapital		-4 632 855	-5 198 992
Sum egenkapital		-4 632 855	-5 198 992
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 288 950	5 454 384
Sum annen langsiktig gjeld		5 288 950	5 454 384
Sum langsiktig gjeld		5 288 950	5 454 384
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 109	46 987
Leverandørgjeld		2 135	1 905
Annen kortsiktig gjeld		48 677	64 326
Sum kortsiktig gjeld		52 921	113 218
Sum gjeld		5 341 871	5 567 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		709 016	368 610



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 406055

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 545 442
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 875 545 442
VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 784 768	3 094 251
Sum inntekter		3 784 768	3 094 251
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 732 273	2 524 489
Sum kostnader		2 834 963	2 627 179
Driftsresultat		949 805	467 072
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 975	5 212
Sum finansinntekter		8 975	5 212
Annen finanskostnad		392 643	350 664
Sum finanskostnader		392 643	350 664
Netto finans		-383 668	-345 452
Resultat før skattekostnad		566 138	121 620
Årsresultat		566 138	121 620
Totalresultat		566 138	121 620
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		566 138	121 620
Sum overføringer og disponeringer		566 138	121 620



Organisasjonsnr: 875 545 442
VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 894	4 856
Andre fordringer		79 227	77 220
Sum fordringer		105 121	82 076
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		603 896	286 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		603 896	286 534
Sum omløpsmidler		709 016	368 610
SUM EIENDELER		709 016	368 610
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 632 855	5 198 992
Sum opptjent egenkapital		-4 632 855	-5 198 992



Sum egenkapital	-4 632 855	-5 198 992
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 288 950	5 454 384
Sum annen langsiktig gjeld	5 288 950	5 454 384
Sum langsiktig gjeld	5 288 950	5 454 384
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 109	46 987
Leverandørgjeld	2 135	1 905
Annen kortsiktig gjeld	48 677	64 326
Sum kortsiktig gjeld	52 921	113 218
Sum gjeld	5 341 871	5 567 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	709 016	368 610



Organisasjonsnr: 875 545 442
VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

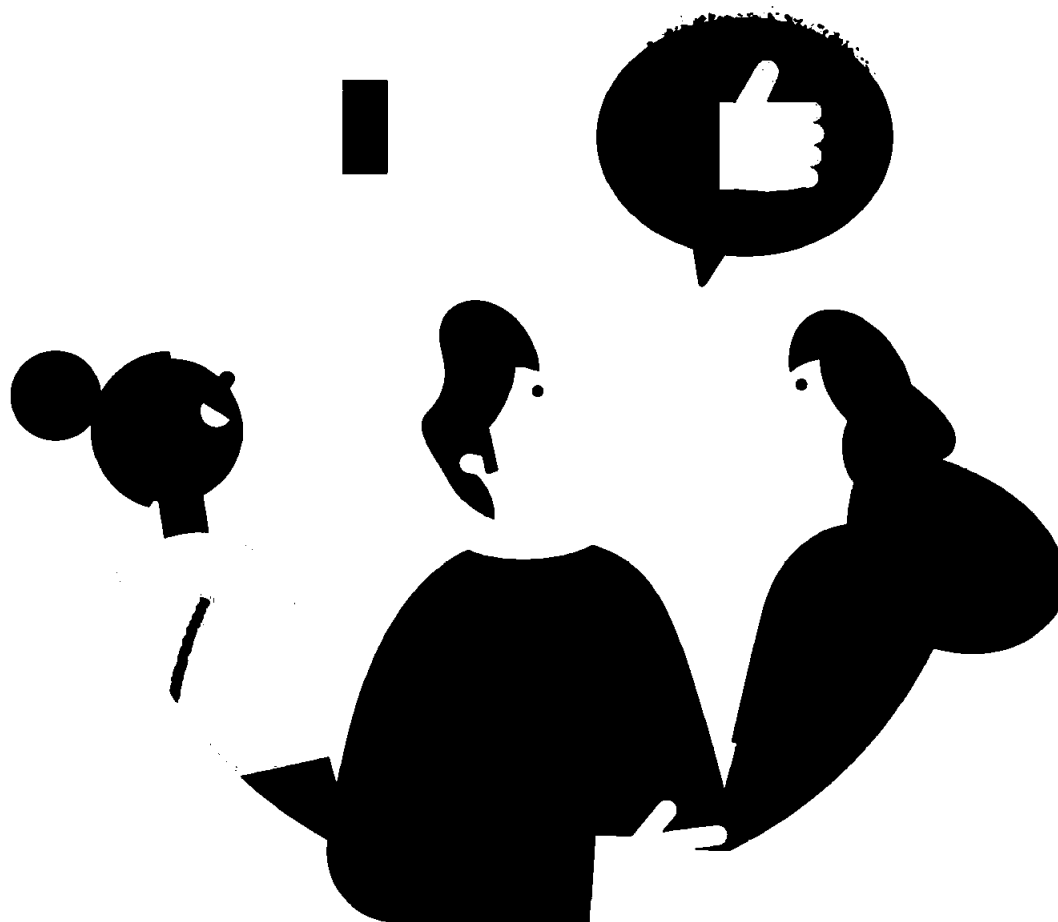
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

5276 Vestlihagen B/S







Til seksjonseierne i Vestlihagen B/S

Velkommen til årsmøte, torsdag 10. april 2025 kl. 1800 på Tokerud skole (aulaen).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vestlihagen B/S det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Blanketten ligger bak i heftet.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Vestlihagen B/S
avholdes torsdag 10. april 2025 kl. 18:00 på Tokerud skole (aulaen)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Se side 17.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av ett styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for ett år
- D) Valg av ett styremedlem i Vestlimyra Garasjelag for 2 år
- E) Valg av valgkomité

Oslo, 4. mars 2025
Styret i Vestlihagen B/S

Erik Orskaug /s/

Ann Cathrin Brustad Kjus /s/

Petter Wold Bamle /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2024

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Orskaug	Inga Bjørnsons vei 85
Styremedlem	Ann Cathrin Brustad Kjus	Inga Bjørnsons vei 49
Styremedlem	Petter Wold Bamle	Inga Bjørnsons vei 99
Varamedlem	Jørn Sand	Inga Bjørnsons vei 101
Varamedlem	Marit Charlotte Steinum	Inga Bjørnsons vei 107

Valgkomiteen

Hanne Lunaas	Inga Bjørnsons vei 121
Nazirou Djin Akpane	Inga Bjørnsons vei 23

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM VESTLIHAGEN B/S

Sameiet består av 62 seksjoner.

Vestlihagen B/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875545442, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Inga Bjørnsons Vei 3-123

Gårds- og bruksnummer:
99 56

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

Vestlihagen B/S har ingen ansatte.

Tomten er festet av Oslo kommune i 75 år fra 01.08.1971.

Vibbo.no

Du finner informasjon om Vestlihagen B/S og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID FRA APRIL 2023 TIL APRIL 2024

1. Det er avholdt 7 styremøter i perioden.
2. God kontroll på utgiftssiden og økt «husleie» har bedret likviditeten og bidratt til en moderat buffer, vedlikeholdsfondet har «fått tilbake» tidligere «lån».
3. Mottatt arealjustering for sameiets andel av gebyret fra Vann- og avløpsetaten med tilhørende tilbakebetaling for flere år.
4. Betalt fem års strømutfgifter til garasjelaget for varmekabler ved inngangen på baksiden av garasjehuset.
5. Oppfølging av forsikringssaker, moderat økning i forsikringspremien.
6. Inngått avtale med garasjelaget om at P-service starter parkeringskontroll på sameiets stikkveier fra 1.1.2025, samme gebyr som ved parkeringsplassene.
7. Oppfølging av utleie, informasjon om forbud mot inngangsparti i kjeller.
8. HMS, vårrundskriv om rydding, kjøring på gangveiene, gressklipping mv.
9. HMS, rydding rundt lekeplassene og montering av dekke over øvre sandkasse.
10. HMS, rydding, oppfølging og eget rundskriv i forbindelse med papir og søppel som settes utenfor papircontaineren.
11. HMS, fulgt opp rapport i forbindelse med den årlige brannvernrunnen. Det tar alt for lang tid før enkelte sameiere følger opp styrets pålegg.
12. Høstdugnad langs Inga Bjørnsons vei og rundt garasjehuset.
13. Dekket materialer til nytt lekehus opp mot skogen.
14. Brukt nettsiden Vibbo i OBOS som ekstra informasjonskanal til beboerne.
15. Alle nye eiere ønsket velkommen av styreleder og orientert om sameiets drift, vedtekter og husordensregler.
16. Skriv til sameiere som har parabol plassert feil og må flytte disse.
17. Diverse henvendelser fra beboere.
18. Flere befaringer om rydding i hager og ved inngangspartier, samt vurdering av henvendelser om trefelling mv.
19. Felles juleannonse i Akers Avis.
20. Satt opp snømåkepinner.
21. Meldt inn brøyteskader til garasjelaget.
22. Tømt og byttet søppelposer i søppelkassene.
23. Julegran.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette skyldes låneopptak i forbindelse med takrehabiliteringen og er nærmere omtalt i note 15.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 3 784 768, om lag som budsjettet. Økningen på om lag 22 pst sammenliknet med 2023 forklares f.o.f. med økte innkrevde felleskostnader med 25 pst fra 1.1.2024.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 2 834 963, litt lavere enn budsjettet. Kommunale avgifter var noe lavere enn budsjettet.

Finanskostnadene i 2024 er om lag som budsjettet og 50 pst litt høyere enn i 2023. Dette skyldes renteoppgangen. Vi betalte 42 000 kroner mer i renteutgifter på rehabiliteringslånet i 2024 sammenliknet med året før.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 566 138, og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) går fram av balansen, det ble nedbetalt 165 434 kroner på lånet i 2024.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital mv. pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen per 31.12.2024 var kr 656 095. Sameiet har per 31.12.2024 603 896 kroner «på bok» som er en betydelig økning sammenliknet med året før (286 534 kr).

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av kr 80 000 til ordinært vedlikehold. Skulle det komme ekstraordinære utgifter, har sameiet nå bygd opp en buffer kan håndtere det.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på om lag 20 pst for vann- og avløp, i tillegg kommer økninger på renovasjon og feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Premieendringen på 7,6 pst er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på Vestlihagens skadehistorikk.

Lån

Vestlihagen BS har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp, restsaldo og rente henvises det til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Likviditeten i 2024 har bedret seg, og «bufferen» har økt betraktelig. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 3 pst økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: O2X8L-KPNWD-VC33F-5UZOS-PSE1A-I121V



VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875 545 442, KUNDENR. 5276

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 784 700	3 091 464	3 786 000	3 866 000
Andre inntekter	3	68	2 787	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 784 768	3 094 251	3 786 000	3 866 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-14 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 910	-12 861	-19 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-137 213	-130 488	-134 000	-141 000
Konsulenthonorar	7	-1 891	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-84 875	-34 323	-80 000	-80 000
Forsikringer		-370 093	-336 036	-370 000	-398 000
Festeavgift		-288 784	-288 784	-260 000	-288 784
Kommunale avgifter	9	-1 051 623	-965 135	-1 125 000	-1 264 024
Garasjer	10	-462 558	-434 760	-470 000	-460 000
Energi/fyring		0	-5 000	-4 000	-4 000
TV-anlegg/bredbånd		-308 879	-301 858	-315 000	-328 000
Andre driftskostnader	11	-18 446	-15 245	-13 500	-13 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 834 963	-2 627 179	-2 893 500	-3 105 808
DRIFTSRESULTAT		949 805	467 072	892 500	760 192
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 975	5 212	0	0
Finanskostnader	13	-392 643	-350 664	-398 000	-381 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-383 668	-345 452	-398 000	-381 000
ÅRSRESULTAT		566 138	121 620	494 500	379 192
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		566 138	121 620		



VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875 545 442, KUNDENR. 5276

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 894	4 856
Forskuddsbetalte kostnader		79 227	77 220
Driftskonto OBOS-banken		450 409	171 634
Sparekonto OBOS-banken		153 408	112 539
Sparekonto OBOS-banken II		79	2 361
SUM OMLØPSMIDLER		709 016	368 610
SUM EIENDELER		709 016	368 610
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 632 855	-5 198 992
SUM EGENKAPITAL		-4 632 855	-5 198 992
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 288 950	5 454 384
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 288 950	5 454 384
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 677	61 728
Leverandørgjeld		2 135	1 905
Påløpte renter		2 109	34 265
Påløpte avdrag		0	12 722
Annen kortsiktig gjeld		0	2 598
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 921	113 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		709 016	368 610
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2025

Styret i Vestlihagen Boligsameie

Erik Orskaug

Ann Cathrin Brustad Kjus

Petter Wold Bamle

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 235 864
Rehabilitering	564 624
Forsikring	369 876
Garasje Vestlimyra	298 584
Garasje	168 432
Vedlikeholdsfond	147 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 784 700

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	68
SUM ANDRE INNETEKTER	68

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 910.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 891
SUM KONSULENTHONORAR	-1 891

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 151
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 772
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 803
Egenandel forsikring	-19 000
Kostnader dugnader	-150
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-84 875

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-648 338
Feieavgift	-16 048
Renovasjonsavgift	-387 238
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 051 623

NOTE: 10**GARASJER**

Felleskostnader Veslimyra Garasjelag	-462 558
SUM GARASJER	-462 558

Formålet til Vestlimyra Garasjelag SA er å ivareta drift og vedlikehold av garasjelagets eiendommer og utvendige biloppstillingsplasser.

Garasjelaget er et samarbeidsorgan for boligsameiene Vestlihagen og Vestliplatået. Garasjelaget har ansvaret for lagenes snøbrøyting og sandstøing, vedlikehold av felles gangveier samt organisering av dugnader.

Andelseiere kan bare være seksjonseiere i boligsameiene Vestlihagen og Vestliplatået. Andelseiere hefter kun for sitt andelsinnskudd; kr 2000.

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 126
Container	-3 915
Andre fremmede tjenester	-1 045



Trykksaker	-2 050
Andre kontorkostnader	-400
Porto	-1 600
Bank- og kortgebyr	-3 262
Velferdskostnader	-4 048
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-18 446

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter bank	2 998
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 200
Andre renteinntekter	4 777
SUM FINANSINNETEKTER	8 975

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-392 547
Renter på leverandørgjeld	-96
SUM FINANSKOSTNADER	-392 643

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-4 632 855
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-4 632 855

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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



NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021

-6 000 000

Nedbetalt tidligere

545 616

Nedbetalt i år

165 434

-5 288 950

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

-5 288 950



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valgkomitéen i Vestlihagen BS har innstilt følgende kandidater til styreverv for perioden 2025/2026.

Kandidatene er valgt og prioritert ut fra følgende prinsipper:

- Kontinuitet i styrets sammensetning
- Balansert kjønnsrepresentasjon
- Relevant kompetanse for styrets arbeidsoppgaver

Valgkomitéens innstilling:

Rolle	Navn	Adresse	Innstilling
Styreleder	Marit Charlotte Steinum	IB 107	Velges for 2 år
Styremedlem	Ann Cathrine Brustad Kjus	IB 49	Velges for 2 år
Styremedlem	Petter Wold Bamle	IB 99	Fortsetter 1 år
Varamedlem	Jørn Sand	IB 101	Velges for 1 år
Varamedlem	Erik Orskaug	IB 85	Velges for 1 år
Styremedlem, Vestlimyra Garasjelag	Michael Kirkpatrick	IB 41	Velges for 2 år
Styremedlem, Vestlimyra Garasjelag	Fulbert Habiyambere	IB 31	Fortsetter 1 år
Valgkomité 2025	Nazirou Djin Akpane	IB 23	Velges for 1 år
Valgkomité 2025	Pål Benjamin Nygaard	IB 29	Velges for 1 år

Oslo 27.02.2025

Nazirou Djin Akpane /s/
Hanne Lunaas /s/



INNKOMNE FORSLAG

Forslag 1 fra styret: Styrehonorar (krever alminnelig flertall av avgitte stemmer)

Styret foreslår å øke styrehonoraret til 100 000 kroner. Styrehonoraret har stått stille på 90 000 kroner siden 2017.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret for 2024/25 økes til 100 000 kroner.

Forslag 2 fra styret: Begrensning på hvor mange seksjoner nærstående kan eie (krever 2/3 flertall av avgitte stemmer)

§ 4 i sameiets vedtekter sier at «*Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet*». Eierseksjonsloven har i § 23 et unntak fra hovedregelen om at en person eller nærstående maks kan eie to seksjoner samlet som sier at en nærstående (folk i familie mv.) av den/de som eier to seksjoner kan erverve en seksjon som den nærstående eller en nærstående av denne skal bruke som egen bolig. Den nærstående (eller dennes nærstående) må altså bo i den «tredje leiligheten». Styret foreslår å innlemme en slik regel i sameiets vedtekter for å klargjøre begrensningene i muligheten til å kjøpe boligseksjoner bl.a. til bruk for utleie.

Forslag til vedtak: Setningen i vedtektenes § 4 som heter «*Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet*» endres til: «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, og nærstående kan ikke erverve mer enn to seksjoner samlet, så sant ikke en tredje nærstående erverver en seksjon for å bruke den til egen bolig».

Fra Eierseksjonsloven til informasjon for årsmøtet:

Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene

§ 23. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

Annet ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Sameiets nettside på Vibbo.no

Sameiet har en nettside på Vibbo.no (finnes også som app) der du kan logge deg inn og finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, vedtekter, husordensregler, tidligere årsrapporter, protokoller fra årsmøtene og sameiets eget hefte «Alt du trenger å vite når du bor i rekkehus». I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Dugnad

Det er ikke vaktmester/vaktmesterordning i sameiet. Alt felles vedlikehold, utføres på dugnad av seksjonseierne, f.eks. gressklipping, beising mv.

Parkering

Sameiet har parkering og garasjeplasser i Vestlimyra Garasjelag. Det finnes inne- og uteparkeringsplasser. Beboere som ønsker å leie ekstra plasser må ta kontakt med styret i Vestlimyra Garasjelag. Egne gjesteparkeringsplasser er merket med skilt.

Kjøring på gangveien

Ikke bruk bilen unødig på gangveiene. Parkering over 15 min. kan gi gebyr. Vis hensyn, maks fart er 10 km/t. Det er ikke lov å kjøre på gangveiene mellom klokka 2300 og 0700.

Flaggheising

Den enkelte rekke må fordele ansvaret seg imellom for flaggheising i løpet av det året rekka har ansvaret. Ansvarlig for 2025 er rekke 3A-7. Ansvarlig for 2026 blir rekke 9-19 osv. Pass på at flagget heises helt til topps og stram snora noen ganger rundt stanga slik at flagget holder seg helt oppe og snora ikke slår og bråker i vinden. Ved avsluttet flagging må snora strammes godt noen ganger rundt flaggstanga før den festes, slik at ikke snora «slår» og bråker. Flagget må tørkes før det legges sammen.

Trefelling

Søknad sendes styret som videresender til Oslo Kommune (tomten er festet av kommunen). Det er ikke søknadspliktig å holde kratt og busker nede.

Utstyr

Sameiet har gressklipper, bord, benker og partytelt som kan brukes av beboerne. Utstyret står i redskapsboden nær flaggstanga. Alt settes tilbake etter bruk.

Tidligere vedtak

- 31. mai 1990: "Retningslinjer for fargesetting av rekkehusene".
- 5. april 1990: "Samlet plan for all utbygging som medfører endring av fasader".
- 11. nov.1991: "Bestemmelser for felling av trær i sameiet": Revidert 2001.
- 25. juni.1992: Plan- og bygningsetaten «Inga Bjørnsons vei 1-127. Bebyggelsesplan-mindre vesentlig endring av reguleringsplan».
- 12.mai.1993: «Vedtekter for utbygging av gavlvegger».
- 12. mai 1993: "Reguleringsplan for utbygging og utnyttelsesgrad for leiligheter med gavlvegger som yttervegg".

Vedtektene ble endret på ordinært sameiermøte 27. april 1999, 13. april 2000, 23. april 2003, 16. mars 2009, 15. mars 2011, ekstraordinært sameiermøte 3. desember 2014, ordinært sameiermøte 19. mars 2015 og ordinært årsmøte 21. mars 2018.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer 1947637. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealer. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Den enkelte seksjonseier betaler for brannslukningsutstyret, mens sameiet har ansvar for å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Norsk Brannvern AS bistår styret med å sjekke brannvernet i de enkelte leiligheter, kontrollerer pulverapparatene og bytte batterier i røykvarslerne. Styret følger opp manglene som kommer fram i rapportene fra Norsk Brannvern AS overfor den enkelte sameier.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Hunder og katter

De er lov å ha hund og katt i sameiet. Hunder skal holdes i bånd. Hundeeiere skal bruke pose. Katteeiere må følge med på kattens avføringsvaner og fjerne avføring.



STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2024 Nytt lekehus opp mot skogen.

2022 Rehabilitering av lekestativet i «dumpa».

2021 Takrehabilitering. Skiftet fra shingel til AeroDek takplater i stål på hovedtakene, boder og tilbygg. Nye takrenner, nedløp og pipehatter.

2020 Beiset alle seksjoner og boder, samt skiftet råtne bord.

2019 Skifte av vann- og avløpsrør fra kum utenfor IB nr. 35 og fram til offentlig avløp.

2018 Etterisolering og skifte av veggpanel på de syv siste gavlveggene i nr. 7, 19, 29 , 47, 49, 107 og 123.

2015 Utskifting av samtlige utvendige hovedstoppekraner (unntatt kran for 85-95 som ble skiftet i 1993 av IB v.85 i forbindelse med utbygging av IB v.85 sin gavlvegg).

2014 Rengjort tak og avløpsrør, samt lagt sinkbeslag på takmønene for å dempe framtidig mose- og algevekst.

2014 Oppgradert vårt interne kabelnett mot Get. (nye utvendige bokser og kabler).

2013 Rehabilitering og beising av lekeplassene, fellesbod og benker.

2010 Beiset alle seksjoner og boder, samt skiftet defekt panel/plank.

2010 Skiftet panel og gavlvegg nord IB nr. 71 og 73.

2007 Rehabilitering av endevegg IB nr. 1.

2006 Høytrykksspyling av avløpsrør.

2006 Fornying utvendig avløp IB nr. 85-95.

2006 – 2007 Drenering langs gavlvegg IB nr.1 og 19.

2006 Beiset IB nr. 61-71.

2005 Beiset IB nr. 37-47, 49-59, 109-123.

2005 Takstiger og stigefester er montert.



5276 Vestlihagen B/S

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse: Inga Bjørnsøns vei nr:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i Vestlihagen BS.

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)







OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.