



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 048 927
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTHEIM 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: 26.03.2025

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 983048927

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		4 483 356	4 464 232
Sum inntekter		4 483 356	4 464 232
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	143 766
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 518	5 518
Annen driftskostnad		3 113 956	3 196 997
Sum kostnader		3 290 624	3 346 281
Driftsresultat		1 192 732	1 117 951
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 119	14 141
Sum finansinntekter		22 119	14 141
Annen finanskostnad		466 065	482 024
Sum finanskostnader		466 065	482 024
Netto finans		-443 946	-467 883
Resultat før skattekostnad		748 787	650 069
Årsresultat		748 787	650 069
Totalresultat		748 787	650 069
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		748 787	650 069
Sum overføringer og disponeringer		748 787	650 069



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 380	6 898
Sum varige driftsmidler		1 380	6 898
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 380	6 898
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 754	101 194
Andre fordringer		123 891	125 155
Sum fordringer		139 645	226 349
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 188 156	1 720 661
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 188 156	1 720 661
Sum omløpsmidler		1 327 801	1 947 010
SUM EIENDELER		1 329 181	1 953 908

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		4 907 728	5 656 515
Sum opptjent egenkapital		-4 907 728	-5 656 515
Sum egenkapital		-4 907 728	-5 656 515
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 966 658	7 230 332
Sum annen langsiktig gjeld		5 966 658	7 230 332
Sum langsiktig gjeld		5 966 658	7 230 332
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 348	2 928
Leverandørgjeld		41 579	200 570
Annen kortsiktig gjeld		226 323	176 593
Sum kortsiktig gjeld		270 251	380 091
Sum gjeld		6 236 909	7 610 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 329 181	1 953 908



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 358040

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 048 927
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTHEIM 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: 26.03.2025

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, 12.04.2025



Organisasjonsnr: 983 048 927
VESTHEIM BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 483 356	4 464 232
Sum inntekter		4 483 356	4 464 232
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	143 766
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 518	5 518
Annen driftskostnad		3 113 956	3 196 997
Sum kostnader		3 290 624	3 346 281
Driftsresultat		1 192 732	1 117 951
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 119	14 141
Sum finansinntekter		22 119	14 141
Annen finanskostnad		466 065	482 024
Sum finanskostnader		466 065	482 024
Netto finans		-443 946	-467 883
Resultat før skattekostnad		748 787	650 069
Årsresultat		748 787	650 069
Totalresultat		748 787	650 069
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		748 787	650 069
Sum overføringer og disponeringer		748 787	650 069



Organisasjonsnr: 983 048 927
VESTHEIM BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1 380	6 898
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 380	6 898
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 754	101 194
Andre fordringer		123 891	125 155
Sum fordringer		139 645	226 349
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 188 156	1 720 661
Sum omløpsmidler		1 327 801	1 947 010
SUM EIENDELER		1 329 181	1 953 908
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 907 728	5 656 515
Sum opptjent egenkapital	-4 907 728	-5 656 515
Sum egenkapital	-4 907 728	-5 656 515
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 966 658	7 230 332
Sum annen langsiktig gjeld	5 966 658	7 230 332
Sum langsiktig gjeld	5 966 658	7 230 332
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 348	2 928
Leverandørgjeld	41 579	200 570
Annen kortsiktig gjeld	226 323	176 593
Sum kortsiktig gjeld	270 251	380 091
Sum gjeld	6 236 909	7 610 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 329 181	1 953 908



Organisasjonsnr: 983 048 927
VESTHEIM BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1934

VESTHEIM BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i VESTHEIM BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mars 2025 kl. 17:00, Frogner Kirkestue, Bygdøy alle 38.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det blir ikke trykket opp noen innkallinger til møtet. Bruk mobil/ ipad/ pc under møtet eller skriv ut innkallingen selv og ta med. Muligens vi får bruke en skjerm og viser innkallingen på den.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av sameiets bygningsforsikring i IF Skadeforsikring polise SP5353481
8. Effektmåling av radiatorer
9. Fibernett
10. Utvendig vindusvask
11. Felleskostnader
12. Endring av vedtekter slik at de stemmer overens med den nye eierseksjonsloven fra 16.06.2017.
13. Nye husordensregler
14. Tilgang til all dokumentasjon tilknyttet fasadeoppussing i 2018/2019
15. Gjennomgang av rapport for 5 års befarings av fasaderenovering
16. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i VESTHEIM BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak

Bli ordnet i det fysiske møtet.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

Velges på det fysiske årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

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 egenkapital.

Vedlegg

- 1. 1934 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 1934 Revisors beretning BDO.pdf
- 3. 1934 Årsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Styrets innstilling

Styret har benyttet ekstraordinær tid på to pågående juridiske saker, i tillegg til de ordinære styresakene. På bakgrunn av dette foreslår vi et styrehonorar på 180 000 kr, basert på gjennomsnittlige honorarer for tilsvarende sameier. For sameier med 6-30 boenheter var det gjennomsnittlige styrehonoraret for styreperioden 2023/2024 2 085 kr per bolig. Med et samlet styrehonorar på 180 000 kr, vil dette tilsvare 2



142,86 kr per seksjon. Styret anser dette som rimelig, gitt at sameiet består av 84 seksjoner og den tilknyttede arbeidsmengden for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Sak 7

Endring av sameiets bygningsforsikring i IF Skadeforsikring polise SP5353481

Forslag fremmet av:

Elizabeth Emilie Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det fremmes forslag om endring av forsikringsvilkår 5.6.2 for Vestheim Boligsameie tilbake til vilkårene som var gyldige pr august 2023. Det vil medføre en utvidet dekning og vil mest sannsynlig medføre en noe høyere forsikringspremie for sameiet.

5.6.2 Hva forsikringen ikke omfatter

«* skade som skyldes vann som trenger inn via terrasse og balkong, eller overgang mellom terrasse/ balkong og vegg/andre bygningsdeler, også når dette er tak for bolig under.»

Bakgrunnen for forslaget er at styret endret vilkårene for forsikringsdekning der vann inn fra balkong/terrasse er direkte unntatt i vilkårene. Dette har funnet sted i tidsrommet 27/8-2023 og 31/12-2023, uten at sameierne er informert. Selv har jeg oppdaget endringen i vilkåret fordi forsikringsselskapet har avslått erstatning for vannskade nr 2 gjennom taket i min leilighet på ca 1 og ½ år. (Den første skaden ble dekket av forsikringen). Den økonomiske risikoen og ulempene for den enkelte berører alle seksjonseiere og særskilt eiere som bor i 5 og 6 etasje fordi de kan bli direkte berørt ved vannskade inn fra takterrasser/grunn.

Styrets innstilling

Styret presiserer at det ikke er sameiet eller styret som har forhandlet frem avtalevilkårene for forsikringen. Disse vilkårene er enten ensidig fastsatt som standard av forsikringsselskapet, eller de er kollektivt forhandlet av organisasjoner som boligbyggelag eller interesseforeninger for sine medlemmer. Det er derfor ikke vanlig at hver enkelt kunde, inkludert sameiet, forhandler om egne vilkår, da dette ville vært upraktisk både for styrene og forsikringsselskapet.

Vilkårene endres ikke årlig, men det kan forekomme endringer. Positive endringer vil bli beskrevet i fornyelsesdokumentet som sendes ut cirka én måned før ny avtaleperiode. Negative endringer som påvirker avtalen vil også fremkomme der, og OBOS vil i tillegg varsle om disse endringene i et eget nyhetsbrev.

Det som har blitt gjennomgått, var ingen vilkårsendring, men en avtaleendring. Styret samarbeider med If og OBOS for å kartlegge situasjonen, da det kan ha vært dobbeltdekning som følge av at to forsikringsavtaler kan ha overlappet i den gjeldende perioden for vannskade nummer 2. Seksjonseier er informert om situasjonen.

Dersom det kommer meldinger om endringer i vilkårene, kan man kontakte forsikringsselskapet for å be om å beholde tidligere vilkår (eventuelt mot en forhøyet premie) eller for å undersøke alternative vilkår og priser hos andre selskaper.



Det er viktig å merke seg at forsikringsdokumenter ofte er omfattende, og det kan være utfordrende for styret å navigere i vilkårene og holde seg oppdatert på endringer på et detaljnivå. For kollektivt fremforhandlede forsikringer er det vanlig at dekningen er tilpasset det man normalt har behov for, og at prisene er konkurransedyktige, ettersom de er forhandlet på vegne av flere.

Forsikringsselskapene priser inn risiko i forsikringspremien. Basert på denne informasjonen anbefaler styret å beholde de nåværende forsikringsvilkårene.

Forslag til vedtak

Styret i Vestheim Boligsameie pålegges umiddelbart å endre forsikringen til å omfatte minimum de samme vilkår som var gjeldende pr august 2023.

Sak 8

Effektmåling av radiatorer

Forslag fremmet av:

Elizabeth Emilie Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å sikre rettferdig varmfordeling og effektiv energibruk, foreslås det å innføre effektmåling av radiatorene.

Sameiet har i dag høye felleskostnader, og en stor del av disse går til oppvarming av radiatorer. Forbruket varierer betydelig mellom seksjonene og er avhengig av antall beboere, forbruksmønster og seksjonens størrelse. Dagens ordning der kostnadene fordeles etter eierbrøk, fører til at noen betaler uforholdsmessig mye for andres forbruk.

Innføring av individuelle målere vil sikre en mer rettferdig kostnadsfordeling og gi beboerne incentiver til å redusere unødvendig energiforbruk. Dette vil kunne bidra til lavere felleskostnader for sameiet over tid.

Begrunnelse:

- Kan redusere unødvendig energiforbruk og senke strømgifter.
- Reduserer felleskostnadene ved at hver beboer betaler for sitt faktiske forbruk.
- Gir incentiver til å spare energi, noe som er både økonomisk og miljøvennlig.

Styrets innstilling

Styret har innhentet pristilbud fra Ista Norge AS via sameiets rørlegger. Pristilbudet omfatter radiatormålere per leilighet, installasjon av disse, innsamlingsenheter, kostnad i forbindelse med årlig avregning og årlig abonnementskostnad. I tillegg til dette vil det tilkomme kostnader i forbindelse med eierskifte og fakturatjenester.

Pris for målere, installasjon av målere og innsamlingsenheter inkl. mva havner på kr. 68 981,25, hvorav årlige kostnader i forbindelse med avregning per leilighet og årsabonnement for innsamlingsenheter (mobilnett) inkl. mva. havner på kr. 39 022.

En total kostnad på kr 108 003,30 første året, og deretter kr 39 002 per år i tillegg til kostnader tilknyttet eierskifte og fakturatjenester.



Styret stemmer mot forslag om å innføre effektmåling av radiatorer. Styret anser dagens ordning med fordeling av utgifter etter eierbrøk sikrer tilstrekkelig rettferdig fordeling av utgifter tilknyttet oppvarming. Styret anser i tillegg at effektmåling av radiatorer ikke vil være et besparende tiltak i tilstrekkelig grad, da det også vil påløpe årlige kostnader i forbindelse med målinger.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å innhente pristilbud og gjennomføre effektmåling av radiatorer i samarbeid med fagfolk.

Vedlegg

4. IMG_0497.jpeg

Sak 9

Fibernet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

01.06.2025 utløper kontrakten vår med Telia for internett og TV. Styret foreslår og installere fibernet for økt internetthastighet, hvorav styret innhenter tilbud i den regi med tiltredelsesdato 01.06.2025.

Styrets innstilling

Styret foreslår og installere fibernet for økt internetthastighet, hvorav styret innhenter tilbud i den regi med tiltredelsesdato 01.06.2025.

Forslag til vedtak

Styret foreslår og installere fibernet for økt internetthastighet, hvorav styret innhenter tilbud i den regi med tiltredelsesdato 01.06.2025. Styret bestemmer leverandør.

Sak 10

Utvendig vindusvask

Forslag fremmet av:

Hildur Karine Gundhus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For meg er det nærmest umulig å komme skikkelig til på utsiden av kjøkken- og soveromsvindu, så disse vinduene får jeg aldri rengjort skikkelig på utsiden. Regner med at andre har samme problem, særlig vi som bor høyere oppe. En av naboblokkene hadde utvendig vindusvask med lift i fjor, kanskje er dette noe for oss også.



Forslag til vedtak

Felles utvendig vindusvask 1 eller 2 ganger i året

Sak 11

Felleskostnader

Forslag fremmet av:

Ingvil Ladehaug Vedal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Felleskostnadene er for høye i forhold til tilsvarende leiligheter. De står ikke i forhold til felleskostnader i området. Det ble ikke gitt noen begrunnelse på "økningen" annet enn inflasjon. Dette på allerede for høye kostnader. Ønsker en gjennomgang av hvorfor, hva som er bakgrunnen og nedjustering i forhold til alminnelig snitt på Frogner. Ønsker er fremleggelse av felleskostnader på alle leilighetene og areal på leilighetene. Jeg er eiendomsadvokat i et mellomstort advokatfirma i Oslo og har vært det i 20 år. Felleskostnadene i Gabelsgate er altfor høye i forhold til det som er alminnelig på Frogner i Oslo. Mvh Ingvil Vedal

Styrets innstilling

Styret har fullmakt til å fastsette felleskostnadene i sameiet. Vi vil ikke anbefale årsmøtet til å overstyre styrets beslutning på nivået på felleskostnadene.

Det er budsjettetert med et overskudd på kr 286 842 før avdrag på lånet. Arbeidskapitalen til sameiet per 31.12.24 er på kr 1 057 550. Noe som tilsvarer ca. kr 12 500 om vi tar beløpet flatt fordelt (arbeidskapitalen er etter brøk). Dette er ikke spesielt høyt da det er en eldre bygård som trenger vedlikehold. På bakgrunn av sameiet sitt størrelse og arbeidskapital nivå anbefaler styret at forslaget fra Vedal blir nedstemt.

Hvis felleskostnadene blir halvert så kan konsekvensen bli at det stadig på gjøres ekstra kapitalinnhenting for å dekke opp for kostnader.

Forslag til vedtak

Felleskostnadene halveres eller settes ned til alminnelig gjennomsnitt pr. leilighet. Fyringsutgifter skilles ut av fellesutgiftene som egen post og fordeles på kost pr. leilighet.

Sak 12

Endring av vedtekter slik at de stemmer overens med den nye eierseksjonsloven fra 16.06.2017.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Den nye eierseksjonsloven trådte i kraft 01.01.18. Det var derfor behov for at sameiets vedtekter måtte revideres og tilpasses den nye loven.



Styret har utarbeidet helt nye vedtekter basert på standardvedtekter utarbeidet av OBOS, og tidligere særbestemmelser i eksisterende vedtekter er videreført.

Styrets innstilling

Styret foreslår med dette at årsmøtet vedtar nye vedtekter for Vestheim Boligsameie.

Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny lov for eierseksjonssameier som trådte i kraft 01.01.18. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig at vedtektene følger denne. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør innehold.

De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.

Forslag til vedtak

Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger.

Vedlegg

5. 1934 Nye vedtekter.pdf

6. 1934 Vestheim Boligsameie Vedtekter.pdf

Sak 13

Nye husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har oppdatert de gamle husordensreglene til et nytt format. Husordensreglene er "standard" husordensregler og vi har overført flere av de gamle punktene fra gamle husordensregler til det nye formatet.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer årsmøtet til å stemme for de nye husordensreglene

Forslag til vedtak

Det foreslås at de nye husordensreglene vedtas slik de foreligger.

Vedlegg

7. 1934 Nye husordensregler.pdf

8. 1934 Vestheim Boligsameie - Nåværende husordensregler.pdf



Sak 14

Tilgang til all dokumentasjon tilknyttet fasadeoppussing i 2018/2019

Forslag fremmet av:

Halgeir Kaarstein

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Seksjonseier ønsker tilgang til all dokumentasjon tilknyttet fasadeoppussingen i 2018/2019

Styrets innstilling

Styret har hatt en grundig dialog med Halgeir Kaarstein angående hans forespørsel om tilgang til all dokumentasjon relatert til fasadeoppussingen utført i 2018/2019. Det er viktig å påpeke at seksjonseier ikke har fremlagt noe juridisk grunnlag for denne forespørselen, og han har heller ikke spesifisert hva han ønsker å oppnå med tilgang til den omfattende dokumentasjonen.

For å avklare situasjonen har styret konsultert advokat i OBOS om det juridiske grunnlaget for et eventuelt fremtidig erstatningskrav mot tidligere entreprenør. Advokaten har informert om følgende:

- **Reklamasjonsfrist:** Ved feil eller mangler knyttet til oppbyggingen av takterrassene gjelder en reklamasjonsfrist på normalt 5 år. Ved grov uaktsomhet gjelder imidlertid ingen reklamasjonsfrist.
- **Foreldelsesregler:** Hovedregelen er at krav foreldes etter 3 år, ifølge foreldelsesloven § 2. Det finnes en tilleggsfrist i loven § 10 ved uvitenhet, som kan forlenge foreldelsesfristen til 13 år.
- **Pengekrav:** Pengekrav har en foreldelsesfrist på 3 år fra ferdigstillelse, og denne fristen har nå utløpt. Tidligere styrer har ikke iverksatt tiltak for å avbryte foreldelsen, noe som medfører at det ikke foreligger et juridisk grunnlag for et potensielt erstatningskrav mot entreprenøren.
- **Bevisbyrde:** Den som fremsetter et erstatningskrav må kunne dokumentere bevisbyrden tilknyttet erstatningskravet, noe som krever fagkyndig dokumentasjon og advokatbistand.

Seksjonseier har ikke fremlagt noe juridisk grunnlag for sin forespørsel om tilgang til dokumentasjonen, og styret har oppfordret ham til å stille som styremedlem for å kunne gjennomgå dokumentasjonen selv på eget initiativ, noe han ikke ønsket.

Å gjennomgå all dokumentasjonen knyttet til fasadeoppussingen ville vært en ekstremt tidskrevende oppgave for styret. Med over 400 e-poster og en stor mengde annen relevant dokumentasjon, ville dette krevd betydelige ressurser og en omfattende innsats da nåværende styret ikke var involvert i fasadeoppussingen i 2018. Hver e-post må leses nøye, og styret må navigere gjennom ulike dokumenttyper, noe som kompliserer prosessen ytterligere. Denne enorme arbeidsmengden ville ikke bare tatt tid fra styrets andre viktige oppgaver, men også forsinket beslutningsprosesser.

Styret vil innhente ekstern bistand for å håndtere oppgaven effektivt, noe som vil medføre betydelige kostnader for sameiet dersom forslaget vedtas. I tillegg har foreldelsesfristen for generelle erstatningskrav og pengekrav, samt reklamasjonsfristen, utløpt siden ferdigstillelsen av fasadeoppussingen fant sted i 2019.

Styret stemmer mot forslaget om å gi seksjonseier tilgang til all dokumentasjon knyttet til fasadeoppussingen i 2018/2019, basert på de nevnte faktorene.



Forslag til vedtak

Styret gir tilgang til all dokumentasjon tilknyttet fasadeoppussingen i 2018/2019 til seksjonseier.

Sak 15

Gjennomgang av rapport for 5 års befarings av fasaderenovering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak fra Elizabeth Emilie Solberg, Snr 71 fremmer følgende:

Denne saken er lagt inn mindre enn 8 dager før årsmøtet og det må stemmes over på årsmøtet om den skal være med i saklisten eller ikke (alminnelig flertall).

Beskrivelse:

Det fremmes forslag om gjennomgang av rapport for 5 års befarings av fasaderenovering ferdigstilt i 2019. Fasaderenoveringen var vedtatt budsjettert til 4.400.000 der faktisk kostnad ble 9.176.000 – over dobbelt så dyrt som planlagt. Det er viktig for seksjonseierne å vite om det er fremkommet rettingskrav knyttet til utførelsen siden det etter renoveringen har vært flere skader fra terrassene i 6 etasje til eiere i 5 etasje.

Det bes bekrefte at 5 års befarings er gjennomført. Ber om kort oppsummering av rapport og status under årsmøtet.

Styrets innstilling

"Seksjonseier Elizabeth Solberg ble informert 27.02.2025 etter gjennomgang av kontrakt for fasadeoppussing av vår advokat Arve Arvesen i OBOS i forbindelse med erstatningskrav rettet fra samme seksjonseier følgende:

"Jeg er blitt bedt om å svare på spørsmålet ditt om oversendelse av eventuell rapport fra femårsbefaring. Jeg har fått oversendt kontrakten for arbeidene og ser at det var en totalentreprise basert på NS 8407.

NS 8407 har i punkt 37.1 regler om overtakelsesforretning, og punkt 42.2 regler om reklamasjon, herunder den absolutte femårsfristen.

Standarden inneholder ingen regulering verken om ettårs- eller femårsbefaring, men dette kan ofte være regulert i selve avtalen mellom byggherre og entreprenør, eventuelt også med angivelse med hvilken av partene som skal innkalle til en slik befarings.

Kontrakten inneholder etter hva jeg har kunnet se ingen regulering rundt dette.

Hensikten med en slik befarings før det er gått fem år er gjerne å gjennomgå leveransen før femårsfristen utløper og få reklamert i tide.

Det er i tillegg til de absolutte reklamasjonsfrister også relative reklamasjonsfrister, og som blant annet medfører at byggherre kan tape sin rett til å gjøre en mangel gjeldende dersom man ikke varsler entreprenør innen rimelig tid etter at man har eller burde ha oppdaget mangelen. Dette gjelder da først og fremst synlige mangler

Det er mange som ikke gjennomfører en slik femårsbefaring og det er ikke noe krav til at det gjennomføres. Etter hva styret kjenner til er det ikke gjennomført en slik befarings.



Når det er sagt er det ofte slik at man heller ikke ville ha oppdaget skjulte feil og mangler ved en slik befarings, men at disse oppdages mer eller mindre tilfeldig i etterkant. For forhold som oppdages senere må man i så fall påberope seg at manglene har sin årsak i grov uaktsomhet eller forsett fra entreprenørens side, for da gjelder ikke reklamasjonsfristene.

Parallelt med reklamasjonsreglene løper det også foreldelsesregler, og som kan gjøre at kravet mot entreprenør må anses tapt av den grunn.

Basert på de foreløpige utførte undersøkelsene i deres sameie og de rapportene som foreligger, er det ikke avdekket noen synlige mangler ved entreprenørens leveranse. Membranen er etter testing påvist å være tett, og det samme med overgang mellom membran/sluk og rør.

Men som styret allerede har informert om vil det nå gjøres ytterligere undersøkelser av Asplan Viak for å forsøke å avdekke årsaken til vannlekkasjene, og dersom det oppdages noe som eventuelt kan tilbakeføres til entreprenørens arbeider og som vil kunne være grunnlag for et krav mot dem, vil styret følge opp dette videre.

Når det gjelder kravet ditt mot sameiet, er det grunn til å igjen minne om at utgangspunktet er at det er den som fremsetter kravet som må begrunne hva kravet baserer seg på og som også har bevisbyrden for at de faktiske omstendigheter som kravet baserer seg på foreligger."

Viser til ytterligere informasjon i styrets arbeid, hvorav Asplan Viak utførte befaringsen 04.03.2025, og styret avventer rapport fra Asplan Viak per 23.03.2025. Styret vil ta videre beslutninger på bakgrunn av rapporten. Styret vil inkalle sameiet til et ekstraordinært møte ved behov hvis rapporten og rådføring med advokat tilsier at dette vil medføre større økonomiske beslutninger.

Tilsvarende har styret forhørt seg med de to tidligere styrelederne, Britt V. Borgen og Aksel Spence som var styreledere i perioden 2018- 2024 hvorav de har bekreftet skriftlig til styret at det ikke har vært noen krav rettet til sameiet i forbindelse med fasadeoppussingen. Det har vært rettet et erstatningskrav fra seksjonseier Elizabeth Solberg i slutten av 2024, hvorav vår advokat Arve Arvesen har bistått i saken, og bedt om at juridisk grunnlag for rettet erstatningskrav og bevisbyrde fremlegges uten at dette har blitt gjort, derav avslag.

Tilsvarende har styret forhørt seg med tidligere styreleder, Britt V. Borgen som var styreleder før, under, og etter fasadeoppussingen var gjennomført, ref. 2018,2019 og 2020 angående årsaken til at kostnadene for fasadeoppussingen ble betraktelig dyrere enn opprinnelig estimert. Kort oppsummert ble det feilberegnert estimert kostnader for fasadeoppussingen, på bakgrunn av en betongrapport (tilstandsrapport av sameiets betong i fasaden) var misvisende, da betongen i sameiets fasade var i mye dårligere forfatning. Et ekstraordinært møte 04.09.2018 (midtveis i fasadeoppussingen) ble gjennomført i forbindelse med forslag til ekstra låneopptak tilknyttet fasadeoppussingen, hvorav det var 39 stemmeberettigede og forslag: "Nytt låneopptak på kr 4 500 000 til fasaderehabiliteringen. Styrets innstilling: "Styret får fullmakt til å ta opp nytt lån på kr 4 500 000 for få ferdiggjort betongrehabiliteringen" ble enstemmig vedtatt. Se vedlagt møteprotokoll.

I tillegg har styret undersøkt møteinnkallelsen fra 2019. Se vedlagt utdrag fra møteinnkallelsen i 2019 (19.03.2029) fra styrets arbeid og vedlagt i PDF-format i sin helhet:

"Fokus denne styreperioden har vært rehabiliteringen av gatefasaden som startet i april og først ble avsluttet i november. Det ble særdeles krevende, siden bygget var i en mye dårligere forfatning enn det Betongrapporten viste. Vi gikk på en smell, både økonomisk og tidsmessig. Vi hadde 13 bygge møter med Alliero og OBOS Prosjekt og måtte forholde oss til 18 avviksmeldinger. Disse ble naturligvis gjennomgått i detalj. Styret har måttet sette seg inn i ekstremt mye de ikke kunne fra før. Her har læringskurven vært bratt. Fasadeklatrings var en ny øvelse, men en nyttig sådan, fordi det ga en dypere innsikt i arbeidet som pågikk.

Tidssprekk og økonomisk sprekk var årsaken til at styret innkalte til et informasjonsmøte i hagen i juni og deretter et ekstraordinært Årsmøte i september. Styret bestrebet seg på å holde seksjonseierne løpende underrettet under hele prosessen. Mellom alle møter var styret i tett og kontinuerlig kontakt med Alliero og



OBOS Prosjekt. I tillegg har styret hatt mye kommunikasjon med Oslo Glass, som har levert skilleveggene våre og arkitekten som tegnet dem. Skilleveggene ble noe dyrere enn det som ble presentert i forkant av Årsmøtet i fjor."

Dette støtter opp under informasjonen nåværende styret har mottatt fra tidligere styreleder i 2018, og at seksjonseiere godkjente et ekstra låneopptak for å kunne ferdigstille fasadeoppussingen. Styret vil presisere at ingen av nåværende styremedlemmer satt i styret da fasadeoppussingen ble besluttet å gjennomføre og gjennomført, slik at det nåværende styret ikke har oversikt over alle detaljer tilknyttet fasadeoppussingen 7 år tilbake i tid.

Vedrørende forslag til vedtak:

Hvis 5-årsbefaringen ikke er gjennomført pålegges styret å gjennomføre den omgående med støtte av fagkyndig ingeniør og deretter sende rapporten til samtlige eiere.

Er styrets innstilling å ikke ansette en fagkyndig ingeniør på bakgrunn av:

1. Det pågår en nåværende utredning tilknyttet takterrassen ut mot Gabels gate, og at Styret vil innkalle sameiet til et ekstraordinært møte ved behov hvis rapporten og rådføring med advokat tilsier at dette vil medføre større økonomiske beslutninger.

2. Kostnadene assosiert med fasadeoppussingen ble godkjent av sameiet tilbake i 2018 og ekstra låneopptak tilknyttet ferdigstilling av fasadeoppussingen ble godkjent på ekstraordinært møte i 2018 slik at årsaken for kostnadene har blitt redegjort for og godkjent av sameiet

3. Ingen erstatningskrav med unntak av krav rettet av seksjonseier Elizabeth Solberg har blitt rettet mot sameiet i forbindelse med fasadeoppussingen.

Hvis vedtaket godkjennes, må styret foreta en anbudsrunde for å ansette en fagkyndig ingeniør og fremlegge forslagene på et ekstraordinært møte for godkjenning, da dette vil koste minimum flere hundretusener av kroner, basert på at nåværende utredning av takterrassen av Asplan Viak ligger estimert på en kostnad av i underkant av 50 000 kroner i tillegg til kostnader for vannlekkasjesøk på ca. 20 000 kr."

Forslag til vedtak

Hvis 5-årsbefaringen ikke er gjennomført pålegges Styret i Vestheim Boligsameie å gjennomføre den omgående med støtte av fagkyndig ingeniør og deretter sende rapporten til samtlige eiere.

Vedlegg

9. 1934 Vedlegg sak E.S..pdf

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åsmund Prytz



- Sone August Kleven Nøkland

"Jeg vil fremme ønske om å bli med i styret i Vestheim Boligsameie fra 2025.

Er 30 år, og jobber som sivilingeniør (Byggingeniør) i Norconsult, på Telegrafan. Er også utdannet økonom. Flyttet inn i S.49 nå i sommer.

Hadde min studietid i Trondheim, og har planer om å bo i Gabels Gate 45B, i mange år"

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jon Rønning

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i det fysiske møtet
- Velges i det fysiske møtet.



Styrets årsrapport

Lagt inn i sak 5



VESTHEIM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 048 927, KUNDENR. 1934

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 452 190	4 404 732	4 404 732	4 585 738
Andre inntekter	3	31 166	59 500	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 483 356	4 464 232	4 454 732	4 635 738
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-17 766	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-126 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-5 518	-5 518	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 898	-11 588	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-126 045	-119 700	-124 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-10 923	-107 906	-50 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-297 460	-386 832	-710 000	-618 000
Forsikringer		-357 158	-275 914	-342 000	-409 000
Kommunale avgifter	9	-578 760	-491 324	-571 400	-630 896
Energi/fyring	10	-974 745	-1 059 159	-1 100 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-453 015	-431 565	-440 000	-458 000
Andre driftskostnader	11	-291 951	-313 008	-303 006	-291 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 290 624	-3 346 281	-3 823 556	-3 897 896
DRIFTSRESULTAT		1 192 732	1 117 951	631 176	737 842
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 119	14 141	0	0
Finanskostnader	13	-466 065	-482 024	-526 000	-421 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-443 946	-467 883	-526 000	-421 000
ÅRSRESULTAT		748 787	650 069	105 176	316 842
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		748 787	650 069		



VESTHEIM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 048 927, KUNDENR. 1934

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1 380	6 898
SUM ANLEGGSMIDLER		1 380	6 898
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 754	101 194
Forskuddsbetalte kostnader		123 891	125 155
Driftskonto OBOS-banken		421 353	1 720 661
Sparekonto OBOS-banken		766 803	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 327 801	1 947 010
SUM EIENDELER		1 329 181	1 953 908
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 907 728	-5 656 515
SUM EGENKAPITAL		-4 907 728	-5 656 515
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 966 658	7 230 332
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 966 658	7 230 332
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 094	128 946
Leverandørgjeld		41 579	200 570
Påløpte renter		2 348	2 928
Annen kortsiktig gjeld	17	126 229	47 647
SUM KORTSIKTIG GJELD		270 251	380 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 329 181	1 953 908
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 03.03.2025, Digital signering,
Styret i Vestheim Boligsameie

Martine Camilla Frimann /S/

Linn Krest /S/

Helene Unstad Lute /S/

**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 KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, etter sameierbrøken	2 593 308
Oppvarming, etter sameierbrøken	1 064 076
TV/Internett kr 341 t.o.m. juni og kr 450 fra juli	398 664
Lån etter sameierbrøken (slått sammen med felleskostnader fra juni)	336 042
Felleskostnader tidl. år (fra tidligere forretningsfører)	47 500
Andel brannalarm (slått sammen med felleskostnader fra juni)	12 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 452 190

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kunderskonto	166
Skilt	24 000
Utleie	7 000
SUM ANDRE INNETEKTER	31 166

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 050, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 898.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 923
SUM KONSULENTHONORAR	-10 923

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 727
Drift/vedlikehold VVS	-51 292
Drift/vedlikehold elektro	-3 072
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 383
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 266
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 720
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-297 460

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-363 850
Feieavgift	-7 888
Renovasjonsavgift	-207 022
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-578 760

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-125 976
Fjernvarme	-848 769
SUM ENERGI / FYRING	-974 745

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

Lokalleie	-6 000
Container	-5 202
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 322
Vaktmestertjenester	-123 805
Renhold ved firmaer	-96 085
Andre fremmede tjenester	-13 345
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 050
Andre kontorkostnader	-1 698
Kontingenter	-800
Bank- og kortgebyr	-3 167
Velferdskostnader	-1 400
Tap på fordringer,	-27 077
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-291 951

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter bank	20 792
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 327
SUM FINANSINNEKTER	22 119

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-465 721
Renter på leverandørgjeld	-344
SUM FINANSKOSTNADER	-466 065

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Tilgang 2015	12 416
Avskrevet tidligere	-5 518
Avskrevet i år	-5 518
	1 380
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 380

SUM AVSKRIVNINGER**-5 518**

**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 GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2024

-6 159 363

Nedbetalt i år

192 705

5 966 658

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

5 966 658

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad

-126 229

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-126 229

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTHEIM 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)



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martine Camilla Frimann	Gabels Gate 45 B
Styremedlem	Linn Krest	Gabels Gate 45 B
Styremedlem	Helene Unstad Lute	Gabels Gate 45 B
Varamedlem	Jon Rønning	Gabels Gate 45 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret ønsker at beboere skal kontakte dem via Vibbo.no.

E-post adressen til sameiet er: vestheimboligsameie@gmail.com

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Vestheim Boligsameie

Sameiet består av 84 seksjoner.

Vestheim Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983048927, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

211 119

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

Vestheim Boligsameie har ingen ansatte.

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 for 2024/2025

I denne styreperioden har det vært holdt 8 styremøter. Av faste rutineoppgaver kan det nevnes jevnlig kontakt med vaktmester hvorav sameiet fikk ny vaktmester i 2024, forretningsfører, Dalan advokatfirma, Obos Bbl, rørlegger (Ringside Rørleggerbedrift), Elektro-nytt (brannvarslingsanlegg), Norsk Brannvern (årlig kontroll av brannapparater, røykvarslere og fellesområder), Fortum (fjernvarme), Servicesentralen Lås og Nøkkel og Schindler. I forbindelse med ulike prosjekter har styret hatt befaringer og vært i forhandlinger. I tillegg til større prosjekter, som har egne punkter under, har vi fortsatt arbeidet med å skifte soilrør der det er behov, samt i forbindelse med oppussing av bad.

- Styret har besluttet å ikke innføre et nytt felles brannvarslingssystem, da eksisterende krav i brann- og eksplosjonsvernloven allerede sikrer nødvendig brannsikkerhet og gir kostnadsbesparelser. Hver seksjonseier har et juridisk ansvar for å sørge for at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange, samt en eller flere røykvarslere i sin seksjon. Det anbefales å installere røykvarslere på alle soverom og minst én i hver etasje. Røykvarslerne skal testes jevnlig, og seksjonseierne må utføre funksjonskontroll minst én gang per år. Seksjonseierne oppfordres til å overholde disse kravene for å sikre en trygg bo- og oppholdsform i sameiet.
- Styret har besluttet å utsette oppgraderingen av heisalarmene, da Telenor har utsatt stengingen av 2G-nettet til desember 2027. Dette gir oss mulighet til å vente med kostnaden for oppgraderingen til nærmere denne datoen, ettersom alarmene fortsatt er tilknyttet 2G-nettet.
- Sameiet har installert mobilnøkkel fra OBOS. Dette betyr at alle seksjonseiere nå har fått en digital mobilnøkkel som gir dem mulighet til å åpne hoveddøren til bygget der seksjonseier har leilighet via mobiltelefonen. Mobilnøkkelen er en digital "tilleggsnøkkel" i tillegg til vanlig fysisk nøkkel.

Implementeringen av mobilnøkkelen fra OBOS gir flere klare fordeler for seksjonseiere og beboere:

1. **Økt sikkerhet:** Mobilnøkkelen kan enkelt deaktiveres hvis en enhet blir mistet eller stjålet, noe som reduserer risikoen for uautorisert tilgang.
2. **Praktisk tilgang:** Beboere kan åpne døren med mobilen, noe som gjør det enklere å komme inn uten å lete etter fysiske nøkler, spesielt når man har hender fulle.
3. **Fleksibel deling av tilgang:** Mobilnøkkelen kan midlertidig deles med pårørende eller håndverkere, noe som gir enkel tilgang uten behov for å overlevere fysiske nøkler.
4. **Brukervennlighet:** En app gjør det enkelt å administrere nøkkelen, se hvem som har tilgang, og motta varsler når døren åpnes.
5. **Miljøvennlig løsning:** Reduksjon av fysiske nøkler bidrar til mindre ressursbruk og en mer bærekraftig løsning.
6. **Fremtidssikring:** Den digitale løsningen kan oppdateres med nye funksjoner og sikkerhetsprotokoller, noe som gir en mer moderne og langvarig tilgangsløsning.
7. **Bedre oversikt:** Beboere kan enkelt se når og hvem som har brukt mobilnøkkelen, noe som gir bedre kontroll over hvem som har tilgang til bygget.



Disse fordelene gjør mobilnøkkelen til en praktisk og sikker løsning for alle beboere i bygget.

- Styret har konsultert Dalan advokatfirma angående et erstatningskrav fra 2025, relatert til et ugyldig vedtak fra årsmøtet i 2018 om innbetaling for skillevegger fra seksjonseiere med delte brannbalkonger og takterrasser. Dalan konkluderte i 2019 med at vedtaket var ugyldig. I mars 2024 reverserte styret dette vedtaket basert på Dalan sin tidligere vurdering

Nåværende styre følger Dalan sine anbefalinger for å avslutte saken, som omhandler krav fra 2018/2019. Dalan anbefaler at kun seksjonseiere som kan dokumentere betaling for skilleveggene har rett til tilbakebetaling, mens krav fra tidligere eiere er bortfalt.

Sameiet tilbakebetaler seksjonseier for kostnaden ved oppføring av skillevegg, ettersom vedtaket fra årsmøtet i 2018 var ugyldig. Reverseringen ble godkjent på styremøtet 04.03.2024, i samsvar med anbefalingene fra advokatfirma Dalan i 2025.

- Styret har rådført seg med advokat i OBOS BBL angående erstatningskrav knyttet til vannlekkasje i Gabels gate 45A i 2024. På grunn av uklarheter om årsaken til lekkasjene i 2023 og 2024, ble det utført et vannlekkasjesøk i oktober 2024. Norva24 konkluderte med at membranen er tett, og lekkasjene skyldes ikke manglende vedlikehold fra sameiet. For å avklare forsikringsdekning og ansvar for utbedring, ansette styret Asplan Viak etter anbudsrunde. Befaring ble utført 04.03.2025, og styret venter rapport per 18.03.2025 for videre beslutninger.
- Oppfølging rundt planting av forhage:
Vi har fulgt opp med planting og vedlikehold av forhagen for å sikre en innbydende og trivelig utendørs atmosfære for alle beboere og besøkende.
- Laget budsjett for 2025:
Sameiets økonomiske planlegging har vært nøye gjennomgått, og vi har utarbeidet et budsjett for 2025 som tar hensyn til både pågående vedlikeholdsbehov og fremtidige investeringer for å sikre sameiets langsiktige økonomiske helse.
- Forhandlet frem bedre rente: I 2025 fikk vi redusert renten på sameiets lån hos OBOS-banken, noe som vil bidra til å redusere sameiets økonomiske belastning og styrke vår økonomiske posisjon.
- Vanlig drift av bygningene:
Sameiets daglige drift har vært kontinuerlig ivaretatt gjennom rutinemessig vedlikehold og administrasjon for å sikre at alle fasiliteter og tjenester fungerer optimalt for beboerne.

Vi ønsker å rette en stor takk til alle beboere, styremedlemmer, og samarbeidspartnere for deres bidrag og engasjement i løpet av året. Sammen har vi jobbet for å sikre et trygt, trivelig og bærekraftig sameie.

Med vennlig hilsen,
Styret



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 er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat på kr 748 787 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 057 550.
Dette er en god arbeidskapital.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på at felleskostnadene økes med 5% fra 1. februar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Vestheim Boligsameie

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP5353481.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Vedlegg 4 til sak 8. Effektmåling av radiatorer

Viser til forespørsel på telefon. Vi har satt sammen et tilbud på radiatormålere og tilhørende tjenester. Se pdf og e-post. (Pdf er for å sende til kunden).

Tilbud:

- ◆ **Radiatormålere:** 206,- per stk.
- ◆ **Installasjon av radiatormålere:** 324,- per stk.
- ◆ **Innsamlingsenheter:** 3 stk. à 3 555,- per stk.
- ◆ **Årlig avregning:** 336,- per leilighet
- ◆ **Abonnement for innsamlingsenheter (mobilnett):** 993,- per enhet per år

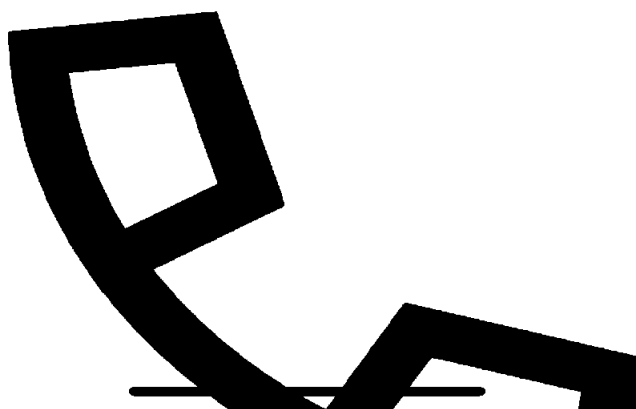
Ista monterer radiatormålere i henhold til beste praksis for optimal funksjonalitet og nøyaktighet.

Alle priser er oppgitt eks. mva.

Tilbudet er eks. eierskifter og eks. fakturatjeneste forretningsfører.

Med vennlig hilsen

Eivind Jakobsen
Account Manager
ista Norge







1934 Vestheim Boligsameie

VEDTEKTER

for

1934 Vestheim Boligsameie, org. nr. 983 048 927

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 26.03.2025 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 05.04.2001.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vestheim Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.06.1987.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 84 boligseksjoner på eiendommen gnr. 211, bnr. 119 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette 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, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

1



1934 Vestheim Boligsameie

(5) Ved utleie av leilighet eller hybel skal det betales en administrasjonsavgift på kr 4 000 til sameiet innen 30 dager etter innflytting av leietakere. Dette beløpet, som skal dekkes av leilighetens eier, skal betales hver gang det er nye leietakere. Avgiften fordeles som følger: kr 3 000 er avsatt til dekning av slitasje og mindre skader på fellesarealet ved inn- og utflytting, mens kr 1 000 omfatter kostnader knyttet til nye postkasseskilt, dørskilt, endring av ringetablå, samt produksjon og installasjon av skilt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



1934 Vestheim Boligsameie

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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



1934 Vestheim Boligsameie

- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.



1934 Vestheim Boligsameie

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag



1934 Vestheim Boligsameie

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.



1934 Vestheim Boligsameie

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.
- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår



1934 Vestheim Boligsameie

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.



1934 Vestheim Boligsameie

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
 - g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
 - h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere



1934 Vestheim Boligsameie

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



1934 Vestheim Boligsameie

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.



VEDTEKTER FOR VESTHEIM BOLIGSAMEIE

*Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 5. april 2001 i medhold av
Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
Revidert i sameiermøtet 28. april 2009
Revidert i sameiermøte 14. april 2011
Revidert i årsmøte 14. april 2020
Revidert i årsmøte 12. mai 2022*

§ 1. Eiendommen - formål

Sameiet omfatter gnr 211 bnr 119 i Oslo med påstående bygninger. Eiendommen ble ved tinglyst oppdelingsbegjæring den 5. juni 1987, dgbnr 035117, delt i 84 seksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendom- men med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiet

Sameiet består av 84 seksjoner, *alle boligseksjoner uten nærings- eller garasjeseksjoner*. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet med egen inngang, eget kjøkken og eget bad/WC innenfor bruksenheten. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal på seksjoneringstidspunktet.

§ 3. Disposisjon av seksjoner

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i overnevnte dokumenter og disse vedtekter jfr. §1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Nekter styret å godkjenne erververen, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til boligselskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Den enkelte sameier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at utbetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 4. Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.



Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5 HUSORDENSREGLER

Sameiet har husordensregler for eiendommen. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall endre disse ordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiet skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameierbrøken.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten fra og med forgreningspunktet inn til - eller i seksjonen, og de elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omhandler også ansvar for at baderomsgulv m/sluk i seksjonen ikke gir lekkasje til leilighet eller bruksenhet under. Om nødvendig må seksjonseieren montere sluk og eventuell membran i baderomsgulvet etter Oslo Kommunes forslag til våtromsnorm.

Seksjonseier er pålagt til enhver tid å holde sluket i orden. Det er ikke en eventuell leietakers ansvar. Ved oppussing av våtrom må Styret varsles. Arbeidet må utføres av godkjent rørlegger med ansvarsrett. Felles rørstamme opp til tak og ned til nabo under må skiftes. Sluk må også skiftes. Pris for utskifting av rørstamme og sluk må prises separat og godkjennes av styret før oppstart.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. Mislighold, pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til



alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 27.

Ved mislighold av renholds- og vedlikeholdsansvaret vil seksjonseier være ansvarlig for eventuelle kostnader som følge av dette, herunder erstatning for skader på bygning og andre seksjonseieres bolig og eiendeler.

§ 10. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Sameiermøter kan velge inntil to varamedlemmer. Også andre enn seksjonseiere kan velges til styre- og/eller varamedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§11 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§12 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§13 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§14 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.



§ 15. Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Det bekreftes at disse vedtekter ble fastlagt på sameiermøte i
Vestheim Boligsameie den 5.april 2001.
Revidert på sameiermøtet 28.april 2009



1934 Vestheim Boligsameie

HUSORDENSREGLER

1934 Vestheim Boligsameie, org. nr. 983 048 927
Nye husordensregler med nytt oppsett som er årsmøtesak 26.03.2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00.

På fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 08.00.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet støyende arbeid skal kun utføres på tider som medfører minst mulig sjenanse for naboene. Arbeid etter kl. 16.00 bør unngås. Naboene i oppgangen skal varsles på forhånd, for eksempel via VIBBO og ved oppslag på tavle i oppgang. Varslingen skal inkludere spesifisering av hvor lenge arbeidet forventes å vare og dette må være innen rimelighetens grenser. Kontaktinformasjon, som navn og mobilnummer, skal oppgis slik at beboere som opplever støyplager kan gi tilbakemelding.

På søndager og helligdager er det ikke tillatt å utføre støyende arbeider.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.



1934 Vestheim Boligsameie

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Ved oppussing må ikke rømningsveier sperres, og det er ikke lov å bruke fellesrom, oppgangene og korridorene til oppbevaring. Det kan bli fjernet uten forvarsel og kostnaden blir belastet seksjonseier. Møbler og avfall fra oppussing må beboerne selv ta ansvar for å fjerne, og det er ikke tillatt å kaste dette i felles søppel. Støv og skitt i fellesområdene forårsaket av oppussing må seksjonseier selv fjerne og vaske vekk.

§ 4. Balkonger/ takterrasser

Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte seksjonseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte seksjonseier måtte dekke utbedringskostnadene.

Diverse

Dersom vannlekkasje fra terrasse eller balkong er forårsaket av brukerens manglende vedlikehold, eller uvettig og feil bruk, vil seksjonseier bli belastet 100% av utbedringskostnadene. *Slike skader dekkes ikke av sameiets forsikring.*

Opphold på balkong eller terrasse, må ikke være til sjenanse for de andre beboerne i sameiet. Vær oppmerksom på at røyking på balkongen kan være til sjenanse for dine naboer. Det er ikke tillatt å sende opp fyrverkeri/raketter fra balkongen.

Intet skal monteres, skrus eller festet til yttervegg. Monteringer medfører huller i pussen, som kan medføre vanninntrenging og dermed skade pussen.

Forbud mot blomsterkasser på rekkverk. Planter på balkongbrystninger kan medfører avleiringer/smuss fra blader og pollen.

Skilleveggen skal ikke fungere som «stablevegg» Stabling kan medføre press på glassveggen som kan resultere i knust glassvegg.

Intet skal skrus i terrassegulv. Gulvene er belagt med en membran som IKKE MÅ PUNKTERES. Det oppfordres til forsiktig bruk av møbler, spesielt stoler med skarpe kanter på stolben. Vær oppmerksom på at rust fra metall kan være vanskelig å fjerne.

§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område.



1934 Vestheim Boligsameie

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor inngangspartiene til sameiet. Sameiet vil viderefakturere miljøgebyr for hensatt avfall utenfor inngangspartiene, for eksempel avfall fra oppussing, til den ansvarlige seksjonseieren. Fakturaen for miljøgebyret vil bli viderefakturert til seksjonseieren etter at sameiet har mottatt gebyret fra kommunen.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger et cetera, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.



1934 Vestheim Boligsameie

§ 11. Meldeplikt/besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

§ 12. Erstatningsplikt

Seksjonseier må erstatte skade som er påført gården, ved uforstand av en selv, deres husstand, gjester, leietaker eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

§ 13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Vedtatt:

*Sameiermøtet 28.04.2009
Sameiermøtet 19.03.2012
Sameiermøtet 18.03.2013
Sameiermøtet 18.03.2014
Sameiermøtet 17.03.2015
Sameiermøtet 03.03.2016
Sameiermøte 16.03.2017
Sameiermøte 15.03.2018
Årsmøte 19.03.2019
Årsmøte 14.04.2020*

1. Generelt

Beboerne plikter til enhver tid å være informert om nedfelte husordensregler. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leiertagere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, eller eiendommen for øvrig, jfr. Lov om eierseksjoner §20 og §21. Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse i henhold til sameiets vedtekter. Det bør være i alles interesse at vi har et godt bomiljø – derfor disse reglene.

2. Utleie

- a. Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake. Husordensreglene skal vedlegges ev. leiekontrakt. Utleier må påse at leietaker innretter seg etter Husordensreglene.
- b. Utleiersadresse, email og telefonnummer må til enhver tid være kjent for styret. Styret må også gjøres kjent med leietakers email og telefonnummer.
- c. Leietakeren plikter under alle omstendigheter å rette seg etter husordensreglene som om han selv, eier leiligheten.
- d. Ingen seksjonseier eller beboer kan påføre sameiet utgifter eller forpliktelser uten skriftlig forhåndstilsagn fra sameiets styre.
- e. I forbindelse med utleie av leiligheter har styret rett til en kostnadskompensasjon, utgifter til navneskilt, administrasjonsutgifter etc. som den enkelte utleier selv må betale. (Se pkt. 6 navneskilt). Utleie av leiligheten skal meldes til styret, med leietagers navn epostadresse og telefonnummer. Utleier plikter også å innformere styret om inn og utflytningsdato.
- f. En stor andel leiligheter i sameiet leies ut, til dels med hyppig inn- og utflytting. Dette påfører sameiet kostnader i forbindelse med slitasje og reparasjon av gård og heis, samt fjerning av etterlatte møbler, sykler, madrasser og andre gjenstander i forbindelse med utflytting. En kompensasjon på kr 3000,- må betales ved hver utleie.

3. Fellesareal

- a. Biler må ikke plasseres på gårdsplassen uten tillatelse av styret.
- b. Takluker må bare åpnes av vaktmesteren.
- c. Ingen private faste installasjoner skal være tilkoblet gårdens fellesstrøm.
- d. Sportsrommet er til for sykler, ski og annet sportsutstyr.
- e. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Det er ikke tillatt å plassere madrasser, møbler, bildekk, sykler eller andre gjenstander i fellesrommene eller korridorene.
- f. Møbler, avfall fra oppussing og lignende må beboerne frakte vekk selv. Det skal ikke plasseres i korridorene eller i fellesområder inne eller ute. Dette kan bli fjernet uten forvarsel, og regning bli belastet eier.
- g. Den som er ansvarlig for oppussing er også ansvarlig for å vaske vekk støv og feie bort skitt fra fellesarealene etter arbeidsdagens slutt; det inkluderer egen etasje, trapper og heis.
- h. Det skal ikke plasseres skotøy, søppel eller andre gjenstander utenfor entrédøren



4. Heisene

Det må vises varsomhet ved bruk av heisene til varetransport, ved flytting o.l.
Det skal ikke plasseres skotøy, søppel eller andre gjenstander utenfor entrédøren

5. Inngangsdører

- Ingen må la port eller felles inngangsdør/kjellerdører stå ulåst.
- Ikke slipp fremmede inn i gården.
- Av hensyn til den generelle orden og trygghet, skal alle beboerne ha navneskilt på entrédøren. De som av spesielle grunner ikke ønsker dette, skal si fra til styrets leder som avgjør saken.
-

6. Navneskilt

- Ved innflytting bistår styret med merking av postkasser, callinganlegg og entrédører. Omkostningene dekkes av et administrasjonsgebyr som belastes sameieren. På disse skiltene skal det til enhver tid stå navnet på den/de som bor i leiligheten. Andre skilt vil bli fjernet. (Se pkt. 2e). Dispensasjon kan i visse tilfeller gis, etter avtale med styrets leder.

7. Fellesvaskeriene

Sameierne/beboerne har rett til å benytte vaskeriet hver 10 virkedag, til vask av eget tøy, ikke til vask av tøy for personer som ikke bor i sameiet. **Se oppslag på dørene i vaskeriene.** (Klær som henges i tørkeskapet skal ikke henge lenger enn 24 timer, det skal være ledig plass i tørkeskapet for de som vasker).

Lyset i kjellergangene må slukkes når man forlater stedet. Bruk av åpen ild er strengt forbudt (sigarettøyking).

8. Balkonger/takterrasser

- Dersom vannlekkasje fra terrasse eller balkong er forårsaket av brukerens manglende vedlikehold, eller uvettig og feil bruk, vil vedkommende bli belastet 100% av utbedringskostnadene.
 - Har leiligheten egen balkong, plikter beboeren å fjerne løv, sne, og is på denne. Hvis det ikke gjøres, blir han ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå.
 - Opphold på balkong eller terrasse, må ikke være til sjenanse for de andre beboerne i sameiet. Vær oppmerksom på at røyking på balkongen kan være til sjenanse for dine naboer. Det er ikke tillatt å sende opp fyrverkeri/raketter fra balkongen.
- Intet skal monteres, skrues eller festet til yttervegg. Monteringer medfører huller i pussen, som kan medføre vanninntrenging og dermed skade pussen.
 - Forbud mot blomsterkasser på rekkverk. Planter på balkongbrystninger kan medføre avleiringer/smuss fra blader og pollen.
 - Intet skal festes eller henges på rekkverk eller på skillevegger, hverken på utsiden eller innsiden. Monteringer medfører huller i pussen, som kan medføre vanninntrenging og dermed skade pussen
 - Skilleveggen skal ikke fungere som «stablevegg». Stabling kan medføre press på glassvegg som kan resultere i knust glassvegg.
 - Intet skal skrues i terrassegulv. Gulvene er belagt med en membran som **IKKE MÅ PUNKTERES**. Det oppfordres til forsiktig bruk av møbler, spesielt stoler med skarpe kanter på stolben. Vær oppmerksom på at rust fra metall kan være vanskelig å fjerne.

9. Antenne

Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Parabol/antenn er ikke tillatt.

10. Indre vedlikehold

- Sameieren plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold av sin egen seksjon. Vedlikehold omfatter bl.a.: (bekreftet av Gjensidige 21.01.09)

51 av 5034 Vestheim Boligsameie - Nåværende husordensregler.pdf



- b. Alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning.
- c. Alle røropplegg som er til den enkeltes seksjons eksklusive benyttelse, herunder vannrør med kraner, sluk og avløpsrør frem til gårdens felles nedløp, klosett, servanter og badekar. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende vedlikehold. Enhver skade som påføres eiendommen av eier eller leietakeren må betales av eieren. Seksjonseier er pålagt til enhver tid å holde sluket i orden. Det er ikke en eventuell leietakers ansvar. Ved oppussing av våtrom må styret varsles. Arbeidet må utføres av godkjent rørlegger med ansvarsrett. Felles rørstamme opp til tak og ned til nabo under må skiftes. Sluk må også skiftes. Pris for utskifting av rørstamme og sluk må prises separat og godkjennes av Styret før oppstart.
- d. Alle kjellerbodene skal være låst (og merket med leilighetsnummer).
- e. Styret godkjenner ikke kontantutbetaling fra forsikringsselskapet, før vannskaden er utbedret, og da mot faktura.
- f. Når behovet for rehabilitering av egen leilighet dukker opp er det viktig at sameier sjekker ut gjeldende byggeforskrifter i kommunen selv, Alt arbeid skal gjøres i henhold til gjeldende byggeforskrifter, som kan innebære at det må søkes om tillatelse fra kommunen. Enkelte arbeider må utføres av autoriserte fagfolk for at forsikringen skal gjelde. Skader påført andre som følge av ikke fagmessig utført arbeid må dekkes av den ansvarlige beboer.

11. Generell bruk

- a. Reglene for kildesortering må følges. Blå poser for plastavfall - grønne for matavfall - hvite poser for resten av avfallet. Det er ikke tillatt å plassere oppussingsavfall i søppelcontainerne . Det hører ikke hjemme der. Ref. pkt. 3f.
- b. I leilighetene er det kun tillatt å bruke typegodkjente vaskemaskiner med autostopp. Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskin/tørketrommel etter kl. 22.00. Vaskemaskiner bør ikke monteres i rom uten sluk. Eieren er ansvarlig for eventuell skade.
- c. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal repareres.
- d. Ved lufting om vinteren, må ikke leiligheten forlates med åpne vinduer.

12. Ro og hvile – varsling av støyende arbeid

- a. Det skal være stille i gården på søn- og helligdager, samt hverdager mellom kl. 23.00 og kl. 06.30.
- b. Planlegges selskap i leiligheten ut over kl. 23.00, må beboerne av de tilstøtende leiligheter bli varslet på forhånd.
- c. Musikkanslegg og annen spilling av musikk (instrumenter) m.v. må holdes på et lydnivå som ikke er til sjenanse for de andre beboerne.
- d. Oppussing (boring/banking etc.) ut over ordinær arbeidstid (etter kl. 17.00) bør unngås. Hvis det likevel må skje, skal alle naboer i oppgangen varsles på forhånd med spesiell angivelse av støyende perioder, fra dato til dato, samt kontaktmulighet. Det er også nødvendig med oppdatert status, slik at naboer kan innrette seg etter hva som skal skje. Det vil si at avvik og forsinkelser også skal informeres om i rimelig tid. Lørdag ettermiddag/kveld skal det være stille.

13. Husdyr

- a. Dyr må ikke holdes i leiligheten uten skriftlig samtykke fra styret. (Jfr. skjema for hundehold).
- b. Det er båndtvang for hunder i bakgården, og i fellesområdet, hele året.
- c. Det må ikke legges ut mat til duer og katter. Da får vi også rotter på besøk.

14. Meldeplikt/besiktigelse

- a. Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

15. Erstatningsplikt

Sameier må erstatte skade som er påført gården, ved uforstand av en selv, deres husstand, gjester, leietaker eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.



Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Vestheim Boligsameie

Møtedato: 4.9.2018

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Schafteløkken

Til stede: 17 seksjonseiere, 22 representert ved fullmakt, totalt 39 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Tove Holt.

Møtet ble åpnet av Britt Vibeke Borgen

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Tove Holt foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Tove Holt foreslått, og som protokollvitne ble Ane Line Solberg foreslått.

Vedtak: De ble valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 Forslag

Nytt låneopptak på kr 4 500 000 til fasaderehabiliteringen.

Styrets innstilling: Styret for fullmakt til å ta opp nytt lån på kr 4 500 000 for å få ferdiggjort betongrehabiliteringen.

Det ble holdt avstemming – ingen stemte i mot

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 18:25. Protokollen signeres av

Tove Holt/s/
Møteleder/Fører av protokollen

Ane Line Solberg/s/
Protokollvitne



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Vestheim Boligsameie
avholdes tirsdag 19. mars 2019 kl. 19.00 i Schaffeløkken, Store sal.

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 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår i tillegg at styreleder for rehabiliteringen godtgjøres med et tilleggshonorar på kr 30 000. Samlet utbetaling til styret inkl. tilleggshonorar kr 101 000

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Tillegg av punkt 8 i husordensreglene
- B) Forslag fra Ingebjørg Wesche

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 13.02..2019
Styret i Vestheim Boligsameie

Britt Vibeke Borgen/s/ Andreas Imerslund/s/ Kristian Sletbakk Uggen/s/



ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt Vibeke Borgen	Gabels Gate 45 A
Styremedlem	Andreas Imerslund	Grøndundveien 96
Styremedlem	Kristian Sletbakk Uggen	Gabels Gate 45 B
Varamedlem	Annichen Ravn Munkvold	Gabels Gate 45 A
Varamedlem	Ane-Louise Svele	Gabelsgate 45 A

Valgkomiteen valgt for 1 år:

Sophie Graff Nesse og Line Torgersen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Vestheim Boligsameie

Sameiet består av 84 seksjoner.

Vestheim Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983048927, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Vestheimgaten 4
Gabelsgate 45 A
Gabelsgate 45 B

Gårds- og bruksnummer :
211 119

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Vestheim Boligsameie har Ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid:

I denne styreperioden har det vært holdt 8 styremøter. Av faste oppgaver kan nevnes jevnlig kontakt med vaktmester, forretningsfører, rørlegger (Ringside), Elektro-nytt, Norsk Brannvern og Fortum (fjernvarme).

Mye inn- og utflytting, følgelig er kontaktlisten under kronisk revidering. Det blir mange bestillinger av skilt til dører og postkasse.

»Førstehjelp» ved heisstans, dvs. forsøk på restart, før Schindler tilkalles.

Fokus denne styreperioden har vært rehabiliteringen av gatefasaden som startet i april og først ble avsluttet i november. Det ble særdeles krevende, siden bygget var i en mye dårligere forfatning enn det Betongrapporten viste. Vi gikk på en smell, både økonomisk og tidsmessig. Vi hadde 13 byggemøter med Alliero og OBOS Prosjekt og måtte forholde oss til 18 avviksmeldinger. Disse ble naturligvis gjennomgått i detalj. Styret har måttet sette seg inn i ekstremt mye de ikke kunne fra før. Her har læringskurven vært bratt. Fasadeklatringer var en ny øvelse, men en nyttig sådan, fordi det ga en dypere innsikt i arbeidet som pågikk.

Tidssprekk og økonomisk sprekk var årsaken til at styret innkalte til et informasjonsmøte i hagen i juni og deretter et ekstraordinært Årsmøte i september. Styret bestrebet seg på å holde seksjonseierne løpende underrettet under hele prosessen. Mellom alle møter var styret i tett og kontinuerlig kontakt med Alliero og OBOS Prosjekt. I tillegg har styret hatt mye kommunikasjon med Oslo Glass, som har levert skilleveggene våre og arkitekten som tegnet dem. Skilleveggene ble noe dyrere enn det som ble presentert i forkant av Årsmøtet i fjor. Det skyldtes at det opprinnelige glasset hadde et uønsket og uheldig grønnskjær. Det hadde ikke blitt pent. Arkitekten ble kontaktet, og han frarådet bruk av dette glasset. Norsk Brannvern, Firefly og Buskerud Brannservice er andre aktører vi har hatt tett kontakt med.

I forbindelse med renoveringen kunne de som ønsket få montert ekstra ventilert. Her fikk styret arbeidet med å ta opp bestillingen og markere de ønskede ventilene på fasadetegninger, samt sende ut informasjon og logistikkplan. Til tross for alle forholdsregler ble dette delvis kaos. Noen beboere hadde glemt avtalen - følgelig måtte styret prøve å få tak i andre, som kunne flytte på sin avtale og lukke opp i stedet. Noen ombestemte seg på stedet og ville ikke ha ventil likevel. Det kom også bestillinger etter frist. Firmaet Gast, underentreprenør av Alliero, fikk en mye vanskeligere jobb, der de måtte fyke frem og tilbake med tungt utstyr, i stedet for å ta det systematisk, slik det var lagt opp til. Dermed tok arbeidet lengre tid enn beregnet, samt at Alliero ble sittende igjen med et overskudd av ferdigmalte ventilert, akutt avbestilt. I tillegg til at kaos fordyrer, ble det mye jobb for styret. Det ble mange telefoner, samt at styreleder fikk en del nøkler å ta vare på, for å kunne låse Gast inn, der beboere ikke hadde anledning selv.

I samarbeid med arkitekt ble det valgt utelampe og markise. Når det gjaldt utelampene tok styret opp en felles bestilling for å få rimeligere montering.

Da renoveringen var ferdig valgte styret å bestille nye gate- og nummerskilt, framfor å sette opp de gamle og slitte.

En av seksjonseierne var i mot alle løsninger vi i samråd med OBOS Prosjekt. Alliero, arkitekt, Byantikvar og Plan- og bygningsetaten hadde kommet frem til og engasjerte advokat. Allieros arbeid ble forsøkt stanset/trenert. Etter råd fra forretningsfører engasjerte derfor styret advokat for å imøtegå dette juridisk korrekt. Det har medført utgifter vi ikke regnet med. I tillegg har det vært mye arbeid for styret med å bistå advokaten med opplysninger, og dokumentasjon, både skriftlig og muntlig. Advokatutgiftene og dokumentasjonsarbeidet har likevel vært høyst nødvendig, hvis ikke hadde alt blitt enda dyrere.



Et par seksjonseiere påpekte redusert brannsikkerhet som følge av de nye skilleveggene i herdet glass. Her gikk styret noen runder for å finne ut hva som ville fungere i kombinasjon med ikke å utsette sameiet for unødvendig høye utgifter. Løsningen viste seg å være brannøks. Det er bestilt 23 brannøkser fra Buskerud Brannservice til alle seksjoner med skillevegger. Øksene festes på utvendig vegg av Alliero. Branntiltaket ble søkt om og er godkjent av Plan- og bygningsetaten.

Styret har avtalt med Alliero at de kommer tilbake i april/mai og legger polyuretanbelegget på balkongene. Da blir også brannøksene montert. Det samme gjelder marmorflisene over inngangspartiet i 45 A. De satt så løst at de ble tatt ned for at de ikke skulle knuse mens arbeidet pågikk. Generelt er veldig mange av marmorflisene rundt inngangspartiet, både i 45 A og B løse, så muligens smart og få festet alle mens de er her. Festing av løse marmorfliser inngår ikke i Allieros tilbud, så pris må avtales særskilt. Det ligger en del løse grunnmurfliser på for- og bakside av bygget. Disse kan Alliero feste mens de er her. De anbefaler å feste alle på nytt, men det blir naturligvis dyrere. Timepris.

Vi har hatt befaring med Power-Clean /TT-Teknikk for å se på tilstand m.h.t. rør og ventilasjon. Rørene våre tåler ikke vedlikeholdsspyling. Her må vi i stedet tenke rørfornyelse. Strømpetrekking ble foreslått. Det er mildeste og rimeligste måte å gjøre dette på. Styret har vært i kontakt med Oslo Kommune, som er i gang med storstilt fornying av egne rør i Oslos gater. Gabels gate og Vestheimgata står ikke på agendaen ennå, men rørene i gatene her er gamle leirerør fra 1888, så det vil skje. Da vil våre stikkør, som skal påkobles, bli inspisert og vi vil få krav om fornyelse innen en viss frist. Det er greit å være forberedt på denne utgiften. Her kan det trekkes frem at styret har måttet melde inn uvanlig mange vannlekkasjer til forsikringsselskapet i høst. En av leilighetene var fullstendig ubeboelig i flere måneder. Når det gjelder de nevnte sakene har styreleder hatt jevnlig kontakt med beboerne/seksjonseierne det gjelder.

Det har vært klager på vanntemperatur og trykk i Vestheimgata 4. Styreleder har sammen med Frank fra Ringside vært på to befaringer i leilighetene her. Noe skyldtes lokale feil i seksjoner. Det viste seg også at en blandeventil i fyrrømmet var defekt og måtte skiftes ut.

Etter befaring med Powerclean ble ventilasjonsrens sterkt anbefalt og vi fikk et tilbud på kr. 63.000.- + 25% mva. Styret har valgt å avvente med å bestille rens til Alliero har fullført sitt arbeid og alle regninger i den forbindelse er betalt. Det blir dermed en sak det nye styret kan gå videre med.

Lysgravene med rist rundt bygget, en del av dreneringssystemet vårt, er det også nødvendig å gjøre noe med. Styret var i sin tid i kontakt med firmaet Alt i Asfalt, som samarbeider med Vaktmester Andersen A/S. De fikk akutte problemer med logistikk og maskiner, så kom Alliero med sine stillas, og da var det ikke lenger noe plass til dem. Nytt firma, Aspira A/S, er kontaktet. Vi fikk nettopp et tilbud på kr. 75.250.- inkl. mva. Dette firmaet kan også remontere de løsnede grunnmurflisene som ligger henslengt i bedet på for- og bakside, timepris kr. 650.- + mva. Det blir opp til det nye styret å ta denne saken videre.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25

Selskapsnummer: 1934 Selskapsnavn: VESTHEIM BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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