



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 422 904
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTLISKRENTEN SAMEIE
Forretningsadresse: Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 035 347	11 369 955
Sum inntekter		14 035 347	11 369 955
Kostnader			
Lønnskostnad		1 101 444	1 133 947
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		407 895	415 859
Annen driftskostnad		6 524 631	6 888 110
Sum kostnader		8 033 970	8 437 916
Driftsresultat		6 001 377	2 932 039
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 679	217 276
Sum finansinntekter		32 679	217 276
Annen finanskostnad		1 453 620	1 140 034
Sum finanskostnader		1 453 620	1 140 034
Netto finans		-1 420 941	-922 758
Ordinært resultat før skattekostnad		4 580 436	2 009 280
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 580 436	2 009 280
Årsresultat		4 580 436	2 009 280
Totalresultat		4 580 436	2 009 280
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 580 436	2 009 280
Sum overføringer og disponeringer		4 580 436	2 009 280



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		358 325	766 220
Sum varige driftsmidler		358 325	766 220
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		358 325	766 220
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 605	19 379
Andre fordringer		2 316 890	1 796 790
Sum fordringer		2 342 495	1 816 169
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 897 079	3 613 742
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 897 079	3 613 742
Sum omløpsmidler		6 239 575	5 429 912
SUM EIENDELER		6 597 900	6 196 132

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		30 748 076	35 328 512
Sum opptjent egenkapital		-30 748 076	-35 328 512
Sum egenkapital		-30 748 076	-35 328 512
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 580 057	40 815 692
Sum annen langsiktig gjeld		36 580 057	40 815 692
Sum langsiktig gjeld		36 580 057	40 815 692
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 122	6 373
Leverandørgjeld		325 317	94 341
Skyldige offentlige avgifter		45 132	49 319
Annen kortsiktig gjeld		385 347	558 919
Sum kortsiktig gjeld		765 919	708 952
Sum gjeld		37 345 976	41 524 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 597 900	6 196 132



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 370972

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 422 904
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTLISKRENTEN SAMEIE
Forretningsadresse: Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 971 422 904
VESTLISKRENTEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 035 347	11 369 955
Sum inntekter		14 035 347	11 369 955
Kostnader			
Lønnskostnad		1 101 444	1 133 947
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		407 895	415 859
Annen driftskostnad		6 524 631	6 888 110
Sum kostnader		8 033 970	8 437 916
Driftsresultat		6 001 377	2 932 039
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 679	217 276
Sum finansinntekter		32 679	217 276
Annen finanskostnad		1 453 620	1 140 034
Sum finanskostnader		1 453 620	1 140 034
Netto finans		-1 420 941	-922 758
Ordinært resultat før skattekostnad		4 580 436	2 009 280
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 580 436	2 009 280
Årsresultat		4 580 436	2 009 280
Totalresultat		4 580 436	2 009 280
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 580 436	2 009 280
Sum overføringer og disponeringer		4 580 436	2 009 280



Organisasjonsnr: 971 422 904
VESTLISKRENTEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		358 325	766 220
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		358 325	766 220
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		25 605	19 379
Andre fordringer			
		2 316 890	1 796 790
Sum fordringer		2 342 495	1 816 169
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 897 079	3 613 742
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 897 079	3 613 742
Sum omløpsmidler		6 239 575	5 429 912
SUM EIENDELER		6 597 900	6 196 132
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	30 748 076	35 328 512
Sum opptjent egenkapital	-30 748 076	-35 328 512
Sum egenkapital	-30 748 076	-35 328 512
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 580 057	40 815 692
Sum annen langsiktig gjeld	36 580 057	40 815 692
Sum langsiktig gjeld	36 580 057	40 815 692
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 122	6 373
Leverandørgjeld	325 317	94 341
Skyldige offentlige avgifter	45 132	49 319
Annen kortsiktig gjeld	385 347	558 919
Sum kortsiktig gjeld	765 919	708 952
Sum gjeld	37 345 976	41 524 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 597 900	6 196 132



Organisasjonsnr: 971 422 904
VESTLISKRENTEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.50

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Vestliskrenten Sameie

18. april 2023

Selskapsnummer: 7319





Velkommen til årsmøte i Vestliskrenten Sameie

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

Dato for årsmøtet:

18. april 2023 kl. 18:00, Vestli Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Vedtektsendring: § 9-8 (2)

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestliskrenten Sameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7319 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 360 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Martinsen
- Joseph Tawiah Lamptey
- Odd Andrå

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maryam Saeed

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Knut Bergseth
- Magnus Bjørkås
- Tone Greffe

Vedlegg

1. Valgkomitegens innstilling til årsmøte 2023.pdf

Sak 5

Vedtektsendring: § 9-8 (2)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er ønskelig å tydeliggjøre eierseksjonsloven § 49 (g) i vedtektene for å forhindre såkalt «hyblifisering» av boenheter i sameiet. Styret foreslår derfor å inkludere et nytt punkt (h) under vedtektenes § 9-8 (2): «h) 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».

Forslag til vedtak

Legge til følgende paragraf i vedtektene: § 9-8 (2): h) 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.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tonje Helene Vedam	Ragnhild Schibbyes Vei 27
Styremedlem	Odd Andrå	Ragnhild Schibbyes Vei 17
Styremedlem	Ireneusz Demianiuk	Ragnhild Schibbyes V 27 J
Styremedlem	Sigurd Haugli	Ragnhild Schibbyes Vei 11
Styremedlem	Joseph Tawiah Lamptey	Ragnhild Schibbyes Vei 23
Styremedlem	Arsla Navreen	Ragnhild Schibbyes Vei 27
Varamedlem	Bente Martinsen	Ragnhild Schibbyes Vei 21
Varamedlem	Gunni Solem	Ragnhild Schibbyes Vei 3

Valgkomiteen

Knut Bergseth	Ragnhild Schibbyes Vei 29
Magnus Bjørkås	Ragnhild Schibbyes Vei 11
Tone Greffe	Ragnhild Schibbyes Vei 27

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 Vestliskrenten Sameie

Sameiet består av 276 seksjoner.

Vestliskrenten Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971422904, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

99 102

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

Vestliskrenten Sameie har en vaktmester ansatt på fulltid samt en hjelpevaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Styret har vært samlet til 14 møter i perioden. Av vesentlige aktiviteter for styret kan nevnes:

- Oppfølging av skader.
- Gjennomført intervjuer og ansatt ny vaktmester.
- Oppdatering av arbeidsinstruks for vaktmester.
- Kontroll av uteområder og lekeplasser med oppfølging.
- Brannvernrunder og HMS runder med oppfølging.
- Vask av søppelbrønner.
- Utarbeidelse og innhenting av tilbud på garasjevask.
- Utarbeidelse og innhenting av tilbud på feiing.
- Revisjon av Vedtekter og Husordensregler.
- Møter med beboere i forbindelse med klager på bråk.
- Lamper utenfor inngangene til garasjen har fått fotoceller.
- Skiftet ut samtlige lys i oppgangene til led lamper med sensor.

For ytterligere informasjon henvises til «Orientering om sameiets drift».



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

- Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning på lån, samt andre inntekter.
- Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 5 473 656.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 617 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestliskrenten Sameie.

Lån

Vestliskrenten Sameie har lån i OBOS Banken
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene samt en regulering av sameiets TV/bredbånd avtale til faktisk kostnad fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vestliskrenten Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestliskrenten Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OGFEEY-ZE3PI-XYJAY-PVPBGC-FZYWH-4W5EQ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-07 14:58:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OGFEEY-ZE3PI-XYJAY-PVPBG-FZYWH-4W5EQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 12 501 420	11 189 643	12 287 000	14 122 000
Andre inntekter	3	199 606	180 312	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 701 026	11 369 955	12 287 000	14 122 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-741 444	-773 947	-807 000	-840 000
Styrehonorar	5	-360 000	-360 000	-360 000	-360 000
Avskrivninger	13	-407 895	-415 859	0	0
Revisjonshonorar	6	-37 054	-14 050	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-368 870	-359 855	-371 000	-387 000
Konsulenthonorar	7	-18 714	-6 056	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-488 246	-1 201 533	-670 000	-617 000
				-1 056	
Forsikringer		-1 108 594	-791 484	011	-1 220 000
Festeavgift		-352 928	-352 928	-354 000	-353 000
				-2 219	
Kommunale avgifter	9	-1 937 029	-1 869 935	000	-2 578 000
Energi/fyring		-506 727	-483 673	-375 000	-485 000
				-1 100	
TV-anlegg/bredbånd		-1 112 401	-1 074 479	000	-1 207 000
Andre driftskostnader	10	-594 066	-734 117	-598 000	-622 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 033 970	-8 437 916	011	-8 699 000
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVTALE:		4 667 056	2 932 039	4 347 989	5 423 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 334 321	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 001 377	2 932 039	4 347 989	5 423 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 679	217 276	0	0
				-1 025	
Finanskostnader	12	-1 453 620	-1 140 034	000	-1 731 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 420 941	-922 758	000	-1 731 000
ÅRSRESULTAT		4 580 436	2 009 280	3 322 989	3 692 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap			0 2 009 280		
Til annen egenkapital		4 580 436	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	358 325	766 220
SUM ANLEGGSMIDLER		358 325	766 220
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		39 287	41 615
Kundefordringer		25 605	19 379
Forskuddsbetalte kostnader		725 288	557 027
Andre kortsiktige fordringer	14	12 334	7 077
Energiavregning	19	1 539 982	1 191 071
Håndkasse		3 830	2 430
Andre driftskonti i OBOS-banken		38 214	39 594
Driftskonto OBOS-banken		624 071	545 488
Driftskonto OBOS-banken II		265 053	267 172
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 651	22 818
Sparekonto OBOS-banken		313 476	310 743
Sparekonto OBOS-banken II		1 943 310	1 924 221
Innestående i andre banker		688 474	501 278
SUM OMLØPSMIDLER		6 239 575	5 429 912
SUM EIENDELER		6 597 900	6 196 132
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15 16	-30 748 076	-35 328 512
SUM EGENKAPITAL		-30 748 076	-35 328 512
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	36 580 057	40 815 692
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 580 057	40 815 692



10

Vestliskrenten Sameie

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		331 327	215 097
Leverandørgjeld		325 317	94 341
Skyldige offentlige avgifter	18	45 132	49 319
Påløpte renter		10 122	6 373
Annen kortsiktig gjeld	20	54 020	343 822
SUM KORTSIKTIG GJELD		765 919	708 952

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 597 900	6 196 132
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2023
Styret i Vestliskrenten Sameie

Tonje Helene Vedam /s/

Odd Andrå /s/

Ireneusz Demianiuk /s/

Sigurd Haugli /s/

Joseph Tawiah Lamptey /s/

Arsla Navreen /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 040 272
Lån 2	3 125 382
Lån 1	1 135 606
TV	837 936
Garasje	660 000
Trappevask	347 760
Bredbånd	195 408
Reg.Adm.avtale lån 2	78 871
Ekstra parkering	33 600
Liten bod	29 400
Reg.Adm.avtale lån 1	15 075
Stor bod	8 640
Parkering liten	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 509 750

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra parkering	-4 800
Garasje	-2 400
Liten bod	-1 050
Stor bod	-80
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 501 420

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bom	154 633
Regnskapskorrigeringer	182
Nøkler	1 400
P-Plass	4 800
Portåpner	1 600
Vipps innkrevning	36 991
SUM ANDRE INNTEKTER	199 606

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-510 110
Overtid (<i>gjelder smusstillegg til vaktmester</i>)	-774
Påløpte feriepenge	-61 306
Fri bil, tlf etc.	-77
Arbeidsgiveravgift	-134 276
Pensjonskostnader innskudd	-24 963
AFP-pensjon	-6 014
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-161
Bedriftshelsetjeneste	-3 763
SUM PERSONALKOSTNADER	-741 444

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 360 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 37 054.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 714
SUM KONSULENTHONORAR	-18 714

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-132 801
Drift/vedlikehold VVS	-95 102
Drift/vedlikehold elektro (LED-lamper oppganger, fotocellebrytere lamper garasje)	-333 953
Drift/vedlikehold utvendig anlegg (Lekeplasskontroll, blomster, vask av søppelbrønner, feiing)	-130 502
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	250 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg (Garasjevask, service + rep. av port, håndsendere)	-65 561
Egenandel forsikring	35 000
Kostnader dugnader	-1 952
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-488 246

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

Vann- og avløpsavgift	-940 951
Renovasjonsavgift	-996 079
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 937 029

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-32 424
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 959
Verktøy og redskaper	-5 218
Driftsmateriell (søppelsekker, teip, batterier, salt)	-6 881
Renhold ved firmaer	-288 636
Andre fremmede tjenester (Renova søppelbil, annonse finn.no, adm. gebyr IN-lån)	-125 718
Trykksaker	-3 907
Andre kontorkostnader (Microsoft 365, el-watch (bom))	-25 384
Telefon, annet	-10 665
Porto	-9 888
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 545
Vedlikehold biler/maskiner osv. (Storservice traktor, service og klargjøring av rider og snøfreser)	-46 647
Bilgodtgjørelse	-657
Reisekostnader	-245
Bank- og kortgebyr	-12 360
Velferdskostnader (juletre, gulegave vaktmester)	-5 665
Konstaterte tap	-267
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-594 066

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 067
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 691
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 276
Andre renteinntekter	1 645
SUM FINANSINNTEKTER	32 679

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-245 131
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 208 489
SUM FINANSKOSTNADER	-1 453 620



15

Vestliskrenten Sameie

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2018	166 456	
Avskrevet tidligere	-116 546	
Avskrevet i år	-33 300	16 610
Gressklipper		
Tilgang 2016	79 625	
Avskrevet tidligere	-79 624	
Avskrevet i år	0	1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	2 761 833	
Kreditnota mottatt i 2017	-139 666	
	-1 905	
Avskrevet tidligere	858	
Avskrevet i år	-374 595	341 714
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		358 325

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto lån		12 334
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		12 334

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-32 082 397	
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år		0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	-1 334 321	
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-30 748 076	

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 16****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: 17

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 14 år.

	-12 961	
Opprinnelig 2015	631	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 874 820	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	905 550	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	0	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	198 679	
		-5 982 582

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 16 år.

	-36 423	
Opprinnelig 2019	283	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 694 402	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 995 764	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	0	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	1 135 642	
		-30 597 475
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-36 580 057

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-20 651
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 481
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-45 132

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-427 984
SUM INNETEKTER	-427 984

KOSTNADER

Vedlikehold	83 332
Strøm	360 342
Vann	313 650
SUM KOSTNADER	757 324

Uoppgjorte avregninger	1 210 642
------------------------	-----------

SUM ENERGIAVREGNING	1 539 982
----------------------------	------------------

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

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

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-53 271
Fakturagebyr	-784
Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-54 020



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2255123. 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.

Vedlikehold

Løpende vedlikeholdsplan for Vestliskrenten Sameie Planen vil være gjenstand for kontinuerlig oppdatering/justering		
Tiltak	Beskrivelse	Tidsplan for gjennomføring
Uteboder	Rehabiliterer de eldste utebodene.	2023/2024
Gavlfasader	Rive kledning, isolasjon, montere tilleggsisolasjon og ny kledning med Steniplater.	Stikkprøver for å kontrollere om fuktighet har trengt inn bak platene og forårsaket at isolasjonen har seget sammen. Gjennomført stikkprøver i 2022, ingen tegn til fukt. Vurderes ved behov.
Trepanelfasader	Vasking for fjerning av algevekst/svartsopp 1 gang pr år	Behov vurderes år for år.
Omtekkning tak på blokk 1 (RS 1- 7)	Utskifting av isolasjon og legging av ny folie på taket	Ved behov, antatt 2024 (?)
Omtekkning tak på blokk 2 (RS 9- 15)	Utskifting av isolasjon og legging av ny folie på taket	Ved behov, antatt 2026 (?)
Maling av oppganger	For de oppganger hvor det ikke er gjennomført maling i løpet av de siste år skal det foretas maling, slik at oppgangene får et ensartet utseende.	Utsettes inntil videre



Løpende vedlikeholdsplan for Vestliskrenten Sameie Planen vil være gjenstand for kontinuerlig oppdatering/justering		
Utskifting av overlyskupler i oppgang 1 - 15	Det er en del råte på karmen for overlyskupler. Noen er også vanskelig å åpne/lukke. Gjennomgå status på samtlige og foreta nødvendig utskifting.	Status gjennomgått- Dette gjøres ifbm. omteking av takene på blokk 1 og 2.



Vedtekter for Vestliskrenten Sameie

VEDTEKTER

for

Vestliskrenten Sameie org. nr. 971 422 904

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 14. mai 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65.
Sist endret på årsmøte 27. mai 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vestliskrenten Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 04-10-1985.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 276 boligseksjoner på eiendommen gnr. 99 bnr. 102 i Oslo kommune.

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

- Parkeringsplass i garasjekjeller.

(3) Til hver seksjon følger eksklusiv bruksrett til innvendig bod. For bruk av boden betales ingen særskilt avgift til sameiet.

(3) Sameiet eier 57 uteboder. Disse leies ut til sameierne basert på venteliste. Styret fastsetter et månedlig omkostningsbeløp som innbetales forskuddsvis.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet, og basert på de enkelte seksjoners areal. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

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. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,



Vedtekter for Vestliskrenten Sameie

- b) fylkeskommuner,
 - c) kommuner,
 - d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
 - e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
 - f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte
- (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

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 reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.



Vedtekter for Vestliskrenten Sameie

(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, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, og lignende. Dog kan markise på terrasse settes opp uten godkjenning fra styret.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning 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.

(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. Sameiets parkeringsplasser

Det følger garasje som tinglyst tilleggsdel til hver seksjon.

Dersom en seksjonseier likevel ikke disponerer garasjeplass, plikter vedkommende å kjøpe garasjeplass umiddelbart dersom kjøretøy anskaffes eller seksjonseieren varig begynner å disponere kjøretøy. I ethvert tilfelle plikter ny seksjonseier å kjøpe garasjeplass når seksjonen overdras ved salg, arv, skifte eller på hvilken som helst annen måte.

Eneretten til garasjeplass er ikke til hinder for at seksjonseiere inngår avtaler seg imellom om bruk av den garasjeplassen sameieren har bruksrett til.

Ansvaret for vedlikehold og rengjøring tilligger uaktet slik avtale den seksjonseieren som har eneretten.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Det er etablert infrastruktur for tilkobling av lader for el-bil og ladbar hybrid på samtlige parkeringsplasser. På parkeringsplasser hvor det ikke er installert ladepunkt (boks for tilkobling av bil) må seksjonseier kontakte leverandør av anlegget for anskaffelse av ladepunkt. Det er ikke tillatt å installere ladepunkt av annet fabrikat enn det som leveres av sameiets leverandør av tjenesten. Seksjonseier må inngå kontrakt med leverandøren om tilkobling.



(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales til sameiets leverandør av tjenesten, basert på den avtale som inngås med leverandøren.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar, dusjanlegg 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
- i) innsiden av vinduer, terrasse- og ytterdører til boligen

(3) Hver enkelt sameier har ansvar for å vedlikeholde sine våtrom som bad, dusj og vaskerom på en slik måte at de ikke forårsaker skade på sameiets eiendom.

Våtrom som lekker på grunn av utett membran og som skader konstruksjon eller påfører naboeligheter skader, er sameiers ansvar å utbedre og bekoste innen 3 måneder når det blir påvist manglende vedlikehold. Dette gjelder også skade som blir påført naboelighet. Ved rehabilitering av baderom og våtrom er det i henhold til ovenstående vedtekter krav om at arbeidet skal utføres i henhold til offentlige regler og forskrifter. Styret har i henhold til vedtektene utarbeidet følgende retningslinjer for søknad:

- Før arbeidets oppstart skal det foreligge oppdragsdokumentasjon med autorisert/godkjent firma som sendes til styret.
- Arbeidene skal utføres av autoriserte firmaer og være godkjent i henhold til fagrådet for våtrom og arbeidene skal utføres i henhold til «våtromsnormen» siste utgave.
- Endring av eksisterende planløsning/størrelse på bad skal ikke være til ulempe for underliggende leilighet.
- Det skal benyttes fast banemembran og ikke påstrykningsmembran på gulv
- Vegger skal påføres påstrykningsmembran eller være vanntette på annen måte.
- Nye kaldt og varmtvannsrør til bad skal tilknyttes i fordelerskap og kun system godkjent av styret skal benyttes
- Viktig at drenerør fra fordelerskapet inne i vegg mellom kjøkken og bad ikke tettes, det føres gjennom vegg inn til badet der det skal fungere som en godt synlig



Vedtekter for Vestliskrenten Sameie

- lekkasjeindikator i tilfelle det blir en lekkasje i rør i rør systemet for kaldt- og varmt vann.
- Der det benyttes elektrisk gulvvarme skal slukrist jordes og jordfeilbryter monteres i sikringsskap av godkjent elektroinstallatør. Samsvarserklæring fra elektroinstallatør er en del av dokumentasjonen som kreves. Denne må oppbevares av eier.
- Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte fra badene tilknyttet sameiets avtrekksystem.

Ved slutføring av bad skal dokumentasjon på utført arbeid oversendes styret fra ansvarlig håndverker.

Krav til dokumentasjon:

- Plantegning av badet.
- Beskrivelse av utført arbeid, med bilder.
- Våtromssertifikat, garantierklæring fra ansvarlig entreprenør og samsvarserklæring fra elektroinstallatør.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, terrasse og ytterdører til bolig dersom styret finner at slik utskifting er påkrevd. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (for eksempel 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. Styret er ansvarlig for rapportering til sameiets forsikringsselskap. Styret er ansvarlig for informasjon til eventuelle andre berørte eiere og nødvendig oppfølging til skaden er utbedret.

(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.

5-2 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.



Vedtekter for Vestliskrenten Sameie

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av terrasse- og ytterdører til boligene dersom styret finner at dette er påkrevd, 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 bruksenheterne 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 bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 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.

(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.

6-2 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. Akontobeløpet dekker også avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Styret skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene fastsettes av årsmøtet og fordeles etter sameiebrøken.

6-3 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6-5 Administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld



Vedtekter for Vestliskrenten Sameie

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierenes rettsetterfølgere, av dette.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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.

7-2 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 eierseksjonslovens § 23.

7-3 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to 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. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg 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.

8-2 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.

8-3 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.

8-4 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes 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) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder, nestleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 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 seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet



Vedtekter for Vestliskrenten Sameie

(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.

9-3 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).

9-4 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 årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, 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.

9-5 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



Vedtekter for Vestliskrenten Sameie

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 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.

9-7 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.

9-8 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.

(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) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) 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.

9-9 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



Vedtekter for Vestliskrenten Sameie

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes 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 beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(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 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.

9-11 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 opptrer ved eller som fullmektig.

9-12 Valgkomite

Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer og inntil tre varamedlemmer som skal fremme forslag til årsmøtet vedrørende valg av tillitsmenn til styret og medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteen velger selv sin leder. Konstituering av valgkomiteen skjer på første møte etter ordinært årsmøte.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 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.

10-3 Forsikring



Vedtekter for Vestliskrenten Sameie

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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.

11 Diverse opplysninger

11-1 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) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 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.

11-4 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 29. mai 2017 nr. 91.

12. Individuell nedbetaling av gjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønskes å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for



Vedtekter for Vestliskrenten Sameie

sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også før de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseiere eller seksjonseierens rettsetterfølgere, av dette.



Revidert på årsmøte 5. mai 2011
Revidert på årsmøte 20.april 2015
Revidert på årsmøte 20.april 2016
Revidert på årsmøte 27.april 2017
Revidert på årsmøte 14.05.2019

HUSORDENSREGLER

FOR

VESTLISKRENTEN SAMEIE



HUSORDENSREGLER

(for Vestliskrenten sameie)

§ 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

Sameierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten jfr. Husleieloven Kapittel 7.

Styret kan gi pålegg til den enkelte sameier om å følge opp eller utbedre forhold som er i strid med husordensreglene. Dersom sameieren ikke følger opp gitt pålegg ansees det som et brudd på vedtektene jfr. vedtektenes § 7.

Sameierne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Meldinger fra styret eller forretningsfører, ved oppslag eller brev/rundskriv gjelder som tillegg til husordensreglene.

§ 2. RO I LEILIGHETEN OG TILSTØTENDE UTEOMRÅDER

Støyende aktiviteter er ikke tillatt på hverdager mellom kl. 2200 og 0700.

Fredag og lørdag kan noe støy som musikk og lignende aksepteres frem til kl. 0100 neste dag. På søndager og helligdager skal det være ro i leiligheten.

Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboen.

Som støyende aktiviteter regnes: banking, boring, høy musikk og lignende.

Boring i murvegg med bormaskin er ikke tillatt på hverdager mellom kl.2000 og 0800.

Planlagte støyende aktiviteter **må** varsles tilstøtende leiligheter

TA HENSYN TIL DINE NABOER, husk at betongvegger og betonggulv leder støy.

§ 3. PARKERING

Parkering og kjøring med motordrevet kjøretøy på Sameiets gang- og grøntområder er forbudt, unntatt garasje og parkeringsplass. Overtredelse kan føre til borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko. Personer som krever unntak fra sameiets trafikkbestemmelser, må søke styret og kunne dokumentere dette med sameiets P-bevis ved parkering.

Garasjeanlegget består av en låst del til bruk for sameierne og en ulåst del til bruk som gjestegarasje. Gjesteplassene er for besøkende og skal ikke benyttes av sameiets beboere. Det er kun anledning for gjester til beboere i Ragnhild Schibbyes vei 1 - 31 å benytte de avsatte



og oppmerkede gjesteparkeringsplassene. Sameiere/beboere som benytter gjesteparkeringsplassene uten tillatelse fra styret risikerer gebyr fra sameiets parkeringsselskap og kan bli borttauet uten varsel for bileiers regning og risiko.

Sameiet er ikke ansvarlig for at sameiernes enerett til bruk av egen garasje plass respekteres av andre. Misbruk av andre sameieres plasser kan føre til borttauing for misbrukers regning og risiko.

Garasjeplassene skal kun brukes til hensetting av biler som er i jevnlig bruk. Garasjeplassene skal til enhver tid holdes rene og forsvarlige vedlikeholdt. Løsøregjenstander, skrot, søppel o. l. skal ikke hensettes på garasjeplassene. Det er ikke tillatt å bruke garasjeplassene til hensetting av uregistrerte biler, bilvrak eller lignende. Det er heller ikke tillatt å benytte garasjeplassen til reparasjon av biler. Ved overtredelser kan styret gi pålegg om å utføre vedlikehold av plassen og/eller opprydding og fjerning av gjenstander. Dersom sameieren ikke etterkommer slikt pålegg innen en av styret fastsatt rimelig frist, kan styret fjerne gjenstandene for sameierens regning og ansvar.

Tomgangskjøring i garasje og gjestegarasje er ikke tillatt.

Garasjeplasser som ingen seksjonseiere har enerett til bruk av disponeres av styret.

Lading av elbil og ladbar hybrid via stikkontakt i garasjen er ikke tillatt da dette medfører brannfare.

§ 4. UTEANLEGG

Sameiet tar ekstra hensyn til barnas behov for lek og utfoldelse. Grøntarealene er bruksområder som barna disponerer fullt ut, forutsatt at det blir vernet om busker, trær og annen beplantning. Fotball, og lignende lek skal foregå på sameiets idrettsplass.



§ 5. TERRASSENE

Tørking av tøy på terrassene skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Risting/banking av tøy fra terrassene skal ikke forekomme. Teppebanking og lignende skal foregå på området mellom blokkene.

Ved større snøfall skal terrassene ryddes for snø slik at en unngår vannskader på leiligheten under og bygningen forøvrig.

Ved vanning av blomsterkasser må det påses at vann ikke renner ned på terrassen under. Spyling av terrassegulv eller gjenstander på terrassen må ikke forekomme på grunn av terrassenes konstruksjon (fare for vannskader er stor).

Til grilling på terrassen er det kun tillatt å benytte gass eller elektrisk grill.
Grilling skal IKKE være til sjenanse for naboer.

Beplantningen i terrassekassene skal ikke overstige en maksimal høyde på 1 meter og ikke bestå av trær og planter med store røtter som skader betongkassene.

Planter/busker/parabolantenner eller lignende skal ikke plasseres slik at det hindrer muligheten for å komme over til naboterrassen og dermed en annen branncelle. I et HMS perspektiv må ikke denne muligheten sperres da dette er leilighetenes alternative rømningsvei ved brann dersom oppgangen ikke kan benyttes.

Det er ikke tillatt å montere varmpumper eller andre innretninger som avgir støy eller kondens på terrassene da disse medfører skade på bygningen og unødig støy for naboer. Varmepumper avgir store mengder kondensvann som kan medføre vannskader og issprengning på bygningen.

Det er ikke anledning til å oppbevare søppel, utrangerte hvitevarer eller lignende på terrasser eller markterrasser da dette er med på å gi et forsøplende inntrykk av vårt sameie.

§ 6. MARKTERRASSE OG GJERDER

Leiligheter med markterrasse må ikke foreta en oppfylling av masser som medfører at bakkenivå kommer på høyde med/eller over bygningens støpte grunnmur. En slik oppjustering av grunnen kan medføre at avløpsvann, når det er frost(tele) i bakken, kan trenge inn i bygningen og medføre skade blant annen på de innvendige bodene.

Den enkelte sameier har anledning til å plante busker eller sette opp gjerde for avgrensning av sin markterrasse/uteareal. Et slikt gjerde skal ha en maksimal høyde på 75 cm og det skal jevnlig vedlikeholdes i form av overflatebehandling, oppretting og eventuelt utskifting av ødelagte materialer. Busker skal ikke ha en høyde over 2 meter og heller ikke en omkrets som brer seg utover slik at det er til hinder for gressklipping og annet vedlikehold av fellesarealet.



§ 7. OPPGANGER OG KORRIDORER

Kun barnevogner som er i daglig bruk er tillatt plassert i felles trapperom og gang. Det skal ikke stå flere vogner i dette området enn at krav til forsvarlig rømningsvei, jfr. brannforskriftene opprettholdes. Barnevogner som ikke er i daglig bruk til transport av barn, samt sykler, ski, kjelker og annet løsøre skal plasseres i egen leilighet, kjellerbod, terrasse eller utebod.

Det er ikke anledning til å sette fra seg gjenstander i korridorene til bodene.

I et HMS perspektiv vil gjenstander som er til hinder for fremkommelighet/fri rømningsvei bli fjernet av vaktmester og kastet dersom de ikke er hentet av eier innen 14 dager.

Det skal være ro og orden i trapperom og gang. Lek og opphold i trapperom og gang er ikke tillatt. Uvedkommende skal ikke gis adgang til trapperom og gang.

Innleid rengjøringsfirma gjennomfører ukentlig renhold i oppgangene, Barnevogner og dørmatter skal fjernes fra oppgangen den dagen det vaskes.

Utgangsdørene og dører til boder skal alltid være låst.

Oppslagstavlene er kun for bruk til meddelelser fra styret. De kan også benyttes av beboere som har behov for å varsle om planlagte støyende aktiviteter, jfr. § 2.

§ 8. AVFALLSBRØNNER

Avfall skal behørig pakkes inn før det kastes i avfallsbrønnene som er plassert utenfor hver blokk. Avfall skal sorteres i henhold til Oslo kommunes bestemmelser om kildesortering. Det må ikke kastes flytende, brennende eller lett antennelig avfall i brønnene. Matavfall (grønne poser), vanlig ren plastemballasje (blå poser) samt restavfall (hvite/vrengte handleposer) kastes i brønnen for restavfall. Kartonger/papir/papp skal rives i passende biter og kastes i avfallsbrønner for papir.

Avfallsbrønnene tømmes jevnlig av renovasjonsetaten i Oslo kommune. Dersom avfallsbrønnen er full må avfall oppbevares av den enkelte til tømming skjer. Det er ikke tillatt å sette avfall ved siden av avfallsbrønnene.

Rengjort glass- og metallemballasje kastes i brønnen for glass og metall som ligger utenfor RS13.

Annet type avfall (elektriske artikler, farlig avfall som maling, olje, batterier osv.) skal bringes til en av gjenbruksstasjonene til Oslo kommune. Mindre elektriske artikler, som batterier, lysrør og lyspærer kan også leveres til butikk som selger slike varer.

§ 9. DYREHOLD

Dyrehold er kun tillatt hvis man lufter dyret utenfor boligområdet og overholder



bestemmelsene for båndtvang i Oslo kommune. Innenfor boligområdet skal hunder alltid være i bånd. Med utenfor boligområdet menes det området som ligger ned mot Tokeruddalen, nedenfor blokkene mot vest. Det skal alltid benyttes pose for å fjerne ekskrementer. Den som lufter dyret må ha kontroll over dette, derfor aksepteres det ikke at barn under 7 år lufter dyr alene. Dyrehold skal ikke være til plage og sjenansen for øvrige beboere, noe som blant annet medfører at dyr skal holdes unna sandkasser, lekeplasser og andre steder der barn leker. Det er ikke tillatt å drive oppdrett eller kennel i sameiet. Det å være dyreeier betyr at man i utgangspunktet eier dyret selv. Overtredelser av disse bestemmelser medfører at dyreholdet må opphøre innen de frister styret fastsetter.

§ 10. PARABOLANTENNER

Oppsetting av parabolantenne krever godkjenning fra styret. Dersom en sameier har et spesielt behov for å sette opp en parabolantenne skal den plasseres på egen terrasse og ingen deler av antennen skal være utenfor egen terrasse/bygningskropp. Antennen skal ha en farge som går mest mulig i ett med bakgrunnen.

§ 11. SKADER PÅ SAMEIETS EIENDOM

Dersom skader på sameiets eiendom eller eiendeler kan føres tilbake til en bestemt person, voksen eller barn, vil vedkommende bli stilt ansvarlig for skaden.

§ 12. FORSIKRINGSSKADER

Ved bygningsmessige skader i seksjonen(e), som dekkes av sameiets huseierforsikring, skal seksjonseieren dekke den egenandel som er fastsatt av forsikringsselskapet til enhver tid, dersom skaden kan tilbakeføres til seksjonseierens installasjoner eller bruk av disse.

§ 13. OPPVASK- OG VASKEMASKIN

Maskinene må brukes med omtanke og ikke etter kl. 22 00, så vel for å hindre vannskade, som av hensyn til naboene som kan sjeneres av støyen. Tilførsels- og utløpsslanger må jevnlig kontrolleres og skiftes ut ved tegn til skade. Leiligheten skal ikke forlates så lenge maskinen(e) er i gang, slik at eventuelle vannlekkasjer kan oppdages før skade oppstår. Automatiske stoppventiler anbefales montert.

§ 14. VENTILASJONSANLEGG

Ventilasjonsanlegget for leilighetene er basert på at det trekkes luft inn gjennom ventilasjonsåpninger over vinduer. Luften trekkes ut via ventilasjonsåpninger på kjøkken og bad. For at ventilasjonsanlegget skal fungere må ventilasjonsåpningene ikke tettes igjen. Det er ikke tillatt å koble ventilator over komfyr til ventilasjonsanlegget, da anlegget ikke er dimensjonert for dette.



§ 15 BRANNSIKRING

I henhold til Forskrift om brannforebyggende tiltak skal det være minst en sertifisert røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Det skal videre være brannslange og pulverapparat/skumapparat i alle leiligheter.

Vedlikehold av alt utstyr er sameiers ansvar. Det er innført årlig branntilsyn i sameiet, og det forventes at tilsynet gis adgang til alle leiligheter. Mislighold av brannsikring/brannvern kan føre til avkorting av erstatning ved brann.



§ 16. HENVENDELSER TIL STYRET

Alle henvendelser til styret skal foregå skriftlig.
Anonyme henvendelser behandles ikke.



Valgkomiteens innstilling til årsmøte 18. april 2023

Følgende styremedlemmer og varamedlemmer er på valg:

Styremedlem: Joseph Tawaiah Lamptey – Oppg 23

Styremedlem: Odd Andrå – Oppg 17

Styremedlem: Ireneusz Demianiuk – Oppg 27

Varamedlem: Bente Martinsen – Oppg 21

Joseph Tawaiah Lamptey og Odd Andrå stiller til gjenvalg.

Bente Martinsen stiller til valg som styremedlem.

Ireneusz Demianiuk ønsket ikke å stille til gjenvalg.

Valgkomiteens forslag til styre- og varamedlemmer for 2 år:

Styremedlem: Joseph Tawaiah Lamptey – Oppg 23

Styremedlem: Odd Andrå – Oppg 17

Styremedlem: Bente Martinsen – Oppg 21

Varamedlem: Maryam Saeed – Oppg 23

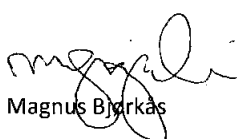
Forslag til valgkomite for 1 år:

Magnus Bjørkås – Oppg 11

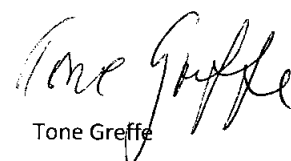
Knut Bergseth – Oppg 29

Tone Greffe – Oppg 27

Oslo 17. mars 2023


Magnus Bjørkås


Knut Bergseth


Tone Greffe



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 18.04.23

Selskapsnummer: 7319 **Selskapsnavn:** Vestliskrenten Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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