



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 07.05.2025

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, 02.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971422904

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		15 898 271	14 009 823
Sum inntekter		15 898 271	14 009 823
Kostnader			
Lønnskostnad		952 094	1 190 031
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			358 322
Annen driftskostnad		16 248 153	7 366 000
Sum kostnader		17 200 246	8 914 353
Driftsresultat		-1 301 975	5 095 469
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		121 930	108 229
Sum finansinntekter		121 930	108 229
Annen finanskostnad		2 565 602	2 102 286
Sum finanskostnader		2 565 602	2 102 286
Netto finans		-2 443 672	-1 994 057
Resultat før skattekostnad		-3 745 648	3 101 412
Årsresultat		-3 745 648	3 101 412
Totalresultat		-3 745 648	3 101 412
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 745 648	3 101 412
Sum overføringer og disponeringer		-3 745 648	3 101 412



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		3	3
Sum varige driftsmidler		3	3
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3	3
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		136 065	98 307
Andre fordringer		2 416 930	2 355 829
Sum fordringer		2 552 995	2 454 136
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter			6 630
Sum investeringer		0	6 630
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 589 988	4 990 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 589 988	4 990 563
Sum omløpsmidler		8 142 983	7 451 329
SUM EIENDELER		8 142 986	7 451 332



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		31 392 311	27 646 664
Sum opptjent egenkapital		-31 392 311	-27 646 664
Sum egenkapital		-31 392 311	-27 646 664
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 333 177	33 660 404
Sum annen langsiktig gjeld		38 333 177	33 660 404
Sum langsiktig gjeld		38 333 177	33 660 404
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 559	411 244
Leverandørgjeld		609 458	504 780
Skyldige offentlige avgifter		39 171	34 934
Annen kortsiktig gjeld		538 931	486 634
Sum kortsiktig gjeld		1 202 120	1 437 592
Sum gjeld		39 535 297	35 097 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 142 986	7 451 332



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446266

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 422 904
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTLISKRENTEN SAMEIE
Forretningsadresse: 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: 07.05.2025

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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 971 422 904
VESTLISKRENTEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 898 271	14 009 823
Sum inntekter		15 898 271	14 009 823
Kostnader			
Lønnskostnad		952 094	1 190 031
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			358 322
Annen driftskostnad		16 248 153	7 366 000
Sum kostnader		17 200 246	8 914 353
Driftsresultat		-1 301 975	5 095 469
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		121 930	108 229
Sum finansinntekter		121 930	108 229
Annen finanskostnad		2 565 602	2 102 286
Sum finanskostnader		2 565 602	2 102 286
Netto finans		-2 443 672	-1 994 057
Resultat før skattekostnad		-3 745 648	3 101 412
Årsresultat		-3 745 648	3 101 412
Totalresultat		-3 745 648	3 101 412
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 745 648	3 101 412
Sum overføringer og disponeringer		-3 745 648	3 101 412



Organisasjonsnr: 971 422 904
VESTLISKRENTEN SAMEIE

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		3	3
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3	3
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		136 065	98 307
Andre fordringer		2 416 930	2 355 829
Sum fordringer		2 552 995	2 454 136
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter			
Sum investeringer		0	6 630
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 589 988	4 990 563
Sum omløpsmidler		8 142 983	7 451 329
SUM EIENDELER		8 142 986	7 451 332
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	31 392 311	27 646 664
Sum opptjent egenkapital	-31 392 311	-27 646 664
Sum egenkapital	-31 392 311	-27 646 664
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 333 177	33 660 404
Sum annen langsiktig gjeld	38 333 177	33 660 404
Sum langsiktig gjeld	38 333 177	33 660 404
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 559	411 244
Leverandørgjeld	609 458	504 780
Skyldige offentlige avgifter	39 171	34 934
Annen kortsiktig gjeld	538 931	486 634
Sum kortsiktig gjeld	1 202 120	1 437 592
Sum gjeld	39 535 297	35 097 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 142 986	7 451 332



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
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7319

VESTLISKRENTEN SAMEIE



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:

7. mai 2025 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Installasjon av varmepumper og oppdatering av husordensreglene
8. Vedtektsendring §3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VESTLISKRENTEN SAMEIE



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.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg
1. s 7319 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 375 000.



Sak 7

Installasjon av varmepumper og oppdatering av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å åpne opp for installasjon av varmepumper, under følgende betingelser som er presentert i reglene og retningslinjene nedenfor:

Regler og retningslinjer for installering av varmepumper i Vestliskrenten Sameie:

(Innstallering av varmepumpe er kun tillatt for de som bor i nederste etasje, rett over garasjen. I blokk 1 gjelder det 1. underetasje U01 og i blokk 2,3 og 4 gjelder det 2. underetasje U02).

Varmepumper tillates etter styrets godkjenning, forutsatt at styrets kriterier er oppfylt, (plassering, lydnivå, montering mm).

Det skal sendes skriftlig søknad til styret, med innhold:

- Type varmepumpe for inne- og ute del og leverandør.
- Utvendig lydnivå (DB)
- Navn på godkjent installatørbedrift
- Bekreftelse om at gjeldende regler følges

Arbeidet skal ikke påbegynnes før skriftlig tillatelse foreligger.

Følgende regler gjelder:

- Utedelen skal monteres på stuesiden, altså mot Trondheimsveien. Utedelen monteres slik st den ikke er sjenerende- helst på egnet bakkestativ og med vibrasjonsdempere.
- Maks utvendig lydnivå 48 db. Opplevd støy fra utsiden hos nabo skal være på maks 35 db. Det må være støyreduksjonsfunksjon på ute del (nattmodus).
- Firmaet som installerer skal være F-gass godkjent.
- Strømtilkobling til varmepumpen må være jordet.
- Installering av drenering/renne for spillvann fra motor/ute delen.
- I etterkant av montering, skal ferdigattest sendes til styret.
- Varmepumpen skal ha jevnlig service, mht. sikkerhet og støy.

Seksjonseier er ansvarlig for:

- Alle skader som følger av installasjon, demontering og bruk av varmepumpen.
- Alle kostnader til vedlikehold og utbedringer på bygning som kan tilskrives varmepumpen.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing.
- Demontere varmepumpen hvis den ikke er ihht gjeldende regler, og hvis den ikke lenger er i bruk.
- Ved fjerning av varmepumpe, må seksjonseier sørge for tilbakeføring av fasade slik den var før montering.
- Løse ethvert problem ift naboer som gjelder vibrasjoner eller støy over fastsatte grenser, i ytterste konsekvens demontering.
- Å gjøre ny eier kjent med reglene for varmepumper, og at ansvaret overføres til ny eier.



Oppdatering av husordensreglene i tråd med installasjon av varmepumper

I forbindelse med at styret ønsker å åpne opp for installasjon av varmepumper, må også husordensreglenes § 5, avsnitt 7 oppdateres.

Nåværende avsnitt -

«Det er ikke tillatt å montere varmepumper 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.»

Forslag til nytt avsnitt -

«Seksjoner rett over garasje har tillatelse til å montere varmepumper, så fremt søknad godkjennes av styret og at regler og retningslinjer følges. Tillatelsen gjelder 1.underetasje i blokk 1 og 2.underetasje i blokk 2,3 og 4.»

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner forslag til nytt avsnitt i husordensreglenes § 5, avsnitt 7 i tråd med at styret ønsker å åpne opp for installasjon av varmepumper: «Seksjoner rett over garasje har tillatelse til å montere varmepumper, så fremt søknad godkjennes av styret og at regler og retningslinjer følges. Tillatelsen gjelder 1.underetasje i blokk 1 og 2.underetasje i blokk 2,3 og 4.»

Sak 8

Vedtektsendring §3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med at styret ønsker å åpne opp for installasjon av varmepumper, må også vedtektenes §3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene, 3-1 Rett til bruk oppdateres. Nytt punkt (8) inkluderes med følgende ordlyd:

«Seksjoner rett over garasje har tillatelse til å montere varmepumper, så fremt søknad godkjennes av styret og at regler og retningslinjer følges. Tillatelsen gjelder 1.underetasje i blokk 1 og 2.underetasje i blokk 2,3 og 4.»

Forslag til vedtak

Nytt punkt (8) inkluderes under vedtektenes §3, 3-1 Rett til bruk med følgende ordlyd: «Seksjoner rett over garasje har tillatelse til å montere varmepumper, så fremt søknad godkjennes av styret og at regler og retningslinjer følges. Tillatelsen gjelder 1.underetasje i blokk 1 og 2.underetasje i blokk 2,3 og 4.»

Sak 9

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
- Magnus Bjørkås

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maryam Saeed

Valg av 4 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Elisabeth Gulliksen
- Karin Brekke
- Odd Andrå
- Solveig Stormyhr

Vedlegg

1. s 7319 Valgkomiteens innstilling 2025.pdf



Styrets årsrapport

Styret har vært samlet til 15 møter i perioden. Av vesentlige aktiviteter for styret kan det nevnes:

- Oppfølging av skader.
- Kontroll av uteområder og lekeplasser med oppfølging.
- Det er gjennomført kontroll av brannslukkere i garasjen.
- Brannvernrunder og HMS runder med oppfølging.
- Vask av søppelbrønner.
- Service på søppelbrønner og oppfølging av avvik.
- Oppfølging og veiledning søppelhåndtering.
- Det er gjennomført skrotinnsamling samt innsamling av farlig avfall og EE-avfall i egne beholdere. Oppfølging av dette.
- Utarbeidelse og innhenting av tilbud på garasjevask.
- Utarbeidelse og innhenting av tilbud på feiing.
- Møter med beboere i forbindelse med klager og uenigheter naboer imellom.
- Oppgangsmøter.
- Avholdt feiring «Sameiet 50 år»
- Opptak av nytt lån på kr.8.MNOK som følge av takrehabilitering av tak på blokk 1 og 2.
- Oppfølging av takrehabilitering, møter og befaringer med Selvaag Prosjekt.
- Oppfølging av reklamasjon på tak blokk 4.
- El kontroll fellesarealer og oppfølging av avvik.

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



Løpende vedlikeholdsplan for Vestliskrenten Sameie		
Planen vil være gjenstand for kontinuerlig oppdatering/justering		
Tiltak	Beskrivelse	Tidsplan for gjennomføring
Uteboder	Rehabiliterer utebodene.	Når mellomdekkene skal utbedres.
Mellomdekker	Legge nytt dekke på samtlige mellomdekker	2026/2027
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 2022, ingen tegn til fukt. Ved behov.
Trepanelfasader	Vasking for fjerning av algevekst/svartsopp 1 gang pr år	Behov vurderes år for år.
Omtrekking tak på blokk 1 (RS 1-7)	Utskifting av isolasjon og legging av ny folie på taket	Utført 2024
Omtrekking tak på blokk 2 (RS 9-15)	Utskifting av isolasjon og legging av ny folie på taket	Utført 2024
Maling av oppganger	Det foretas maling av samtlige oppganger, slik at oppgangene får et ensartet utseende.	Utsettes inntil videre
Berederrom	Utbedring /utskifting av varmpumper	
Male gangbruer		



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.	Utført ifbm. omteking av takene på blokk 1 og 2.



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes hovedsakelig kostnader knyttet til drift og vedlikehold i forbindelse med takprosjektet utført av Selvaag Prosjekt på kr 8 000 000.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 6 940 863.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert 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 følgende endringer fra 1. februar 2025:

- Felleskostnader er økt med 10 %
- Kostnad knyttet til TV og bredbånd er økt til kr 426 per måned per seksjon i tråd med prisendring fra sameiets leverandør, Telia

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTLISKRENTEN SAMEIE.

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
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F3AMW-LZYU-YH3SO-OMFBH-2E7ZX-BK72P



VESTLISKRENTEN SAMEIE
ORG.NR. 971 422 904, KUNDENR. 7319

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 058 505	13 460 006	15 080 000	15 807 144
Andre inntekter	3	210 742	247 042	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		15 269 247	13 707 048	15 230 000	15 957 144
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-592 094	-830 031	-635 000	-660 500
Styrehonorar	5	-360 000	-360 000	-360 000	-375 000
Avskrivninger	14	0	-358 322	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 780	-24 109	-15 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-376 343	-383 678	-405 000	-378 000
Konsulenthonorar	7	-21 620	-31 083	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-8 287 403	-842 975	-730 000	-1 470 000
Forsikringer		-1 664 814	-1 371 156	-1 352 060	-1 557 000
Festeavgift		-482 262	-352 928	-353 000	-353 000
Kommunale avgifter	9	-2 925 386	-1 892 534	-2 626 000	-2 929 000
Energi/fyring	10	-365 130	-441 438	-430 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 375 010	-1 343 753	-1 388 000	-1 411 000
Andre driftskostnader	11	-727 406	-682 347	-644 000	-782 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 200 246	-8 914 353	-8 958 060	-10 410 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-1 930 999	4 792 694		
Innbetalt andel fellesgjeld		629 024	302 775		
DRIFTSRESULTAT		-1 301 975	5 095 469	6 271 940	5 546 644
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	121 930	108 229	0	0
Finanskostnader	13	-2 565 602	-2 102 286	-2 224 000	-2 591 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 443 672	-1 994 057	-2 224 000	-2 591 000
ÅRSRESULTAT		-3 745 648	3 101 412	4 047 940	2 955 644
Overføringer:					
Udekket tap		-3 745 648	0		
Til annen egenkapital		0	3 101 412		



VESTLISKRENTEN SAMEIE
ORG.NR. 971 422 904, KUNDENR. 7319

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	3	3
SUM ANLEGGSMIDLER		3	3
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		136 065	98 307
Energiavregning	20	1 658 147	1 629 298
Forskuddsbetalte kostnader		740 159	720 265
Andre kortsiktige fordringer	15	18 623	6 266
Andre obligasjoner		0	6 630
Kortkonto OBOS-banken		0	38 214
Driftskonto OBOS-banken		1 785 377	1 445 262
Driftskonto OBOS-banken II		262 980	263 911
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 655	18 000
Sparekonto OBOS-banken		334 689	321 951
Sparekonto OBOS-banken II		2 072 738	1 997 246
Innestående i andre banker		1 113 550	905 978
SUM OMLØPSMIDLER		8 142 983	7 451 329
SUM EIENDELER		8 142 986	7 451 332
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-31 392 311	-27 646 664
SUM EGENKAPITAL		-31 392 311	-27 646 664
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	38 333 177	33 660 404
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 333 177	33 660 404
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		488 324	447 948
Leverandørgjeld		609 458	504 780
Skyldige offentlige avgifter	19	39 171	34 934
Påløpte renter		14 559	201 839
Påløpte avdrag		0	209 405
Annen kortsiktig gjeld	21	50 608	38 686
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 202 120	1 437 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 142 986	7 451 332
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2025

Styret i Vestliskrenten Sameie

Tonje Helene Vedam /s/

Odd Andrå /s/

Joseph Tawiah Lamptey /s/

Sigurd Haugli /s/

Arsla Navreen /s/

Bente Martinsen /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 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

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

Felleskostnader2	7 814 304
Lånekostnad II (Adm-avtale), 9820.78.14261	3 563 065
Lånekostnad I (Adm-avtale), 9820.74.24447	1 156 860
TV/Internett	904 176
Garasje	658 600
TV/Internett 2	417 312
Trappevask	347 760
Regulering Lånekostnad II (Adm-avtale)	73 088
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	59 200
Liten bod	28 500
Garasje 2	25 200
Stor bod	8 640
Parkering	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 058 505

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vipps innkreving	38 268
Garasjer	4 800
Opprydding kundereskontro	682
Port/bom	166 951
Andre inntekter	40
SUM ANDRE INNTEKTER	210 742

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-411 231
Påløpte feriepenger	-49 348
Arbeidsgiveravgift	-116 997
LO/NHO-ordningen (AFP)	-3 735
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-6 531
O/U premie	-138
Refusjon sykepenger	1 079
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Andre personalkostnader	-3 943
SUM PERSONALKOSTNADER	-592 094

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 360 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 780.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 620
SUM KONSULENTHONORAR	-21 620

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag Prosjekt AS, takrehabilitering	-7 780 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 780 000
Drift/vedlikehold bygninger	-65 546
Drift/vedlikehold VVS	-201 892
Drift/vedlikehold elektro	-96 303
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-249 783
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	286 388
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 885
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 018
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-112 822
Egenandel forsikring	-25 000
Kostnader dugnader	-2 541
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 287 403

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 698 516
Renovasjonsavgift	-1 226 870
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 925 386

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-365 130
SUM ENERGI / FYRING	-365 130

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie (leie av lokale til 50 års jubileum)	-9 900
Container (leie/tømming container søppel og dugnad + Renova søppelhenting)	-117 185
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 844
Håndverktøy	-8 486
Annet driftsmateriale	-11 398
Vaktmestertjenester	-1 625
Renhold ved firmaer	-309 156
Andre fremmede tjenester	-42 299
Kontor- og datarekvisita	-720
Trykksaker	-4 871
Andre kontorkostnader	-25 109
Telefon u/mva	-15 627
Porto	-7 625
Drivstoff	-18 481
Vedlikehold biler/maskiner	-69 003
Bank- og kortgebyr	-13 529
Øreavrounding	-22
Velferdskostnader (50 års jubileum, julegrantenning)	-29 443
Tap på fordringer,	-83
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-727 406

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	145
Renter bank	111 601
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 797
Andre renteinntekter	387
SUM FINANSINNTEKTER	121 930

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-2 565 259
Renter på leverandørgjeld	-343
SUM FINANSKOSTNADER	-2 565 602

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2018	166 456	
Avskrevet tidligere	-166 455	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2016	79 625	
Avskrevet tidligere	-79 624	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	2 761 833	
Avgang 2017	-139 666	
Avskrevet tidligere	-2 622 166	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	18 623
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 623

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-33 658 431
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 637 096
Egenkapital fra IN 2024	629 024
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-31 392 311

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: 17****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: 18**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2015	-12 961 631	
Nedbetalt tidligere	7 649 281	
Nedbetalt i år	893 781	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	223 408	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	81 215	
		-4 113 946

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2019	-36 423 283	
Nedbetalt tidligere	6 438 133	
Nedbetalt i år	1 726 915	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	1 413 688	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	547 809	
		-26 296 738

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-2 220 565	
Økning 2024	-5 779 435	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	77 507	
		-7 922 493

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-38 333 177**

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-20 655
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 516
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-39 171

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-442 448
SUM INNETEKTER	-442 448

KOSTNADER

Vedlikehold	83 333
Strøm	245 751
Vann	464 836
SUM KOSTNADER	793 920

Uoppgjorte avregninger	1 306 674
------------------------	-----------

SUM ENERGIAVREGNING	1 658 147
----------------------------	------------------

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.

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

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-49 348
Gebyr og fakturaomkostninger	-1 260
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-50 608



Orientering om sameiets drift 2024

Sameiermøter

Det ble avholdt ordinært årsmøte i 2024.

Sameiets hjemmeside

Sameiets hjemmeside finner du på <https://vibbo.no/vestliskrenten>

Retningslinjer for styrearbeid

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

Elektronisk kommunikasjon

Bruk av elektronisk kommunikasjon forenkler utsendelse av informasjon til beboere og sparer følgelig utgifter for sameiet. Det er imidlertid viktig at styret får informasjon om endring av epostadresse eller telefonnummer, slik at listene kan holdes oppdaterte.

Adgangsbrikker/Nøkler/skilt

Adgangsbrikker (nøkler) til inngangsdør til oppgang kan kjøpes hos styret. Nøkler til garasje, og garasjeåpner kan kjøpes hos garasjeansvarlig i styret. Nøkler til den enkelte seksjon må hver enkel seksjonseier bestille hos en låsesmed. For de som har systemnøkkel (merket 179CV) til egen inngangsdør trengs det er rekvisisjon for å kunne bestille hos låsesmeden. Rekvisisjon fås av styret på forespørsel av seksjonseieren.

Leieboer trenger godkjenning fra eier når det gjelder adgangsbrikke og systemnøkkel til inngangsdør.

Skilt til utvendig ringeklokke bestilles hos vaktmester. Det skal kun benyttes etternavn på skiltet.

Postkasser

Det skal kun benyttes graverte navneskilt, hvitt skilt med sort tekst. Skilt kan bestilles hos Skiltservice, mail bestilling@skiltservice.com, eller på internettet www.skiltservice.com. Skiltstørrelse er 58 x 94 mm. Som en midlertidig løsning, mens man venter på nytt skilt kan det benyttes klebeskilt som plasseres i feltet hvor det permanente skiltet skal monteres.

Det er ikke tillatt å fjerne skiltet med informasjon om oppgangsnummer og leilighet, f.eks. «25 H0101». Denne informasjonen benyttes av styret ved selektiv utsending av informasjon.

Skiltet med «Nei takk til uadressert reklame» skal heller ikke fjernes. Dersom man ønsker slik reklame, skal skiltet snus med den sorte siden ut. Det har dessverre vært en del hærverk på postkassene ved at skilt med informasjon om oppgangsnummer og reklame er fjernet. Disse skiltene bør festes med tape på innsiden av døren.



Vaktmestertjenesten

Vi minner om at sameiere/beboere må melde fra om uregelmessigheter ved varmtvann, kloakkstopp, lekkasjer og lignende så raskt som mulig.

Vaktmesteren kontaktes på tlf. **901 82 846**
E-post til vaktmester: vaktmester@vestli.no

E-post til styret; styret@vestli.no
Styreleder treffes på tlf. 415 02 371.
Styrets postadresse er Ragnhild Schibbyes vei 13, 0968 Oslo

Det er en postkasse utenfor styrerommet i garasjen, hvor det kan legges igjen beskjeder til både styret og vaktmester. Vaktmesteren kan kontaktes med en beskjed i postkassen, enten det gjelder nye navneskilt på ringetablå, defekt lys i fellesarealene, skader eller annet som vaktmesteren kan utbedre eller bistå med.

Renhold utføres av Ren Service AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If med polisenummer SP2255123. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggssinnretninger 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 vaktmester eller styreleder som så vil melde skaden til forsikringsselskapet. Eventuelt kan skaden meldes direkte til forsikringsselskapet på telefon 21 49 24 00. Forsikringsselskapet vil så sørge for takstmann og nødvendig utbedring, dersom skaden er dekket av sameiets forsikring.

Det er viktig å være klar over at lekkasjer, f.eks. fra våtrom, som skyldes manglende vedlikehold ikke er dekket av forsikringen.

Selv om sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier (skadevolder) belastes for egenandel dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Egenandelen er på kr.25.000,- Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre. Dersom utbedring av skade medfører at leiligheten blir ubeboelig mens utbedring foregår vil sameiets forsikringsselskap dekke kostnader til midlertidig bolig opp til en viss sum. Eventuelle høyere utgifter må dekkes av den enkeltes innboforsikring. Dersom leiligheten er utleid så vil ikke sameiets forsikring dekke midlertidig bolig for leieboer. Dette må i sin helhet dekkes av leietagers innboforsikring.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat, skumapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Styret har det overordnede ansvar for brannsikkerhet i boenhetene og i fellesområdene, og har inngått avtale med godkjent selskap for gjennomgang av brannsikkerhet i leiligheter og fellesanlegg.

Samtlige brannslukkingsapparater i leilighetene ble skiftet ut i april 2021.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret har utarbeidet en HMS-håndbok som følger OBOS sin HMS-mal tilpasset vårt sameie.

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

Energimerking

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

Varmtvannsystem

Det betales i dag et akontobeløp pr. måned for varmtvann. Ved avregning, som foregår 31. august, blir det beregnet hvor mye den enkelte må betale i tillegg, eller eventuelt har til gode. Avregningen må man selv finne på lsta sine sider. Seksjonseierne har i 2021 mottatt brukernavn og passord til lsta Online for å kunne se avregningen for sin seksjon.

Elektrisk anlegg

Fortsatt har mange leiligheter sikringssskap med skrusikringer. Med tanke på anleggets alder og faren for varmgang i gamle sikringer, anbefaler styret sameiere om å oppgradere til nye jordfeilautomater.

Lading av elbiler og ladbar hybrid

ANEØ eier og drifter vårt ladeanlegg. Se ANEØ sine nettsider: <https://www.aneo.com/tjenester/mobility/elbillading-for-beboere/>

Rengjøring av ventilasjonskanaler

Høsten 2020 ble det utført rengjøring av ventilasjonskanaler i samtlige seksjoner i sameiet. Det ble da avdekket mange avvik, og noen av disse var alvorlige. Det viser seg at mange har satt opp kjøkkenskap foran ventilasjon på kjøkkenet, mens andre har flislåst over ventilasjon på bad/badene. Dette er ganske alvorlig da dette påvirker resten av blokken, samtidig som det påvirker inn klima og helsen. Det er derfor viktig at det er ventilasjon på kjøkkenet og det store badet, samt at alle vindussprosser (åpninger) over vinduer er åpne.

Bom på gangveien inn i sameiet

En inn og utpassering koster kr 20.- og betales i sin helhet ved innpassering. Det kan benyttes både bankkort og kredittkort. Det er installert kortautomat og opplegg for kontaktløs betaling. I tillegg er det mulig å benytte elektronisk bomåpner dersom kriteriene for slik bruk er oppfylt.

Retningslinjer for tildeling av bomåpner er som følger:

- Gyldig "Parkeringstillatelse for forflytningshemmede", eller



- Spesiell funksjonshemming som medfører at det er forbundet med uforholdsmessig stor ulempe å bære varer fra garasjen til leiligheten. Dette må dokumenteres med legeattest.
- Langvarig sykdom eller handicap som medfører at det ofte er behov for kjøring til og fra inngang. Dette må dokumenteres av legeattest.

Søknad sendes styret sammen med kopi av parkeringstillatelsen, eller legeattest. Kopi sendes ved fornyelse av tillatelsen. Depositum for å få tildelt bomåpner er fastsatt til kr. 1000,-.

Adgang til å åpne bommen med mobiltelefon

Vi har et GSM-system som gjør det mulig å åpne bommen via mobiltelefon.

Adgang til å åpne bommen med mobiltelefon fås hos styret etter søknad. Kriteriet for å få adgang til å åpne bommen med mobiltelefon er de samme som for å få tildelt bomåpner. Det er ingen ytterligere kostnader fra din teleoperatør for åpne bommen vår med mobiltelefon, og åpning fungerer kun fra mobiltelefonnummer som er lagret i systemet på forhånd (etter søknad)

SKADER I 2024

Vannskader

De fleste og største skadene i sameiet skyldes lekkasjer fra våtrom pga manglende eller utett membran. Disse lekkasjene har også medført betydelige skader og problemer for naboen(e) som bor under den som forårsaker skaden. Disse skadene skyldes i hovedsak mangel på vedlikehold, samt at flere legger fliser og etablerer dusjsoner uten bruk av kabinett. I forbindelse med slikt arbeid velger mange sameiere å ikke benytte autorisert fagekspertise. Nødvendig grunnarbeid før det legges fliser blir ikke gjort og det oppstår raskt store følgeskader.

Vi minner om at det kun er godkjente firmaer med våtromssertifikat som skal planlegge og utføre slikt arbeid. Ref. pkt. 5-1 (2) og (3) i våre vedtekter. Arbeidene skal være utført i henhold til offentlige regler og forskrifter. Liste over godkjente firma finnes på følgende nettside: www.ffv.no

Dersom det ikke kan dokumenteres at det er benyttet godkjente firma med våtromssertifikat til arbeider på bad, må den enkelte sameier regne med å dekke kostnadene ved utbedring av lekkasjen selv. Feil som ofte gjøres er at gammel membran fjernes og at ny membran ikke blir lagt, eller at ny membran ikke blir lagt riktig.

Forhindre vannskader fra terrassene

Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde terrassen fri for snø og avløpsrennen fri for både snø, jord, løv og annet rusk. Slurv kan medføre at smeltevann og vann fra terrassen renner ned til naboen via overløpsrør eller langs veggen og i verste fall ned i isolasjonskassen over stue, kjøkken eller soverom.

Slike skader hos naboen under dekkes ikke av forsikringen, ei heller av sameiet så her kan den enkelte sameier som forårsaker skaden bli stilt økonomisk ansvarlig for større utbedringer.



VEDLIKEHOLD AV BYGNINGER M.V.

Etablering av bod og fasadeendringer på terrasser og balkonger

Det er ikke anledning til å bygge bod eller foreta andre fasademessige endringer uten at det er sendt søknad til styret og denne er godkjent. I enkelte tilfeller må det også sendes egen søknad til Oslo kommune. (Plan og bygningsetaten) Det vises i denne forbindelse til vedtektenes pkt. 3-1.

Terrasser

Ved planting av busker og trær i blomsterkassene må det tas hensyn til det som er angitt i husordensreglenes § 5 om størrelse på beplantning.

SØPPELINNSAMLING

Vi har 4 stasjoner med nedgravde avfallsbeholdere. Hver av stasjonene har to nedkast for restavfall, plast og matavfall. Det er også nedkast for papp og papir på hver stasjon, og på stasjonen ved RS13 er det også brønn for glass og metall. Beholderne for restavfall tømmes hver uke, beholder for papir tømmes hver 2. uke og beholder for glass og metall tømmes hver 4. uke. Det er viktig at søppelstasjonene brukes riktig. Avfallsposene skal være knyttet godt sammen.

Pappesker og pappemballasje må rives i passende biter før det kastes i avfallsbrønn.

Ta ansvar og sørg for at det ikke settes søppel av noe slag rundt våre avfallsbrønner. Slik hensetting av søppel medfører ekstra arbeid for vaktmester og gir vårt sameie et forsøplet utseende. Dersom papirbrønnen utenfor din blokk er full, sjekk de andre avfallsstasjonene eller ta med pappen hjem til beholder er tømt.

Dersom noen har større gjenstander som ikke kan kastes i søppelbeholdere så er den enkelte ansvarlig for å få fjernet dette, og bringe det til en av gjenbruksstasjoner i Oslo kommune. Det er flere firma som fjerner større gjenstander, som f.eks. «SøppelTaxi». Det er også mulig å få kjøpt store søppelsekker som hentes av vedkommende firma, f.eks. «iSEKK».

I de siste årene har vi hatt en ordning med innhenting av diverse avfall fra beboerne. Vi benytter oss av Renova til dette.

SKADEDYR

Vi har avtale med et skadedyrfirma som legger ut gift med jevne mellomrom og følger opp andre tiltak. Gift legges også ut av vaktmester ved behov.

IKKE INVITÉR ROTTENE ved å legge ut mat til andre dyr og fugler, eller ved å kaste søppel andre steder enn i avfallsbrønnene.

UTEBODER

Utebodene eies av sameiet og det er styret som fordeler bodene etter søknad. Ved salg av leilighet følger derfor ikke uteboden leiligheten, men den går tilbake til styret for ny fordeling. Vedlikehold av bodene dekkes over sameiets vedlikeholdsbudsjett.



OMSETNING OG UMLEIE AV LEILIGHETER

I 2024 ble det omsatt 8 leiligheter i sameiet.

Skal du selge leiligheten skal styret vite om selve overdragelsen. Salg meldes til forretningsfører.

Ved salg av leiligheten er det viktig at vannmåler blir avlest og målerstand blir rapportert til Ista, som er ansvarlig for registrering av vannforbruk. Flytteavlesning kan bestilles på følgende nettadresse: <https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/>

Skal du leie ut leiligheten er det like viktig å melde hvem som skal være leietaker. Det er utarbeidet et eget skjema som skal fylles ut og sendes til styret for godkjenning før utleien er gyldig. Ref. pkt. 2-3 i våre vedtekter. Det har medført mye ekstraarbeid for styret for å prøve å få og holde oversikt over utleieleiligheter.

Ved endring av ringetablåskilt skal det meldes fra til vaktmester slik at han får skrevet ut og montert dette. Det skal kun benyttes etternavn.

UTEAREALER

Vår vaktmester sørger for vedlikehold av sameiets utearealer, herunder stell av plener og beplantning.

DIVERSE KLAGER

Det er hovedsakelig de samme klagenes som gjentar seg år etter år.

Røyking

Det er et tilbakevendende problem at de som røyker kaster sneiper ut fra terrassene og gangbroene med påfølgende fare for brann og skade hos naboer i etasjene under. Det er registrert at sigarettneiper har laget brennmerker og hull i flere markiser. Bruk askebeger og ta hånd om avfallet selv. Askebeger skal heller ikke tømmes fra terrassen. Eventuell skade på markise eller gulvbelegg kan medføre erstatningsansvar.

Støy

Viktig at man leser og følger bestemmelsene i husordensreglene når det gjelder festing, høy musikk, boring, banking og annet arbeid på sene kvelder og i helgene. Husordensregler finner du ved å gå inn på <https://vibbo.no/vestliskrenten> hvor de ligger tilgjengelig elektronisk.

For øvrig henstilles det til at man snakker med naboen sin og løser eventuelle uoverensstemmelser selv. Dere er tross alt selveiere og har et selvstendig ansvar for å ordne opp rundt dere.

Parkering og trafikk på gangveiene

Når det gjelder gjesteparkeringen minner vi om at denne er forbeholdt sameiets gjester. Den skal fungere som korttidsparkering for disse og skal ikke benyttes av beboerne. Kontrollen med parkeringsbestemmelsene både på gjesteparkering og inne på sameiets område utføres av parkeringsselskapet P-service. Sameiere/beboere som parkerer sine biler på vår gjesteparkering og som ikke har gyldig parkeringstillatelse, vil få et gebyr fra parkeringsselskapet. Alle klager skal rettes til P-service. Minner om at det er forbudt å



parkere inne på sameiets område, her er kun synlig av/pålessing tillatt. Vennligst respekter dette, da det ofte er ambulanser i vårt sameie som må fort frem. Det utstedes ikke lenger en parkeringslapp, registrering av gjester på gjesteparkering skjer nå digitalt. Henvend dere til styret om dere har gjester som trenger lenger parkering enn 3 døgn.

Det forekommer at noen parkerer foran bommen inn til gangveien. Dette hindrer utrykningskjøretøyer og må ikke forekomme. Slik parkering kan medføre borttauing uten varsel.

Biler skal ikke henses på sameiets grøntarealer eller være til hinder for utrykningskjøretøyer og annen trafikk.

Det er ikke tillat å parkere på mellomdekk over garasjene.

GARASJE

Sameiet har noen få ledige parkeringsplasser i garasjehuset for utleie.

Sameiet forplikter seg til å holde en parkeringsplass til hver sameier/leilighet. Flere av de leilighetene som tidligere ikke hadde garasje har de siste årene blitt solgt og da med garasjeplass. Dette betyr at de få som fortsatt har en leieavtale på ekstra parkeringsplass må påregne å miste denne ekstra garasjeplassen etter hvert som det blir solgt leiligheter som i dag ikke disponerer parkeringsplass.

Når det gjennomføres rengjøring i garasjen, må alle kjøretøyer fjernes fra garasjen.

Styret vil minne om husordensreglene som sier følgende bruk av garasjeplassen:

«Garasjeplassene skal kun brukes til hensetting av biler som er i jevnlig bruk.

Garasjeplassene skal til enhver tid holdes rene og forsvarlig vedlikeholdt.

Løse gjenstander, skrot, søppel o. l. skal ikke henses på garasjeplassene. Det er ikke tillatt å bruke garasjeplassene til hensetting av uregistrerte biler, bilvrak eller lignende. 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.»



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 18. april 2023

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, 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.

(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 fabrikkat 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 naboleiligheter skader, er sameiers ansvar å utbedre og bekoste innen 3 måneder når det blir påvist manglende vedlikehold. Dette gjelder også skade som blir påført naboleilighet. 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 bruksenhetene 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 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.

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 sameierbrøk.

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
- 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.

(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 seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 besluttet, 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

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



Vedtekter for Vestliskrenten Sameie

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 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
Revidert på årsmøte 25.04.2024*

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

Det skal være ro på hverdager etter kl. 20.00 og lørdager etter kl. 22.00.
(Banking og boring kl. 20.00)

På søndager og helligdager skal det være ro i leiligheten.

Ved spesielle anledninger slik som fest eller oppussing, må alle naboer varsles i god tid.

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. Løsøre gjenstander, skrot, søppel o. l. skal ikke henges 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 forøplende 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 fellesareal.



§ 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 løseøre 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 tømning 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 07. mai 2025

Følgende styremedlemmer og varamedlemmer er på valg:

Nestleder: Odd Andrá, oppgang 17

Styremedlem: Bente Martinsen, oppgang 21

Styremedlem: Joseph Tawiah Lamptey, oppgang 23

Varamedlem: Maryam Saeed, oppgang 23

Odd Andrá ønsket ikke å stille til gjenvalg som styremedlem.

Det var kun en ny kandidat som meldte seg/ønsket å stille til valg, Magnus Bjørkås, oppgang 11.

Valgkomiteens forslag til styre- og varamedlemmer for 2 år:

Styremedlem: Magnus Bjørkås, oppgang 11

Styremedlem: Bente Martinsen, oppgang 21

Styremedlem: Joseph Tawiah Lamptey, oppgang 23

Varamedlem: Maryam Saeed, oppgang 23

Forslag til valgkomite for 1 år:

Solveig Stormyr, oppgang 21

Elisabeth Gulliksen, oppgang 27

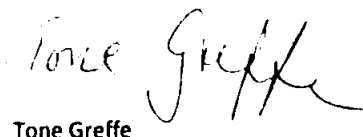
Odd Andrá, oppgang 17

Karin Brekke, oppgang 11

Oslo 22. april 2025

Valgkomiteen:


Magnus Bjørkås


Tone Greffe



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 7319 Selskapsnavn: VESTLISKRENTEN SAMEIE

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.