



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 114 843
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SAMEIET VESTLISLETTA HUSEIERLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Møllergata 39
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 28.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	1 693 999	1 570 675
Sum inntekter		1 693 999	1 570 675
Kostnader			
Lønnskostnad	,	91 238	71 654
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 000	4 000
Annen driftskostnad	„„„„„„	1 708 175	1 780 517
Sum kostnader		1 803 413	1 856 172
Driftsresultat		-109 414	-285 497
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 468	40 993
Sum finansinntekter		32 468	40 993
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		32 468	40 993
Ordinært resultat før skattekostnad		-76 946	-244 504
Ordinært resultat etter skattekostnad		-76 946	-244 504
Årsresultat		-76 946	-244 504
Totalresultat		-76 946	-244 503
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-76 946	-244 504
Sum overføringer og disponeringer		-76 946	-244 504



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 000	12 000
Sum varige driftsmidler		8 000	12 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			1 050 469
Sum finansielle anleggsmidler		0	1 050 469
Sum anleggsmidler		8 000	1 062 469
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 247
Andre fordringer	,	162 756	10 651
Sum fordringer		162 756	20 898
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	„	1 295 695	224 242
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 295 695	224 242
Sum omløpsmidler		1 458 450	245 140
SUM EIENDELER		1 466 450	1 307 609



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 060 716	1 137 662
Sum opptjent egenkapital		1 060 716	1 137 662
Sum egenkapital		1 060 716	1 137 662
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		336 070	107 010
Skyldige offentlige avgifter			42
Annen kortsiktig gjeld		69 664	62 895
Sum kortsiktig gjeld		405 734	169 948
Sum gjeld		405 734	169 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 466 450	1 307 609



Til huseierne i Vestlisletta Huseierlag

Velkommen til generalforsamlingen 2015.

Denne innkallingen inneholder huseierlagets årsberetning og regnskap for 2014.

I tillegg finner du bakerst i heftet "Orientering om huseierlagets drift" samt huseierlagets Vedtekter og Husordensregler.

Denne informasjonen er ikke en del av den formelle årsberetningen, men likevel er opplysningene viktige for deg som huseier.

Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for huseierlaget ved å møte opp på generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen har eierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Huseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vestlisletta Huseierlag avholdes
torsdag 12. mars 2015 kl. 18:30 i Stovner eldrecenter (Stovner Senter).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en huseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. STYRETS FORSLAG TIL BEISING AV REKKEHUSENE, se side 15

6. STYRETS FORSLAG TIL TILLEGG I HUSORDENSREGLENE (BRUKEN AV GARASJEBYGGET), se side 16

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 10.02.2015

Styret i Vestlisletta Huseierlag

Tom Erik Salicath /s/

Odd Arne Andersen /s/

Freddy Eilertsen /s/

Roger Hylander /s/

Kirsti Hynne /s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder	Tom Erik Salicath (2013 – 2015)	Jacobine Ryes vei 106
Sekretær	Odd Arne Andersen (2014 – 2016)	Jacobine Ryes vei 84
Styremedlem	Freddy Eilertsen (2013 – 2015)	Jacobine Ryes vei 63
Styremedlem	Roger Hylander (2013 – 2015)	Jacobine Ryes vei 92
Styremedlem	Kirsti Hynne (2014 – 2016)	Jacobine Ryes vei 52

Varamedlem	Koi Van Haynh	Jacobine Ryes vei 61
Varamedlem	Nadarajah Shanmukarajah	Jacobine Ryes vei 78
Varamedlem	Rajantharai Thambipillai	Jacobine Ryes vei 24

Valgkomiteen:

Thavakumaran Arumugam	Jacobine Ryes vei 110
Balasubraman Balamukunthan	Jacobine Ryes vei 62
Shankkar Viswanathan	Jacobine Ryes vei 51

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Huseierlaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Vestlisletta Huseierlag

Huseierlaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987114843.

Huseierlaget ligger i bydel 11 (Stovner) i Oslo kommune og har adresser:
Jacobine Ryes vei 14-112
Jacobine Ryes vei 29-67.

Huseierlagets fellesareal (inkl. garasjeanlegget) har følgende gårds- og bruksnummer:
99 – 39.

Huseierlaget har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Huseierlaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

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

Huseierlagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2014

1. Møter:

Styret i huseierlaget har i 2014 hatt 5 møter, samt ett regnskapsmøte. Samarbeidet med de tillitsvalgte har fungert bra.

2. Større saker som styret har arbeidet med:

- Etablere ny løsning for postkasser / felles plassering etter pålegg fra Posten.
- Administrasjon, logistikk og deltakelse i forbindelse med bytte av lekeapparater.
- Administrasjon, logistikk og deltakelse i forbindelse med maling og vedlikehold av betong flater innvendig i garasje.
- Vannlekkasjer på hovedledninger og stikkledninger.
- parkeringsplasser.
- Bistand ved forsikringsskader.
- Skadedyrbekjempelse hele huseierlaget.
- Økonomien i huseierlaget.

3. Øvrige styresaker:

- Styret har også behandlet en rekke mindre saker i året som har gått, blant annet:
- Igangsatt dugnader på tun, samt garasjedugnad.
- Bistått OBOS / beboere i forsikringssaker.
- Vedlikehold av garasjeportene.
- Fulgt opp at bestemmelsene vedrørende gjesteparkeringen blir overholdt.
- Fulgt opp obligatorisk vasking av rekkehusene.
- Diverse rundskriv.
- Gressklipping fellesarealer.
- Lensing av dreneringskum i forbindelse med flere tilfeller av oversvømmelse nedenfor tun 2.
- Arrangert grilling 1 nyttårsdag.
- Utbedring av lysanlegget i nedre garasjeplan.

4. Forretningsfører:

Forholdet til vår forretningsfører OBOS har fungert godt, og de har utført sine oppgaver på en god måte.

5. Planer for 2015:

- Gjennomføring av vedlikeholdsplan.
- Utbedring / utskifting av grøntarealer og lekeapparater på tunene. Det meste er utført i året som har gått, men noe gjenstår.
- Forberede beisning av alle hus. Arbeidet er planlagt i 2016, men det må bestemmes farger, hvem som skal utføre jobben, finansiering, innhentning av priser osv.
- Oppfølging av obligatorisk fasade vask på alle seksjoner.

Det blir generelt noe lavere aktivitet på vedlikeholdssiden i år, da vi i tillegg til beisningen som er planlagt neste år har hatt store vedlikeholdsutgifter i året som har gått

*Sosiale aktiviteter:*

- Grilling 1 nyttårsdag.
- Julegrantenning

6. Nye huseiere:

Styret har mottatt informasjon om nye huseiere:

Nye eiere i nr.14: Hadesa Rafee og Habibullah Rafee.

Styret ønsker disse beboerne velkommen til oss.

Kommentarer til årsregnskapet for 2014

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

Informasjon om den forventede økonomiske utviklingen er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter:

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 1 693 920. (Beløpet i budsjettkolonnen er feil).

Kostnader:

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 1 803 423, mot budsjett kr 1 727 000.

Avviket skyldes i hovedsak at oppgraderingen av garasjeanlegget ble dyrere enn forutsatt.

Resultat:

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 76 946 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til huseierlagets arbeidskapital pr. 31.12.2014:

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til huseierlagets økonomi.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er **kr 1 060 716**.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kommentarer til budsjett for 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Energikostnader:

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå.

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.



Forsikring:

Forsikringspremien for 2015 forventes å øke med ca. 10 %.

Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestlisletta Huseierlag.

Felleskostnader:

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester huseierforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 10.02.2015

Styret i Vestlisletta Huseierlag

Tom Erik Salicath /s/

Odd Arne Andersen /s/

Freddy Eilertsen /s/

Roger Hylander /s/

Kirsti Hynne /s/



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 693 920	1 512 966	1 778 000	1 862 000
Andre inntekter	3	79	57 709	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 693 999	1 570 675	1 778 000	1 862 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 238	-11 654	-10 000	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-60 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	12	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-4 365	-4 163	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-75 348	-73 963	-76 000	-79 000
Konsulenthonorar	7	-1 253	-2 934	-3 000	-2 000
Kontingenter		-2 000	-2 000	-3 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-570 670	-674 047	-400 000	-354 000
Forsikringer		-425 279	-400 488	-525 000	-468 000
Festeavgift	11	-201 380	-201 380	-201 000	-202 000
Energi/fyring		-26 216	-29 297	-24 000	-24 000
Kabel-/TV-anlegg		-236 838	-232 680	-248 000	-248 000
Andre driftskostnader	9	-164 827	-159 567	-147 000	-158 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 803 413	-1 856 172	-1 727 000	-1 638 000
DRIFTSRESULTAT		-109 414	-285 497	51 000	224 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	32 468	40 993	29 000	22 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		32 468	40 993	29 000	22 000
ÅRSRESULTAT		-76 946	-244 504	80 000	246 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-76 946	-244 504		

**BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	8 000	12 000
Øremerkede bankinnskudd		0	1 050 469
SUM ANLEGGSMIDLER		8 000	1 062 469
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		437	6 651
Kundefordringer		0	10 247
Kortsiktige fordringer	13	162 319	4 000
Driftskonto i OBOS-banken		208 497	151 801
Sparekonto i OBOS-banken		254 036	72 440
Sparekonto i OBOS-banken II		833 161	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 458 450	245 140
SUM EIENDELER		1 466 450	1 307 609
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 060 716	1 137 662
SUM EGENKAPITAL		1 060 716	1 137 662
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 664	62 595
Leverandørgjeld		336 070	107 010
Skyldig til offentlige myndigheter		0	42
Annen kortsiktig gjeld		0	300
SUM KORTSIKTIG GJELD		405 734	169 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 466 450	1 307 609
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2015

Styret i Vestlisledda Huseierlag

*Tom Erik Salicath /s/**Odd Arne Andersen /s/**Freddy Eilertsen /s/**Roger Hylander /s/**Kirsti Hynne /s/*

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

SKATTETREKKS KONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	94 800
Festeavgift	129 120
Felleskostnader	1 092 000
Vedlikeholdsfond	168 000
Kabel-TV	210 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 693 920

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonto	79
SUM ANDRE INNTEKTER	79

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

Arbeidsgiveravgift	-11 238
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 238

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 200, jf. note 9.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 365.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 253
SUM KONSULENTHONORAR	-1 253

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-139 739
Drift/vedlikehold VVS	-79 582
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 844
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-276 633
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-872
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-570 670

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 795
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 822
Driftsmateriell	-23 592
Vakthold	-7 950
Snørydding/gressklipping	-81 250
Kontor- og datarekvisita	-1 604
Trykksaker	-3 802
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 156
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 575
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 200
Andre kontorkostnader	-27
Porto	-2 571
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 845
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 075
Gaver	-2 294
Bankgebyr	-1 967
Velferdskostnader	-6 300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-164 827

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	534
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 288
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	646
SUM FINANSINNTEKTER	32 468

NOTE: 11

Tomten er festet av Oslo Kommune (75 år fra 1969).

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor	
Kostpris	20 000
Avskrevet tidligere	-8 000
Avskrevet i år	-4 000
	8 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	8 000
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-4 000



NOTE: 13

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Håndkasse for tillitsvalgte	4 000
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	158 319
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	162 319

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Vestlisletta Huseierlag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Vestlisletta Huseierlag, som viser et underskudd på kr 76 946. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Vestlisletta Huseierlag per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 20. februar 2015

BDO AS

Håkon Andersen-Gott
Registrert revisor

Sak 5; Styrets forslag til beising av rekkehusene**Beising av rekkehusene i 2016.**

Det er nå 7 år siden rekkehusene og bodene ble beiset, og vi må starte arbeidet med å forberede vask og beising i 2016. For å sikre at alle rekkehusene blir skikkelig vasket og beiset innenfor en rimelig tidsperiode, mener styret at det er mest hensiktsmessig å sette dette ut på anbud. Anbudet vil omfatte stillaser, vask, beising og materiell. Det påregnes at kostnadene vil være rundt kr 20000,- pr. seksjon. Da dette beløpet er mye høyere enn normalt tilgjengelige driftsmidler, må det manglende finansieres ved at det i en periode legges til et beløp på felleskostnadene. Det er satt opp to modeller for dette med egne vedtaksforslag. Det vil bli avholdt møte(r) for å bestemme farger. Det vil bli forsøkt å forlenge vedlikeholdsinterval ved å velge nye produkter med lengst mulig varighet. Det må også planlegges hva som må gjøres av andre forberedelser. Dette kan være ting som å utbedre råtne detaljer rundt vinduer, dører, vindskier osv.

5 A:

Forslag til vedtak:

«Det vedtas at alle rekkehusene og bodene skal beises i 2016, og at hele prosjektet inklusiv vasking settes ut på anbud».

5 B:

Forslag til vedtak:

«Det vedtas at beiseprosjektet i 2016 delvis finansieres på forhånd ved at det innbetales et månedlig beløp på kr 1000,- i et år (legges til felleskostnadene) fra 01.07.2015 – 30.06.2016. Det manglende tas fra driftsmidler (vedlikeholdsbudsjett) og vedlikeholdsfond.»

Eller

Forslag til vedtak:

«Det vedtas at beiseprosjektet i 2016 lånefinansieres og at dette nedbetales med månedlige innbetalinger over 3 år (legges til felleskostnadene).»



Sak 6; Styrets forslag til tillegg i Husordensreglene

Styret foreslår følgende tilleggspunkter i pkt. 2.2 Bruken av Garasjebygget

K.

Strømuttak på den enkelt p-plass er kun til bruk for motorvarmer med tidsur.

L.

Har man behov for bruk av strøm i garasjen, må man søke styret om dette. Alle kostnader må dekkes av søker.

Strømforbruket regnes ut fra en gjennomsnittpris i 6 måneder. Søker får en faktura på forbruk, samt fakturakostander.

Alle installasjoner skal gjøres i henhold til gjeldene regler.

M.

Det er ikke lov å leie ut p-plasser til andre enn beboere/huseiere i Vestlisletta Huseierlag.

Kommer vi i den situasjonen at vi har for mange p-plasser, kan tillatelse gis etter søknad til styret.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til nye punkter (K, L, og M) vedtas.



Orientering om huseierlagets drift

Vaktmestertjenesten

Huseierlaget har snøbrøyteavtale med ISS Facility Services AS.

Forsikring

Huseierlagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5456048.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post

forsikring@obos.no.

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

If har følgende egenandelen ved ulike type skader:

- Standard egenandel økes fra 6 000 til kr 8 000.
- Egenandelen ved vannskader øker fra 6 000 til 10 000.
- For vannskader som skyldes frost økes egenandelen med kr 10 000 utover standard egenandel.
- Egenandel ved bruddskade på glass er kr 3 000 (tidligere kr 6 000).

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er huseierlagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er huseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at huseierlaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i huseierlagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har huseierlaget 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.

Radonmåling, ny strålevernforskrift

Fra 01.01.2014 ble det innført offentlig krav om radonmåling i alle boliger som skal leies ut. Dette er utleiers ansvar.

Statens Strålevern anbefaler, uavhengig av om boligen skal leies ut eller ikke, at alle som har oppholdsrom i en underetasje eller i en av de tre nederste etasjene over bakkeplan, måler radonkonsentrasjonen.

For mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Radonoppfølging omfattes av HMS-arbeidet i alle boligselskaper f.o.m. 2014.



Kabel-TV

Get er huseierlagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester.

Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Huseierlaget får levert kraft til fellesanlegg fra NorgesEnergi.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan huseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Ny postkasseløsning	
2014	Større vedlikehold av garasjeanlegg	
2013	Etablering av avfallsbrønner	
2013	Fjerning av gamle oljetanker	
2011	Asfaltering av øvre garasjeplan	
2009	Brannsikring, kontroll av el-anlegg	
2009	Div. vedlikehold av fasader	
2008	Utskifting av bordkledning og beising	
2007	Div. ny kledning og takplater	
2007	Nytt elektro-styreskap	
2006	Skiftet og beiset gavlvegger	
2003 - 2005	Diverse vedlikehold	- Utskifting av gavlvegger - Beising - Skifte av stoppekran på tun 1
2001	Diverse vedlikehold	- Etablering av styrerom - Utskifting av gavlvegger
2001 - 2002	Diverse vedlikehold	- Etablering av styrerom - Utskifting av gavlvegger - Beising av alle hus
1996 - 2000	Diverse vedlikehold	- Beising av alle hus - Tetting av murvegger i garasjen - Rep. el-anlegg i garasjen - Panel garasje - Skifte av noen hovedvannkraner - Utbedring av gatebelysning - Beising av endevegger



VEDTEKTER

FOR

VESTLISLETTA HUSEIERLAG

Vedtatt i konstituerende huseiermøte 9/10-1984
Endring i ordinært huseiermøte: 21.03.1994, 22.04.1996, 03.04.2000,
Endring i ekstra ordinært huseiermøte 18.06.02
Endring i ordinært huseiermøte 29.04.03
Endret på huseiermøtet 9. april 2008
Endret på huseiermøtet 23. mars 2010

§ 1

Vestlisletta Huseierlag har til formål å eie og drive eiendommen gnr. 99, bnr. 35 og 39 i Oslo, som er fellesareal med garasjelag for medlemmene.

Huseierlaget har 70 medlemmer og er en direkte fortsettelse av Vestlisletta Borettslag. Nåværende og fremtidige eiere har rett og plikt til å være medlem av Vestlisletta Huseierlag, og de er forpliktet til å respektere de til enhver tid gjeldende vedtekter og bestemmelser.

§ 2

Den enkelte huseier har bruksrett til nærmere angitt garasje. Huseierlagets styre skal av registreringshensyn underrettes om overdragelser og bortleie av enkelteiendommer.

§ 3

Huseierlagets styre plikter å sørge for bygningenes ytre vedlikehold og at de utvendige fellesarealene til enhver tid er velstelt.

Tvil om vedlikeholdspliktens omfang avgjøres med endelig virkning av huseiermøtet.

§ 4

Fellessanlegg i eiendommen må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte huseier må ikke la oppføre konstruksjoner, f.eks. gjerder, beplantning o.l. på sin eiendom som hindrer andre brukere den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, herunder rett til adkomst, reparasjon og vedlikehold.

Huseierne har de rettigheter som skal til for at eiendommen skal funksjonere som en selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst, fellessanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold.

Huseierne er også solidarisk forpliktet overfor de krav og opplegg som



bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtekt og forskrifter m.v. med hensyn til felles- anlegg og fellesareal.

§ 5

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte leilighet, bærer huseierne seg i mellom etter nærmere avtale. Huseierlagets styre fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis innen den første i hver måned av den enkelte huseier. Fellesutgiftene består av - gårdslys, vedlikehold og reparasjoner, snerydding, forsikring, offentlige avgifter o.l.

Overfor tredjemann er huseierne ansvarlig en for alle og alle for en for utgifter etter første og annet ledd. Huseierlagets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorerne innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning fra fellesskapet eller det er åpenbart at det ikke kan betale, kan de kreve huseierne direkte. Styret kan ikke gjennomføre tiltak som overstiger kr. 30.000,- uten huseiermøtets godkjennelse.

Unntatt fra dette gjelder beløp vedrørende vedlikeholdstiltak som styret måtte anse nødvendig å gjennomføre for å begrense ytterligere skader.

§ 6

Øverste myndighet for huseierne er huseiermøtet. Ordinært huseiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig, med minst 8, høyst 20 dagers varsel, skal det vedlegges til huseierne årsberetning, revidert regnskap, forslag til driftsbudsjett og sakliste forøvrig.

Ordinært huseiermøte skal behandle:

1. Årsberetning fra styret
2. Regnskap
3. Budsjettforslag
4. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer, garasjeleder, rodeledere og valgkomite.
5. Saker som forøvrig er nevnt i innkallingen.

Saker som en huseier ønsker behandlet på huseiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 6 uker før møtet.

Styret kan innkalle til ekstraordinært huseiermøte med samme varsel som overfor nevnt. Likeledes skal ekstraordinært huseiermøte avholdes når minst 10 % av huseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7.

I huseiermøtet har hver eiendom en stemme. Huseierne har rett til å møte med fullmektig.

Huseiermøtet ledes av styrets leder. Hvis han ikke er til stede, velger huseiermøtet møteleder.



§ 8.

Huseiermøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen. Med de unntak som følger av lov eller vedtak, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

For endring av vedtektene kreves 2/3 flertall. Vedtak som salg eller bortleie av hele eller vesentlige deler krever enstemmighet.

§ 9.

Huseierlaget skal ha et styre som består av leder og 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer som også er rodeledere. (En fra hver rode).

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Leder velges særskilt for 2 år av gangen.

Halvparten av styremedlemmene (2) velges særskilt på hvert årsmøte for 2 år av gangen.

Garasjeleder velges blant styrets medlemmer for ett år.

Valgkomité på 3 (en for hver rode) velges for ett år.

Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Leder velges ved særskilt valg.

Styret velger innen sin midte nestleder, sekretær og garasjeleder.

Hvis et styremedlem som er valgt for en 2 års periode fratrer, må valgkomitéen på førstkommande huseiermøte fremme forslag på nytt styremedlem for resten av perioden.

§ 10.

Styret står for forvaltning av huseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av huseiermøtet.

§ 11.

Styret forplikter huseierlaget utad ved underskrift av formann og ett styremedlem i fellesskap.

§ 12.**12.1 Huseierlagets adgang til utbedring ved huseierens mangelfulle vedlikehold.**

Hvis en huseier til tross for skriftlig advarsel misligholder sin plikt etter vedtektene eller husordensreglementet til å vedlikeholde sin leilighet og eventuelle utearealer som er definert som tilhørende denne, kan Vestlisletta huseierlag selv utføre arbeidet for den enkelte huseiers kostnad. Dersom krav om betaling for huseierlagets utgifter ikke blir dekket av den enkelte huseier, kan det gi grunnlag for pålegg om salg jf. Vedtektenes pkt 12.2 dersom misligholdet kan anses som vesentlig.

12.2 Pålegg om salg.

Hvis en huseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge leiligheten. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve leiligheten solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at leiligheten kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan leiligheten kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

Det vises for øvrig til eierseksjonsloven § 26 med henvisning til tvangsfullbyrdelses-lovens regler som får tilsvarende anvendelse.

12.3 Krav om fravikelse (utkastelse).

Medfører huseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er leilighetseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er eier av leiligheten, f.eks. leier eller annen bruker.

Det vises for øvrig til eierseksjonsloven § 27 med henvisning til tvangsfullbyrdelses-lovens regler som får tilsvarende anvendelse.

§ 13.

Huseiermøtet 23. mars 2010 har godkjent installering av kamera-/videoovervåking av huseierlagets fellesarealer.

Overvåkingen vil skje i h. t. de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret plikter å meddele Datatilsynet før overvåking iverksettes og forplikter seg til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.”



HUSORDENSREGLER

FOR VESTLISLETTA HUSEIERLAG

Endret på huseiermøtet 9. april 2008
Endret på huseiermøtet 23. mars 2010

Innhold:

- 1. Generelle bestemmelser**
 - 1.1 Ansvar og plikter
 - 1.2 Rodeleder - instruks
 - 1.3 Garasjeleder

- 2. Fellesareal og garasjebygg**
 - 2.1 Bruken av fellesareal
 - 2.2 Bruken av garasjebygget

- 3. Ro og orden**
 - 3.1 Bruk av leiligheten
 - 3.2 Lufting og banking
 - 3.3 Farlig/uheldig lek
 - 3.4 Ro i leiligheten
 - 3.5 Klage på bråk

- 4. Renhold**
 - 4.1 Sjøppel
 - 4.2 Renhold/orden

- 5. Diverse**
 - 5.1 Utbygging
 - 5.2 Vedlikeholdsplikter
 - 5.3 Dyrehold
 - 5.4 Trafikk- parkering på gangveier
 - 5.5 Parabolregelverk

Disse husordensregler skal alle huseiere i Vestlisletta Huseierlag oppbevare, sammen med de øvrige dokumenter i huseierlaget (festekontrakt/skjøte, vedtekter etc).

Nye huseiere vil få dokumentene utlevert fra forretningsfører og man plikter å ta vare på disse.



1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Ansvar og plikter

Huseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen er i best mulig stand.

Det er huseierne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet for alle. Alle med tilknytning til huseierlaget skal rette seg etter de pålegg som gis og de regler, bestemmelser og instruksjoner som til enhver tid gjelder.

Husordensreglene er vedtatt av huseiermøtet og gjelder som en del av kjøpekontrakten/leiekontrakten. Reglene er gitt for å oppnå best mulige boforhold for den enkelte.

Husordensreglene gjelder friareal, fellesanlegg og huseierens leilighet.

Eventuelle klager på huseieren for eventuelle brudd på disse husordensregler eller annen sjenerende opptreden, skal rettes til styret i skriftlig form.

I alvorlige tilfeller eller ved gjentakelser vil det være grunnlag for strengere reaksjoner. Disse treffes på huseiermøtet.

1.2 Rodeleder – instruks

1. Ansvar for at opphengte søppelkasser tømmes regelmessig.
2. Organisere gressklipping (fordeling blant beboere).
3. Innkalling til dugnad ved behov.
4. Holde bord/benker og lekeapparater i god stand.
5. Sette ut og ta inn benker/bord.
6. Området skal generelt holdes i orden og fritt for søppel.
7. Ansvar for å organisere flaggheising.

Styret innkaller til felles dugnad før 1. mai i samarbeide med rodeledere.

Utskifting av sand ved lekeapparater gjøres ved behov.

Utstyr:

Huseierlaget har til disposisjon spader, river, koster og trillebår som oppbevares i bod i garasjebygget.

Gressklipper og snøfreser vedlikeholdes av styremedlem.

Ved behov for annet utstyr rekvireres dette av styret.



1.3 Garasjeleder

Garasjeleder velges på huseierlagsmøtet for en periode på ett år.

Ansvarsområdet for garasjeleder:

- A. Påse at det er rent og ryddig i og rundt garasjebygget. Pluss rundt miljøstasjon.
 - B. Påse at garasjeporter og bom fungerer og er låsbare.
 - C. Sørge for innkalling og administrasjon av dugnad for vedlikehold av garasjebygget, og område rundt.
 - D. Påse at det tekniske anlegget i garasjebygget til enhver tid er i orden.
 - E. Rydde snø ved porter, bom på tak og miljøstasjon.
 - F. Administrere utleieplasser.
 - G. Rapportere til styret dersom bruken av garasjebygget misligholdes.
 - H. Sørge for at parkeringsbestemmelser ikke misligholdes.
- Bestilling av reparasjoner skal godkjennes av styreleder.

2. FELLEAREAL OG GARASJEBYGG

2.1 Bruken av fellesareal

Alle er forpliktet til å håndtere fellesarealet på beste måte. Det er ikke tillatt å hensette private eiendeler av noe slag på fellesarealet. Løpende vedlikehold av fellesarealet utføres på dugnad. Dette arbeidet administreres av rodeleiderne og samtlige huseiere er forpliktet til å delta.

2.2 Bruken av garasjebygget.

- A. Det skal kun parkeres en bil, en henger eller maks 2 stk mopeder/motorsykler pr. oppmerket plass. Total lengde maks 5 meter.
- B. Garasjeplassene skal til enhver tid holdes rene og ryddige. Det tillates å oppbevare maks 4 stk hjul på plassen. De må plasseres slik at de ikke er til hinder og den totale lengden ikke blir over 5 meter. (Dekk oppbevares på egen risiko).
- C. Sjøppelkassene i garasjen er ikke beregnet for husholdningsavfall.
- D. Garasjeportene skal til enhver tid holdes låst.
- E. Utlån av garasjenøkkel til uvedkommende er ikke tillatt.
- G. Ekstra garasjenøkkel kan kjøpes av garasjeleder.



- H. Reparasjoner av biler og motorsykler som vil medføre oljesøl og forsøpling er forbudt i garasjeanlegget, på gjesteparkeringen og utleieplassene.
- I. Gjesteparkering (på taket) skal kun benyttes av gjester til Vestlisletta huseierlag i tiden kl 1800-0700.
Parkering av kjøretøy som benyttes av beboere er i denne perioden ikke tillatt.
Parkering er kun tillatt med synlig/gyldig gjestekort, dette fåes ved henvendelse hos beboer.
Gjestekortet skal ligge synlig i kjøretøyets frontrute for kontroll innen 10 minutter etter parkering.
Maks parkeringstid er 3 døgn uavhengig om kjøretøyet har vært flyttet/benyttet i mellomtiden.
Ved behov for parkering utover denne tiden skal det innhentes tillatelse fra styret.
- J. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy over 3 500 kg på gjesteparkeringen eller på utleieplassene. Kjøretøyets lengde må ikke overstige 5 meter.

3. RO OG ORDEN

3.1 Bruk av leiligheten

Det må ikke foretas bygningsmessige forandringer av leiligheten som kan svekke bygningens konstruksjon eller føre til ubehageligheter, fare eller ulemper for øvrige huseiere.

3.2 Lufting og banking.

Tørkeplassene skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai.

Tøy må ikke bankes eller henges opp utendørs etter kl. 17.00 dag før søn- og helligdager til neste virkedags morgen.

3.3 Farlig/uheldig lek.

Vis hensyn ved fotballsparking, ballslåing eller annen lek slik at det ikke medfører skade på personer, vinduer, beplantning e.l.

3.4 Ro i leiligheten.

Enhver beboer har krav på nattero fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

I dette tidsrommet må det ikke foregå aktiviteter som unødig forstyrrer naboene.

TV, stereoanlegg eller annet lydfremkallende utstyr må dempes slik at det ikke sjenerer andre.

Støyende aktiviteter/arbeid som snekring, banking, boring o.l. skal ikke forekomme på søn- og helligdager og hverdager etter kl. 22.00.



Selskapeligheter etter kl. 23.00 må foregå i slike former at beboerne blir minst mulig sjenert.

3.5 Klage på bråk.

Eventuelle klager kan rettes til de den støyende huseier direkte eller til styret. Alle klager til styret må fremføres skriftlig.

4. RENHOLD

4.1 Sjøppel.

Sjøppelbeholder skal oppbevares på anvist sted i/ved boden.

Sjøppelholderne skal kun brukes i henhold til Renholdsverkets anvisning.

Døren til sjøppelboden skal holdes lukket. Renhold av sjøppelbodene og sjøppelbeholderne pålegges den enkelte huseier.

4.2 Renhold/orden.

Huseierne skal sørge for renhold og vedlikehold av eget utvendig område.

Hekker og beplanting skal til enhver tid holdes velstelt. Alle private gjerder må vedlikeholdes slik at de ikke er til sjananse for naboene.

5. DIVERSE

5.1 Utbygging

A. Tilbyggsmuligheter

A.1 Forandringer og tilbygg av verandaer skal utføres samtidig og ensartet for hele rekkehuset.

A.2 Bygningsmessige forandringer skal godkjennes av de øvrige huseiere i rekkehuset. Oppsetting av gjerder, øvrige konstruksjoner på den enkelte huseiers eiendom jfr. vedtektenes § 4 2.avsnitt, skal meddeles styret i huseierlaget. Styret i huseierlaget avgjør i disse tilfeller hvorvidt konstruksjon kan tillates. Tillatelse kan dersom endrede forhold tilsier det tilbakekalles.

A.3 Vinduer skal ved utskifting være ensartet for hele rekkehuset.

A.4 Utskifting av inngangsdører kan foretas uten søknad dersom standard dør benyttes.

A.5 Dersom private gjerder ikke holdes vedlike, kan styret forlange disse fjernet.

B. Vilkår for forandring



- B.1 Tegninger og byggeplaner må være godkjente (signerte) av samtlige huseiere i rekkehuset.
- B.2 Tegninger og byggeplaner må være godkjente av styret og Bygningskontrollen i Oslo kommune.
- B.3 Det kreves at autorisert byggeleder står ansvarlig for bygget.
- B.4 Utvendig bordkledning skal være av samme type som huset forøvrig.
- B.5 Eventuelle skader på kommunale installasjoner eller huseierlagets grunn, må erstattes av den enkelte byggherre, uten økonomisk ansvar for huseierlaget.

C. Gjennomføring

- C.1 Byggeprosjektet skal gjennomføres innenfor en sammenhengende, tidsmessig fornuftig byggeperiode. Denne vurderes i hvert enkelt tilfelle av styret ut fra prosjektets størrelse og art.
- C.2 Berørte kommunale instanser kontaktes.
- C.3 Nødvendig nabovarsel sendes av byggherre.

5.2 Vedlikehold

A: Ytre vedlikehold

Huseierlaget er ansvarlig for alt ytre vedlikehold av yttervegger og utvendig tak, men ikke dører eller vinduer.

Det betyr at huseierlaget, ved styret, er ansvarlig for vedlikeholdsplanen og gjennomføringen av denne. Vedlikeholdsplanen fremlegges på huseierlagsmøtet hvert år, spesielt gjelder det arbeid som skal gjennomføres i løpet av inneværende år. Huseierlaget sørger for felles innkjøp og leie av materiell og utstyr som trengs for gjennomføring av planlagt arbeid.

Hver enkelt huseier er selv ansvarlig for at vedlikeholdsarbeidet gjennomføres fagmessig innenfor den tidsramme som bestemmes i vedlikeholdsplanen. (Eventuelt mislighold, se vedtektene § 12.)

Huseierlagets styre kan innhente leilighetsvise pristilbud på arbeid fra fagfolk i forbindelse med planlagt vedlikeholdsarbeid. Hver huseiere kan selv velge å utføre arbeidet på egenhånd, eller overlate det til fagfolk som styret har innhentet tilbud fra. Når fagfolk benyttes til vedlikeholdsarbeid er det den enkelte huseier som er ansvarlig for utgiftene til arbeidspenger, mens huseierlaget er ansvarlig for materialkostnadene knyttet til fellesinnkjøp.

Huseierene som har gavlleilighet er ansvarlig for at gavlveggene vedlikeholdes.

Omfattende vedlikehold kan huseierlagets styre velge å sette bort i sin helhet.



B: Indre vedlikehold

Huseierne er selv ansvarlig for det indre vedlikeholdet som definert "indre vedlikehold".

Til "indre vedlikehold" regnes all fornyelse av tapet og maling innenfor dører eller vinduer i leiligheten. Videre all istandsetting og oppussing av leiligheten med varmeovner, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, og vannkraner.

Av dette fremgår at alle leiligheters dører (også inngangsdør med sideparti og låser) blir å regne som "indre vedlikehold".

Videre regnes utskifting og reparasjoner av vinduer med karm, ramme og glass som "indre vedlikehold".

Vannkraner, både innvendig og hagekran utvendig, regnes under "indre vedlikehold".

Til "indre vedlikehold" regnes like ens alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter m/skåler, innvendig kloakkledninger til egen vannlås. Likeså plikter eieren å holde vedlike ledninger og innretninger som han selv har lagt opp.

For mislig omgang med vann bærer huseieren ansvaret.

Når det gjelder varmtvannsbeholdere, skal huseieren selv bekoste reparasjoner og utskiftninger av disse. Til indre vedlikehold regnes også utbedring og vedlikehold av søppel- og redskapsboden, samt terrasser, utvidede verandaer og gjerder.

5.3 Dyrehold

A. Husdyr skal luftes av en som har kontroll/herredømme over dyret.

B. Husdyret skal ledsages av fører og alltid føres i bånd.

C. Dyreeieren er ansvarlig for at det ikke blir liggende ekskrementer på huseierlagets område.

D. Det er ikke tillatt å ha husdyr alene i leiligheten dersom dette er sjenerende for naboene.

E. Brudd på disse bestemmelsene kan medføre at styret kan nekte husdyrhold.

5.4 Trafikk- parkering på gangveier

A. Motorisert trafikk på gangveier er kun tillatt for syke- og flyttetransport, samt varekjøring av større omfang. Slik kjøring skal foregå i gangfart.

B. Hensetting av biler på lagets område er ikke tillatt.

C. Ved motorisert ferdsel på lagets område bærer føreren det fulle og hele ansvar for eventuelle uhell og skader som måtte oppstå.



D. Brudd på disse bestemmelser angående parkering kan medføre kontrollavgift og/eller borttauing for eierens regning og risiko.

E. Kontrollavgift utstedes om det ikke har vært bevegelse de siste 10 minutter.

5.5 Parabolregelverk

Regler for montering av parabolantenne i Vestlisletta Huseierlag.

1. Det er kun lov til å montere 1 stk. parabolantenne pr. husstand.
Før montering av parabolantenne må det søkes styret om tillatelse.
2. Eier av husstanden er ansvarlig for at antennen er forsvarlig montert, samt ansvarlig om noe eller noen skulle komme til skade.
3. For at styret skal godkjenne monteringsplass må følgende vilkår oppfylles:
 1. antennen skal være max 120 cm høy.
 2. den må være montert innefor rekkverket på terrassen.
 3. den skal ikke monteres slik at den er til sjenanse for naboer, heller ikke til fare for at den kan ramle ned.
 4. ved montering på bakken skal den være max 200 cm ut fra veggen.
 5. det er ikke lov å montere parabol på uteboder.
 6. den skal males i husets farge og være reklamefri.
 7. montering skal utføres av autorisert firma.