



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 439 343
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 686 803	12 428 642
Sum inntekter		13 686 803	12 428 642
Kostnader			
Lønnskostnad		936 687	1 018 781
Annen driftskostnad		12 673 015	10 230 541
Sum kostnader		13 609 702	11 249 321
Driftsresultat		77 101	1 179 320
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		251 572	331 417
Sum finansinntekter		251 572	331 417
Annen finanskostnad		1 220 147	1 332 245
Sum finanskostnader		1 220 147	1 332 245
Netto finans		-968 575	-1 000 828
Ordinært resultat før skattekostnad		-891 474	178 492
Ordinært resultat etter skattekostnad		-891 474	178 492
Årsresultat		-891 474	178 492
Totalresultat		-891 474	178 492
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-891 474	178 492
Sum overføringer og disponeringer		-891 474	178 492



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 431	36 431
Sum varige driftsmidler		36 431	36 431
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 602 004	8 675 109
Sum finansielle anleggsmidler		6 602 004	8 675 109
Sum anleggsmidler		6 638 435	8 711 540
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 486	32 406
Andre fordringer		674 567	488 862
Sum fordringer		677 054	521 268
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 081 019	4 843 292
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 081 019	4 843 292
Sum omløpsmidler		2 758 073	5 364 561
SUM EIENDELER		9 396 508	14 076 101



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		30 994 852	30 103 378
Sum opptjent egenkapital		-30 994 852	-30 103 378
Sum egenkapital		-30 994 852	-30 103 378
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 821 110	43 137 181
Øvrig langsiktig gjeld		23 900	23 900
Sum annen langsiktig gjeld		38 845 010	43 161 081
Sum langsiktig gjeld		38 845 010	43 161 081
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 622	8 391
Leverandørgjeld		436 687	440 383
Skyldige offentlige avgifter		47 256	126 411
Annen kortsiktig gjeld		1 056 785	443 214
Sum kortsiktig gjeld		1 546 350	1 018 398
Sum gjeld		40 391 360	44 179 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 396 508	14 076 101



Årsmøte 2021

Vestlibakken Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 25. mars - 2. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Vestlibakken Boligsameie. Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 2. april kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7292>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Andre honorarer
6. Trefelling
7. Komprimatorbil/container
8. Endring av vedtekter
9. Endring av husordensregler
10. Valg av valgkomite for 1 år
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Sturtzel

Thore Berthelsen

Annstein Garnes

Anne-Grete Ensrud Kjekqli

Kai Torp



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Snr 220 Aage Linnekaste og Snr 229 Roy Kolstad er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7292 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tommy Sturtzel	Valgt	2020-2021
Styremedlem	Thore Berthelsen		2019-2021
Styremedlem	Annstein Garnes		2020-2022
Styremedlem	Anne-Grete Ensrud Kjekslie		2020-2021
Styremedlem	Kai Torp		2020-2022
Varamedlem	Rune Braathen		2020-2021
Varamedlem	Athithan Kumarasamy		2020-2021

Valgkomiteen

Alf Hamre	2020-2021
-----------	-----------

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

Generelle opplysninger om Vestlibakken Boligsameie

Sameiet består av 333 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 439 343.

Sameiet ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med adresse Vestlisvingen 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104 og 106.

Gårdsnummer er 99 og bruksnummer er 20.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Vestlibakken Boligsameie har en ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Møtevirksomhet og informasjon

Det har i perioden vært avholdt:

1 ordinært sameiermøte (digitalt)

11 ordinære styremøter

5 ekstraordinære styremøter

Flere befaringer/reklamasjoner med komité for etabelering av søppelbrønner.

Flere møter og befaringer i komité for rehabilitering av mellomdekker.

I tillegg har styremedlemmer deltatt på en rekke andre befaringer og møter, både på dag- og kveldstid.

Beboerne er informert gjennom egne skriv til hver husstand, oppslag på tavlene og på sameiets hjemmeside, www.vibbo.no/vestlibakken eller www.vestlibakken.no

Styrets mobil +47 959 01 828

Styret har innført nye rutiner rundt kontakt med styret.

Det ønskes primært kontakt pr mail eller på melding via www.vibbo.no/vestlibakken

Om det ønskes kontakt pr telefon treffes styret på +47 959 01 828 denne mobilen rulleres mellom styremedlemmer.

Vibbo

Vestlibakken boligsameie har tatt i bruk Vibbo, dette er en unik informasjonskanal til beboere. Det har vært noen innkjørings utfordringer, men ser nå ut til å fungere.

Det oppfordres til de som ikke har registret seg å registrere seg slik at styret når alle.

Covid-19

Ordinært årsmøte 2020 ble utsatt og til slutt gjennomført digitalt, det var bra oppslutning på det digitale årsmøte, men styret ser at det er flere eldre som hadde problemer og valgt å ikke delta. Men til gjengjeld var det flere nye beboere som var tilfreds med digitalt årsmøte.

Styret har bestilt ekstra rengjøring under pandemien, dette gjelder både avfallskontainer, ringetablå og oppganger (håndløper)

Flere beboere har etterspurt eventuelt informasjonsmøte i tillegg til digitalt årsmøte.

Åpent styrekontor har kun vært åpent deler av året grunnet Covid-19

Vaktmestertjenesten

Vaktmester i sameiet

Vaktmester i hele perioden har vært Arne Helge Johnsen.

Vaktmesteren har e-postadresse: vaktmester@vestlibakken.no

Vaktmesteren utfører mange oppgaver rundt i sameiet som beboerne ikke nødvendig ser.

Det er flere som gjennom året har bidratt til å øke trivselen i sameiet, og styret takker alle for innsatsen.

Vaktmester under ferieavvikling

Styret engasjerte firma «Grønt og Rent» under vaktmester sin ferie.



Oppfølging av vaktmester / vaktmesters oppgaver

Styreleder har hatt samtaler med vaktmester i perioden.

Styret har engasjert Grønt og Rent for å vedlikeholds skråninger, hekker samt beskjæring gjennom sommeren.

Grønt og Rent har gitt fastpris for luking, beskjæring og barking gjennom hele sommerhalvåret. Det er også bestilt ytterligere arbeid av Grønt og Rent.

Inngå avtale med erstatte etter vaktmester Arne Helge Johnsen

Da vaktmester nærmer seg 70 år har styret jobbet med å finne erstatte etter vaktmester og valgt å inngå en avtale med eksternt firma «vaktmester Andersen». Arne har siden 1994 vært ansatt i Vestlibakken, han har i alle disse årene vært en meget god og pålitelig støttespiller både for sameiet og ikke minst for beboere.

Garasje- og trafikksaker

Vask og feiing av garasjedekke

Garasjedekkene i sameiet er blitt feiet.

Ladestasjoner

Det er kun anledning til å montere en type lader, dette bestilles av styret og organiserer bestilling av montering av Bravida og administrasjon av strømforbruk av «grønn kontakt».

Firma grønn kontakt har nå byttet navn til «MER» Det er montert totalt 34 ladestasjoner.

Strømpris har for 2020 vært på kr 1,20 pr kW.

Kameraovervåkning i garasjene og ved avfallskontainer

Opptaker og flere av kameraene til garasjene er byttet ut.

Det settes mye avfall rundt avfall kontainerne, dette medfører mye arbeid for vaktmester og er til stor sjenanse for øvrige beboere. For å komme til bunns av dette vurderer styret å etablere kameraovervåkning av avfall kontainere.

Garasjeport til c-garasje (under Vestlisvingen 90) og innenfor gjestegarasjen

Strømmen til garasjeportene til øvre rekke har ved flere anledninger gått. Bravida har feilsøkt og funnet feil på utlasting av strømmålere etter at Elbil-anlegget ble etablert. Det er montert ny strømmåler og fordelt last. Strømmen har vært stabil etter utført arbeid.

Varmekabel mellom Vestlisvingen 94-96

Det er reklamert på varmekabel mellom Vestlisvingen 94-96, da den fungert meget dårlig. Dette ble reklamert til Selvaag Prosjekt som utbedret dette med underleverandør.

Feilparkerte biler i garasjen

Styret bruker mye tid på beboere som tar seg til rette i garasjen, og parkerer på feil parkeringsplass dette gjelder også hensetning av søppel/skrot.

Bygnings- og forsikringssaker

Bygningssaker

Sirkulasjonsledning til berederom i nedre rekke

Det ble avdekket store vannlekkasje i berederom nedre rekke, det ble avdekket skadet sirkulasjonsledning. Skaden var i bakrom til berederom slik at berederom ble skånet.

Bakrom er utbedret.



Store rehabilitering

Sameiet har store utfordringer med takene våre, dette medfører økt forsikringspremie, store skader og stor påkjenning for de berørte beboerne. Styret har startet arbeidet med en større rehabilitering, både nødvendig akutt rehabilitering og vanlig vedlikehold. Presentasjon av rehabilitering vil bli presentert på et ekstraordinært eller ordinært årsmøte.

Mellomdekker

Mellomdekker mellom Vestlisvingen 70-72, 94-96 og 100-102 var i dårlig forfatning hvor det løsnes betong elementer fra tak disse er rehabilitert av Selvaag Prosjekt. Det er utført betong reparasjoner (fjerne løst og erstattes med ny), malt innvendig (restarbeid som utføres våren 2021), lagt ny støpe-asfalt, montert ny trapp og montert nytt lys.

Stor lekkasje på inntaksledning (vann)

Oslo vann og avløp mistenkte stor lekkasje på inntaksledning til sameiet, om dette avdekkes må sameiet utbedre skaden på egen regning. Styret motstridde seg konklusjon og videre undersøkelser viste det seg å være utenfor sameiets tomt.

Forsikrings saker

Vi har hatt 6 skader i 2020 som dekkes av forsikringen.

Styret har lagt ned mye arbeid med enkelte seksjonseiere som ikke utbedrer våtrom i henhold til våtromsnormen. Vi har hatt flere tilfeller av følgeskader i naboeligheter.

Sameiet har flere hendelser med veggdyr/skadedyr, og dette er nå en del av forsikringsavtalen. Men dessverre er det noen av meldte skader som ikke ble dekket.

1 skadedyr saker er ikke dekket av sameiets forsikring.

2 skadedyr sak er dekket av sameiets forsikring.

Det har kommet i 4 skader med lekkasje fra tak i denne perioden

2 av de innmeldte skadene viser seg å være kondens fra tak og ingen lekkasje.

2 er pågående saker.

Styret minner om forhøyet egenandel ved skader grunnet manglende vedlikehold. Dette for å redusere forsikringspremien. I disse tilfellene har styret krevd regress i henhold til vedtektenes punkt 4.

Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Ved skader som er seksjonseiers ansvar i henhold til eierseksjonsloven, men som allikevel kan dekkes av sameiets forsikring, plikter seksjonseier å dekke egenandelen til forsikrings selskapet.

Nedløpsrør på terrasser

Styret får ved snøsmelting flere henvendelser som gjelder frosne nedløpsrør i sameiet.

Styret har ikke funnet noen god løsning for dette, men informerer jevnlig gjennom vinterhalvåret at beboere må holde terrasser fri for snø, sluk og vannrenner fri for is.

Diverse

Ista varme regnskap

Sameiet har avtale med Ista for å forta varme regnskap i forbindelse med forbruk at varmtvann.

Boning av gulv

Kjell's renhold har bonet inngangsparti i 2020.



Tokerudparken

Styret har engasjert seg og deltatt i prosjektet rundt Tokerudparken, informasjon er lagt på vibbo.

Oppgradering av GET nettverk

Kollektiv avtale med GET er videreført for 3 nye år, dette inkluderte oppgradering av nettverk, antenne kontakter og GET boks. Noen beboere har ønsket å behold gammelt utstyr.

Den lille grønn trekanten på nedsiden av Vestlisvingen 84b

Det ble i samarbeid med Vestlisvingen huseierlag tatt initiativ for å oppgradere den gjengrodde trekanten på nedsiden av Vestlisvingen 84b. Plassen ble klippet ned, lagt på ny jord, sådd ny plan, plantet 2 nye frukt tre og satt nye benker og bord. Vestlibakken har gått inn med kr 25.000. Vestlisvingen huseierlag legger det inn i sine klipperutiner slik at det blir vedlikeholdt. Plassen er godt brukt.

Rengjøring av avfallsbrønner

Sameiet har inngått avtale med «Ren dunk» om å rengjøre avfallsbrønner. Det er behov for årlig rengjøring og ettersyn av avfallskontainere. Grunnen til lukt skyldtes også at renovasjonsetaten klarte å åpne avfalls kontainer på vei opp, dvs at søppel fylles nedi beholder. Dette er dessverre noe som må kontrolleres jevnlig av nytt vaktmester selskap.

Postkasser

Styret bruker mye tid på å fjerne uoriginale postkasse skilt, dette gjelder teip, tusj mm. Postkasser er i dårlig forfatning og styret har innhente tilbud på nye, sees i sammenheng med den store rehabiliteringen.

Skadet eller manglende kantblekk

Det er mange år siden betongrehabiliteringen og noe kantblekk har blåst av eller skadet. Alt skadet, eller manglende kantblekk er skiftet ut.

Velferd og miljø

Duefangst

Nokas har dessverre ikke klart å redusere bestanden av duer, og flere av beboere er plaget av uønsket due besøk.

Det er dessverre flere beboere som mater fugler og da kommer også duer. Styret har vært i kontakt med flere beboere for å forklare problemstilling.

Etablering av «park» på mellomdekke Vestlisvingen 70-72

Lekejungel var i dårlig forfatning og ble skiftet ut samtidig som mellomdekke ble rehabilitert. Det er også satt ut flere utemøbler levert av Vestre «vestre.com». Det er søkt og blitt innvilget midler av Oslo Kommune med kr 150.000 og Grønne midler fra obos med kr 100.000.

Lekeplasser

Sameiet har en avtale om årlig ettersyn av alle lekeplassene på sameiets område, samt den lille på kommunal grunn utenfor VS 92.

Feil og mangler i denne rapporten rettes fortløpende.



Dugnad

Fellesdugnaden ble dessverre avlyst grunnet Covid-19.

Det ble invitert til mindre dugnader hvor beboere kunne gå sammen å utføre en dugnad på sameiets felles område. Det var flere som deltok.

Bruk av terrasser som lagerplass

Det er fortsatt flere seksjonseiere som plassere skrot på terrassen er til sjenanse for andre beboere og er brudd på husordensreglenes § 2-6: *"Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser."* Også i år har styret måttet kontakte beboere for å få fjernet søppel. Vi vil nok en gang få minne om at dette kan leveres gratis på Haraldrud eller hos butikker som selger slikt utstyr. Vi vil rose de mange som setter sin ære å ha det ryddig og pent rundt seg, til glede for seg selv og andre.

Vinterlagring av sykler

Også denne vinteren har vi tilbudt vinterlagring av sykler i bomberommet. Mange har benyttet seg av ordningen.

Komprimatorbil

Ble avbestilt grunnet Covid-19

Klager

Styret mottar mange henvendelser der det er beboere som klager på sine naboer. Klagen gjelder støy, vond lukt, sykler i oppgangen, forsøpling og hærverk. Styret følger opp slike saker etter beste evne, og benytter også forretningsfører i den grad det er nødvendig. Vi gjør oppmerksom på at tilfeldige og muntlige klager ikke behandles, og at styrets medlemmer ikke kan "megle" i nabokrangler. Ved husbråk eller truende situasjoner kontaktes politiet.

Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til sine naboer, og følge de vedtekter og husordensregler som er vedtatt.

Styret har i perioden brukt forretningsfører samt juridisk avdeling hos Obos til hjelp i tvistesaken.

Sluttord fra styret

Styret takker for tilliten som ble vist oss på forrige generalforsamling.

Det er mange små og store oppgaver som skal løses i et så stort sameie. Dette stiller store krav til arbeidsinnsats fra styret.

Vi vil minne om at den enkelte beboer har ansvar for eget bomiljø. Mye kan gjøres, og mange konflikter kan unngås ved at naboer snakker sammen og blir enige om hvordan de ønsker å ha det i sin oppgang. Da er det også viktig å respektere de ordninger man er blitt enige om. Styret oppfordrer flere til å velge oppgangsvært som bindeledd til styret og pådriver til dugnader og andre aktiviteter i oppgangen.

Oslo, 17. februar 2021

Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Stürtzel /s/

Kai Torp /s/

Thore Berthelsen /s/

Annstein Garnes /s/

Anne-Grete Kjekslis /s/

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 13 686 803.

Dette er ca kr 107 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilskudd som fremgår av posten andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra bomplasseringer, tilskudd fra OBOS og Oslo Kommune, inntekter fra utleie til Telia. Se for øvrig note 3 for samtlige poster.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 13 609 702 i samsvar med budsjett. Det er enkelte avvik som styret ønsker å nevne:

- Rekordlave energipriser gir et positivt avvik mot budsjett
- Høyere kostnader til drift og vedlikehold enn forventet, i hovedsak grunnet arbeider med sameiets utendørs anlegg som blant annet vedrører oppføring av sittebenker og lekejungle
- Lavere kostnader til TV / internett enn forventet i budsjett
- Firmaet Grønt og Rent har bistått vaktmester med vedlikehold av grøntområder, spesielt nyetablerte skråninger og disse kostnadene ble noe høyere enn hva styret forventet på budsjetteringstidspunktet

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 891 474 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 211 722 og bør styrkes. For å ivareta sameiets likviditet og besørge videre vedlikehold av sameiets eiendeler, har styret besluttet å regulere opp felleskostnader fra 01.01.21, se omtale under neste avsnitt.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 272 000 til større vedlikehold som omfatter nødvendig betongrehabilitering av garasjeanlegget.

Sameiet har utfordringer med taket, og det kan bli nødvendig at styret omprioriterer, dette må ses i sammenheng med den større rehabiliteringen styret har iverksatt. Den større rehabiliteringen vil bli presentert for et ekstraordinært årsmøte.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med ca 20% økning mot 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 70 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestlibakken Boligsameie.

Lån

Vestlibakken Boligsameie har tre lån i OBOS med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 19 % økning av andel felleskostnader fra 01.01.21. Andel til dekning av renhold ble justert opp med 6% fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vestlibakken Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestlibakken Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SIWJ5-KK5E-8JEA7-5A4J0-VZ7J5-PCMCE



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-08 21:19:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: SIWJ5-KKJ5E-8JEA7-5A4I0-V27J5-PCMCE

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

16 av



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 123 904	11 689 851	13 158 000	17 280 000
Andre inntekter	3	562 899	738 791	422 000	460 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 686 803	12 428 642	13 580 000	17 740 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-711 687	-718 781	-821 500	-172 000
Styrehonorar	5	-225 000	-300 000	-300 000	-150 000
Avskrivninger	13	0	0	-70 000	0
Revisjonshonorar	6	-22 500	-23 000	-25 000	-25 000
Andre honorarer		-50 000	-85 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-416 265	-404 533	-416 500	-320 000
Konsulenthonorar	7	-60 231	-78 955	-90 000	-50 000
Kontingenter		0	-1 000	-1 000	0
Drift og vedlikehold	8	-5 662 217	-3 292 139	-5 116 000	-7 792 000
Forsikringer		-612 156	-565 244	-608 000	-680 000
Festeavgift		-450 596	-450 596	-460 000	-451 000
Kommunale avgifter	9	-2 806 567	-2 614 098	-2 815 000	-2 840 000
Energi/fyring		-551 110	-586 214	-800 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 238 628	-1 198 627	-1 250 000	-1 290 000
Andre driftskostnader	10	-802 745	-931 136	-800 500	-1 295 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 609 702	-11 249 321	-13 623 500	-15 765 000
DRIFTSRESULTAT		77 101	1 179 321	-43 500	1 975 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	251 572	331 417	265 000	50 000
Finanskostnader	12	-1 220 147	-1 332 245	-1 259 000	-977 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-968 575	-1 000 828	-994 000	-927 000
ÅRSRESULTAT		-891 474	178 493	-1 037 500	1 048 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	178 493		
Udekket tap		-891 474	0		



12

Vestlibakken Boligsameie

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	36 431	36 431
Langsiktige fordringer	14	6 602 004	8 675 109
SUM ANLEGGSMIDLER		6 638 435	8 711 540
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		41 041	68 807
Kundefordringer		2 486	32 406
Forskuddsbetalte kostnader		327 015	306 753
Andre kortsiktige fordringer	15	306 511	113 303
Driftskonto OBOS-banken		857 874	1 683 122
Driftskonto OBOS-banken II		8 733	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		24 661	82 777
Sparekonto OBOS-banken		1 170 738	3 038 627
Innestående i andre banker		19 013	38 767
SUM OMLØPSMIDLER		2 758 073	5 364 561
SUM EIENDELER		9 396 508	14 076 101
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-30 994 852	-30 103 378
SUM EGENKAPITAL		-30 994 852	-30 103 378
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	38 821 110	43 137 181
Annen langsiktig gjeld	18	23 900	23 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 845 010	43 161 081
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		339 307	266 181
Leverandørgjeld		436 687	440 383
Skyldige offentlige avgifter	19	47 256	126 411
Påløpte renter		5 622	8 391
Energiavregning	20	283 981	40 833
Annen kortsiktig gjeld	21	433 497	136 200
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 546 350	1 018 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 396 508	14 076 101
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 04.03.2021
Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Sturtzel/s/ Thore Berthelsen/s/ Annstein Garnes/s/

Anne-grete Ensrud Kjekslis/s/ Kai Torp/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	10 163 166
Avdrag renter	2 449 280
Kabel-tv	1 230 762
Garasje	601 933
Ekstra garasje	452 900
Trappevask	403 595
Ladeboks	206 500
Dugnadskonto	130 348
Nedbetaling garasje	12 000
Leietillegg	9 000
Avregning mot beboere lån 2	-2 449 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 210 204

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra garasje	-86 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 123 904

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger bompasering	157 674
Grønn kontakt, lading	3 570
Korrigeringer på reskontro	100
Ladepunkt	26 500
Leie lokale	12 000
Nettinnbetalinger	1 250
Innbetaling Novum	5 245
Nøkler	7 000
Utleie til Telia Norge As og Ice	84 560
Tilsagn, bomiljøtilskudd	150 000
Tilskudd, OBOS gir tilbake	100 000
Drift av Tokerudparken	15 000
SUM ANDRE INNTEKTER	562 899

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-450 085
Overtid	-58 740
Annen lønn, ikke feriepenger	-10 000
Påløpte feriepenger	-72 762
Fri bil, tlf etc.	-664
Naturalytelser speilkonto	300
Arbeidsgiveravgift	-123 076
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 754
Yrkesskadeforsikring	-2 927
Arbeidsklær	-1 487

SUM PERSONALKOSTNADER **-711 687**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 225 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 446, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-32 344
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 888
SUM KONSULENTHONORAR	-60 231

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag Prosjekt AS, mellomdekker	-3 314 519
Uterom Entreprenør AS	-424 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 738 769
Drift/vedlikehold bygninger	-363 770
Drift/vedlikehold VVS	-12 217
Drift/vedlikehold elektro	-60 833
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-952 563
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-49 588
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-842
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 763
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 555
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-361 842
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-103 475
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 662 217

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 830 115
Renovasjonsavgift	-976 452
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 806 567

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-47 073
Skadedyrarbeid	-17 469
Diverse leiekostnader/leasing	-1 995
Verktøy og redskaper	-31 265
Driftsmateriell	-18 885
Lyspærer og sikringer	-459
Vaktmestertjenester	-13 414
Vakthold	-6 092
Renhold ved firmaer	-455 073
Snørydding	-15 750
Andre fremmede tjenester (h.sak Boalliansen)	-53 228
Kontor- og datarekvisita	-2 679
Trykksaker	-7 384
Seminar	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 446
Andre kontorkostnader	-1 912
Telefon	-2 000
Porto	-20 698
Drivstoff maskiner	-7 444
Vedlikehold maskiner	-74 740
Bilgodtgjørelse	-6 475
Reisekostnader	-2 696
Kontingenter	-2 050
Bankgebyr	-7 582
Velferdskostnader	-2 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-802 745

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 244
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 651
Renter fra eksternt bankkonto DnB	8
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 244
Avregnet renter og gebyr fra beboer med i OBOS-Banken (lån 2)	230 425
SUM FINANSINTEKTER	251 572

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-860 364
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-230 425
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-129 243
Andre rentekostnader	-115
SUM FINANSKOSTNADER	-1 220 147

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2013	68 750	
Avskrevet tidligere	-68 749	
Avskrevet i år	0	1
Traktor		
Tilgang 2009	699 625	
Avskrevet tidligere	-699 624	
Avskrevet i år	0	1
Garasjer, usolgte		
Kostpris	36 429	
		36 429
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		36 431
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 14**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring beboere lån OBOS-banken saldo 01.01	8 675	
	109	
Avregnet i år	- 2 073	
	105	
Saldo 31.12		6 602 004
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		6 602 004

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Get 4. kvartal 2020, dobbel betaling		303 636
Faktura til viderefakturering		2 875
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		306 511

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden

på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,65 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2017	-35 666 672	
Nedbetalt tidligere	5 666 680	
Nedbetalt i år	2 000 004	
		-27 999 988

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,65 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017	-15 437 110	
Nedbetalt tidligere	6 762 001	
Nedbetalt i år	2 073 105	
		-6 602 004

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,65 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	37 920	
Nedbetalt i år	242 962	
		-4 219 118

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-38 821 110
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-23 900
--------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-23 900
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-24 661
Skyldig arbeidsgiveravgift	-22 595
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-47 256

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 01.07 - 31.12	-670 212
SUM INNETEKTER	-670 212

KOSTNADER

Administrasjon	31 219
Vedlikehold	9 460
Strøm 01.07 - 31.12	345 552
SUM KOSTNADER	386 231

SUM ENERGIAVREGNING	-283 981
----------------------------	-----------------

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

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

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-72 762
Avregningskonto mot beboere lån 2	-145 766
Gebyrer	-94
OBOS Eiendomsforvaltning AS, administrasjonsgebyr energiavregning	-31 219
Påløpte kostnader	-183 656
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-433 497



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har kontor i Vestlisvingen 82 med kontortid hver første tirsdag i måneden mellom kl. 18.00 og kl. 19.30. Styrerrommet har e-postadresse styret@vestlibakken.no
Se sameiets hjemmeside på vibbo.no / vestlibakken.no for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt 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.

Vaktmester

Fra 01.03.21 vil sameiets vaktmester-, renhold og snøryddingstjenester utføres av Vaktmester Andersen som vil utføre sine tjenester iht. avtale inngått med styret. Informasjon om ny vaktmestertjeneste ligger på vibbo.no.

Sameiets tidligere vaktmester Arne Helge Johnsen takkes for godt samarbeid.

Parkering

Det følger garasje plass med de fleste eierseksjonene. Ønskes ekstra plass kontaktes garasjeansvarlig i styret.

Sameiet har egen gjesteparkering under Vestlisvingen 90. De til enhver tid gjeldene regler for parkering er skiltet i garasjen og lagt ut på vibbo.no.

Nøkler/skilt

Ekstra nøkkelbrikker til inngangsparti, garasje og bod kjøpes hos styret. Navn på ringetablå endres av styret eller vaktmester ved melding om eiendomsovertakelse / utleie.

Dugnad

Mange deltar på de arrangerte dugnadene.

Styret oppfordrer beboerne til å arrangere egne dugnader i oppgangen. Mange steder er det behov for maling av hvite vegger (spesielt ved søppellukene) og gelender. De som ikke ønsker eller har mulighet til å delta på dugnader bidrar gjennom dugnadskontoen til å finansiere nødvendig vedlikehold av uteområdene. At mange møter opp på dugnadene gjør at de aktuelle oppgavene blir gjennomført på kortere tid. I tillegg er dette en anledning til å hilse på nye og gamle naboer.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1896520. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet 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.

Energitjeneste

Sameiet har en avtale med Ista som foretar årlig avregning av forbruk varmtvann mot innkrevet akontobeløp. Måleravlesing foretas på www.ista.com/no

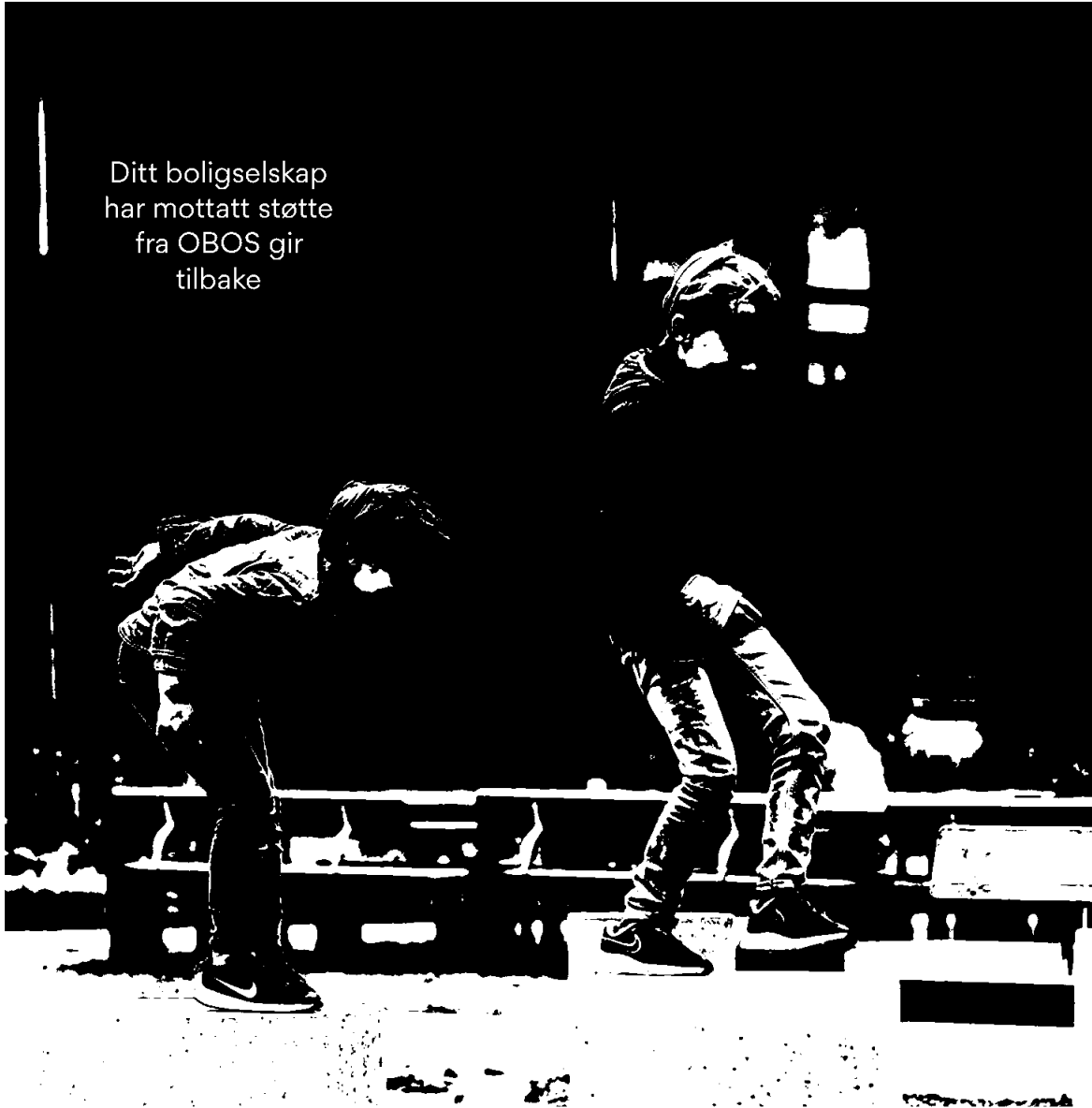
Energimerking

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Vedlikehold av kulverter	
2020	Etablert lekeplass med sittegrupper	Lekeplassjungel er plassert ved Vestlisvingen 70-72
2018 - 2019	Etablering av utvendige søppelbrønner	
2017	Maling av oppganger m/ nye lysarmatur	Resterende gulvbelegg i inngangspartiene.
2016	Utskifting av gulvbelegg	
2013 - 2015	Rørrehabilitering	Ferdigstilt desember 2015 og omfatter gjennomgående rørrehabilitering og oppgradering av berederrom.
2012 - 2014	Utskifting av blomsterkasser	

Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2020 støttet vi totalt 72 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

30 av 61

Les mer på obos.no/gront-obos





Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

For perioden 2020-2021 foreslås det at styret godtgjøres med kr 300 000. 50% av dette beløpet ble utbetalt i regnskapsåret 2020 til dagens styremedlemmer. Dette skriver seg fra en tidligere praksis i sameiet hvor styret får utbetalt sitt honorar to ganger om året. Årsmøtets vedtak gjelder styrets godtgjørelse for utført arbeid (sittende styreperiode), ikke fremtidig. Styret ønsker å bryte med tidligere praksis og følge OBOS sine retningslinjer mht honorering til styret. Da styret som går av denne våren har fått 50% av sin godtgjørelse, ber styret derfor årsmøte om å vedta kr 150 000 til utbetaling.

Det neste styret som blir valgt på dette møtet vil be årsmøte i 2022 om sitt honorar basert på 12 måneder styreperiode med utbetaling iht. årsmøtevedtak og i regnskapsåret 2022. Styret vil derfor påpeke at honorarets størrelse vil til neste år være tilsvarende tidligere år. Forretningsfører har foreslått at honoraret indeksreguleres årlig slik at honorarets verdi står seg. Dette vil fremgå av neste årsmøtets innkalling.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

Styret har allerede fått utbetalt tilsvarende beløp i fjor, og totalt honorar til dette styret vil derfor utgjøre kr 300 000.



Sak 5

Andre honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Komitéhonorar for arbeid med rehabilitering av Vestlibakken boligsameie er budsjettert til kr 50 000,-.

Når sameiet skal gjennomføre større vedlikehold krever dette ekstra arbeid for styret, dette arbeidet er møte virksomhet i forbindelse med forprosjekt, befaringer, bygge møter, mm. Flere av disse i normal arbeidstid. Styret ber derfor om et ekstraordinært honorar til en komité for dette arbeidet. Komité vil bestå av inntil 3 personer.

Forslag til vedtak

Komitéhonorar for arbeid med rehabilitering av Vestlibakken boligsameie er budsjettert til kr 50 000,-.

Når sameiet skal gjennomføre større vedlikehold krever dette ekstra arbeid for styret, dette arbeidet er møte virksomhet i forbindelse med forprosjekt, befaringer, bygge møter, mm. Flere av disse i normal arbeidstid. Styret ber derfor om et ekstraordinært honorar til en komité for dette arbeidet. Komité vil bestå av inntil 3 personer.



Sak 6

Trefelling

Forslag fremmet av: Jan Minge

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslår også igjen å fjerne den store bjørka rett utenfor nummer 70.

Styrets innstilling

Hele skråningen foran Vestlisvingen 66-70 er utbedret, det ble kappet et stort tre i denne skråning og kappet høyden på bjørka. Styret ønsker å beholde bjørka og ber årsmøte om å forkaste forslaget. Tilleggsinformasjon: Sameiet fester tomt av Oslo kommune og en slik trefelling krever at kommunen godkjenner.

Forslag til vedtak

Bjørka utenfor nummer 70 felles.



Sak 7

Komprimatorbil/containerer

Forslag fremmet av: Rune Braathen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er forståelig at det ikke ble gjennomført avfallsinnhenting i vår, etter at samfunnet stengte ned den 12. mars, all den tid det var mye som var usikkert med Korona/Covid-19.

Men når spørsmålet kom opp i august og man benyttet samme unnskyldning og begrunnet det med Covid-19 også denne gangen, var det ingen tilråding fra ansvarlige myndigheter om at dette ikke kunne gjennomføres. Styret hadde derfor etter forslagsstillers- og andre sameieres mening, ingen smittevern faglig grunnlag for å avvise sameiernes ønske.

Dette er også blitt bekreftet ved henvendelse til firmaer som drev med avfallshåndtering på aktuelt tidspunkt.

Dersom sameiermøtet fatter vedtak og pålegger styret denne oppgaven, kan de ikke etter egen vurdering nekte dette.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da det allerede er nedfelt i sameiets husordensregler § 2 Avfallshåndtering, Innleie av komprimatorbil besørgeres av styret, normalt på våren.

Styret vil prøve å gjennomføre komprimatorbil våren 2021 om pandemien tillater det og ber årsmøte om å forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet pålegger styret å sørge for at det blir stilt komprimatorbil/containerer til rådighet for sameiets beboere innen utgangen av april 2021.

Dersom myndighetene spesifikt forbyr innhenting av avfall i denne perioden, pålegges styret å iverksette dette, så fort forbudet oppheves.



Sak 8

Endring av vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Med virkning fra 01.01.2018 trådte ny Eierseksjonslov i kraft. Styret ønsker at sameiets vedtekter er i tråd med loven og fremlegger derfor forslag om full oppdatering av vedtektene.

I den nye eierseksjonsloven har det kommet noen nye regelendringer som vi ikke har vedtektsfestet i dag:

- Årsmøtet skal avholdes innen utgangen av juni (tidligere april)
- Sameiet har legalpant i seksjonen for inntil 2 G (tidligere 1 G)
- Regulering av korttidsutleie
- Bestemmelse om el-bil lading
- Mer utførlig beskrivelse av vedlikeholdsansvaret til den enkelte seksjonseier

Styret ønsker å påpeke at vedtektene kan til enhver tid endres på årsmøte. Da digital plattform ikke egner seg til benkeforslag, vil forslag om justeringer av vedtektene fremmes som forslag på fysisk møte når dette kan gjennomføres.

Det gjøres alle oppmerksomme på at eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelder for vårt sameie uansett om vedtektene er oppdatert eller ikke, men det er en anbefaling at sameiet har vedtekter som samsvarer med lovteksten.

Vedtektene er utarbeidet av OBOS og godkjent i styret.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til oppdaterte vedtekter vedtas som foreslått.

Vedlegg

1. Vedtekter.pdf



VEDTEKTER

for

Vestlibakken Boligsameie, org. nr. 971 439 343

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 26.03.20.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vestlibakken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19. mars 1986.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 333 boligseksjoner på eiendommen gnr. 99, bnr. 20 i Oslo kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

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

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,
- 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 korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(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. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan kreves overprøvd av sameiermøtet, som også kan gi retningslinjer for bruken.

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

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



Dette gjelder tiltak som:

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

En seksjonseier har ikke adgang til å sette opp parabol eller annen fast synbar innretning på eller tilknytning til balkong og/eller fasade uten at det foreligger samtykke fra styret. Slikt samtykke skal foreligge før tiltaket kan iverksettes og styret kan gi slikt samtykke forutsatt av at:

- Innretningen plasseres slik at den ikke er synlig utenfra, for eksempel ved at den plasseres bak balkongkassen
- Antennen settes opp uten at bygningen skades, for eksempel ved at antennefoten limes fast slik at det verken oppstår kondens- eller fuktproblemer som kan skade bygningen

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) Seksjonseiernes monterer innglassing, skal søke styret slik at riktig type og leverandør blir benyttet. Det skal ikke monteres innvendig/utvendig gardiner eller persienner på innglassing.

(8) 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. Se sameiets husordensregler for nærmere bestemmelser vedrørende dyrehold.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Oppdatert listen er til enhver tid hos styret. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, 01.01.19.

(4) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(5) Utleie av parkeringsplassen er ikke tillatt, men styret kan leie ut parkeringsplasser på sameiets fellesareal.

(6) Det er utarbeidet egne regler og avtale for leie av parkeringsplass som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse med mer.

4-3 Vedlikehold og orden

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsanlegget. Beboer/bileier plikter å sørge for å holde orden på og rundt garasjeplassen. Det er her kun tillatt å oppbevare gjenstander som har direkte relasjon til bilen, som f.eks. takstativ, skiboks mm.

Det er kun tillatt å oppbevare 1 sett ekstra dekk til bilen på plassen.

Garasjeplassen skal ikke brukes til frasetting av bilvrak og annet søppel. Styret kan bestille rydding for sameieres/leietakers regning.

Det er ikke tillatt å foreta bilreparasjoner og oljeskift i garasjeanlegget eller på gjesteparkeringen. Lagring av brennbare gjenstander/væsker i garasjeanlegget er forbudt i henhold til brannvesenets bestemmelser.

Kjøring på sameiets gangveier skal til enhver tid foregå i gangfart.

4-4 Gjesteparkering

Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester/besøkende til vårt sameie. Begrensninger i parkeringen fremgår til enhver tid på skilter i tilknytning til garasjeanlegget og på sameiets internettside.

4-5 Plasser for bevegelseshemmede

På parkeringsplasser som er opparbeidet for bevegelseshemmede, fremgår det til enhver tid hvilke begrensninger som er gjeldende. Disse plassene kan kun benyttes av biler som har gyldig offentlig dispensasjon

4-6 Kostnadsfordeling

Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- feiing
- reparasjon av garasjeport
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-7 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.



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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Rehabilitering av bad og andre våtrom må utføres av autorisert rørlegger og/eller annen fagmann. Etter at arbeidet er utført skal utførende fagmann avgi erklæring på vegne av seksjonseieren til styret om at arbeidet er utført i henhold til gjeldene våtromsnorm.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(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) Ingen sameier kan endre farger utvendig eller foreta bygningsmessige endringer uten etter skriftlig samtykke fra styret.

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

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.



(11) 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.

(12) 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.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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, pantessikkerhet 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) Av sameiets felleskostnader fordeles 40% likt mellom seksjonseierne. Resten, 60%, fordeles etter arealet på den enkeltes seksjon.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

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

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.



(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.

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

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.

Det er i tillegg til lovbestemt panterett tinglyst en heftelse på seksjonene. Som sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser til å dekke andel av felleskostnadene, har sameiet betinget seg panterett med kr 20 000 i hver seksjon. Den har prioritet etter 80% av den til enhver tid gjeldende verditakst.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6-5 Vedlikeholdsfond

Styret skal sørge for at det finnes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp som seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøtet og fordeles på samme måte som felleskostnadene.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fremtidig vedlikehold.

Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningen skje som en del av de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

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 eierseksjonsloven § 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 fire andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder 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

- (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 årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

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

- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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 bare gis til en annen sameier, og fullmektigen kan kun inneha en fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene



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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for 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 besluttes, 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 vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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 opptre ved eller som fullmektig.

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. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. *Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.* Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne (*kursiv: følger ikke av dagens vedtekter. Ta stilling til denne regelen*)

(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) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

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 16. juni 2017 nr 65.



Sak 9

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Husordensregler er oppdatert:

Sameiets hjemmeside til vibbo.no

§ 2 Avfallshåndtering,

1. avsnitt: overgang til søppelbrønner

6. avsnitt: Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser.

Terrassene skal ikke benyttes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenerer andre beboere eller fasadens utseende. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer som vaskemaskiner/kjøleskap/frysere, bildekk eller søppel på terrassene.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til oppdaterte husordensregler vedtas som foreslått.

Vedlegg

1. Husordensregler.pdf



HUSORDENSREGLER

for

Vestlibakken Boligsameie, org. nr. 971 439 343

Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold innen sameiet og mellom naboer. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som sameiemøtet, styret og vaktmester gir.

Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter og er delt ut til alle boenhetene. Ekstrakopi av husordensreglene og vedtektene kan fås ved henvendelse til styret. Oppdaterte vedtekter og husordensregler finnes på internettadressen www.vibbo.no

Ved overdragelse av seksjonen sendes vedtekter og husordensregler automatisk til ny eier.

Ved utleie plikter seksjonseier å sette leietaker(e) inn i disse, samt sørge for at de mottar et eksemplar.

§ 1 Renhold og orden

- Inngangspartier og trapper vaskes av et vaskebyrå.
Gjeldende avtale ligger tilgjengelig på sameiets hjemmeside
- Rømningsveier må aldri sperres.
- Sykler, barnevogner, sportsutstyr og andre gjenstander må ikke plasseres i trapper, avsatser eller bodganger.

Spesielle regler for den enkelte oppgang om plassering av sykler i inngangspartiet kan vedtas dersom flertallet i oppgangen er enige om hvordan ordningen skal praktiseres. De skal aldri plasseres slik at det er i strid med regler for rømningsveier.

Det er ikke tillatt å låse sykler fast i gelenderet og disse vil bli fjernet av vaktmester/styret for eiers risiko.

Barnevogner som er i daglig bruk, kan plasseres i inngangspartiet



§ 2 Avfallshåndtering

- Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i utvendige søppelbrønner.
Kildesortering:
Matavfall i grønn pose, plastemballasje i blå pose og restavfall i handlepose som skiller seg klart fra de grønne og blå posene.
- Alt annet avfall som møbler, hvite-/brunvarer, bygningsavfall, samt spesialavfall som f.eks. maling, kjemikalier mm, må beboerne selv besørge fjernet til avfallsdeponi.
- Avfall skal ikke under noen omstendighet hensettes i eller ved siden av containere, i garasjeområdet eller i fellesrom.
- Innleie av komprimatorbil besørges av styret, normalt på våren.
- Papp og papir skal kastes i særskilte containere for gjenvinning. De skal under ingen omstendigheter etterlates utenfor papircontainerne.
Det må aldri plasseres ved siden av containeren.
- Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser.
Terrassene skal ikke benyttes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre beboere eller fasadens utseende. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer som vaskemaskiner/kjøleskap/frysere, bildekk eller søppel på terrassene.

§ 3 Kjeller og kjellerboder

- Beboerne plikter å holde orden i egne boder.
- Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene.
- For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater boden.
- Det er ikke tillatt å koble til elektrisk utstyr i kjellerbodene

§ 4 Vannkraner, avløp, lekkasje og arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

- Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer iht. den enhver tid gjeldene våtromsnorm, pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.
- Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om.



- Beboer plikter å sørge for at nedløpsrør, avløpsrenne og sluk på terrassen ikke tilstoppes og forårsaker overvannskader.
- Oppvask- og vaskemaskiner skal kun være tilkopleet kaldt vann.
- Der hvor vannskader oppstår som følge av uaktsomhet, eller at lekkasje ikke er varslet i tide, vil seksjonseier holdes økonomisk ansvarlig.

§ 5. Postkasseskilt og ringetablå

- Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringetablå og postkasse er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen.
- Endring av navn på ringetablå gjøres av vaktmester eller styret.
- Postkasseskilt skal være i et format som passer inn i avmerket område på postkassen.

§ 6 Bruk av uteareal

- Det er ikke tillatt å kaste søppel på sameiets område. Dette gjelder gangveier, gjesteparkerings-området, garasjeanleggene, lekeplasser og øvrige fellesarealer.
- Hærverk som utføres på sameiets områder, vil bli politianmeldt og det vil bli fremmet krav om erstatning.
- Ballspill er ikke tillatt mellom blokkene.
- Styret tar initiativ til dugnad på sameiets område. Det forventes at alle deltar i slik aktivitet, som også er ment som en hyggelig sosial side av bofellesskapet.

§ 7 Brannforebyggende sikkerhet

- Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i seksjonen. Det bør være røykvarsler på alle soverom.
- Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang per år.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for seksjonens elektriske anlegg, regnet fra og med hovedsikring i sikringsskap.

§ 8 Hensynet til øvrige beboere



- Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.
- Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. I tidsrommet 2300 – 0700, skal det være nattero i bygningene. På søn- og helligdager skal det være ro til kl 1000.
- Det må ikke forekomme boring eller annen støyende aktivitet i leilighetene i tidsrommet 2100 – 0700 på hverdager, før kl. 1000 og etter kl. 1800 på lørdager. På søn- og helligdager samt offentlige høytidsdager er slik aktivitet forbudt.
- Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal, senest dagen etter arrangementet.
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder innendørs. Røyksneiper skal ikke kastes fra terrassene, spesielt pga brannfare.
- Det er ikke tillatt å kople kjøkkenventilator eller tørketrommel til felles avtrekksanlegg, da dette forverrer/ødelegger inneklime for øvrige beboere.
- Oppdages det veggdyr i leiligheten skal det straks meldes fra til styret. Beboer pålegges dessuten straks å sørge for forskriftsmessig utrydding av skadedyrene.
- Kun gass- og elektrisk grill er tillatt å bruke på balkongene.
- Parabolantenner skal plasseres slik at ingen del av parabolen stikker utenfor bygningens profil/fasade.
- Uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å gjøre fasadeforandringer, som å sette inne andre vinduer ol.

§ 9 Husdyrhold

- Hunder skal holdes i bånd i sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsterbed, sandkasser m.m.
- Det er ikke tillatt å benytte oppgangen til lufting av dyr.
- Dyreekskremer skal straks fjernes av dyreeier.
- Dyr skal ikke sjenere naboer med støy, truende eller aggressiv adferd.

§ 10 Trafikk og parkering

- Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester/besøkende til vårt sameie. Begrensninger i parkeringen fremgår til enhver tid på skilte i tilknytning til garasjeanlegget og på



sameiets internettside.

- Beboer/bileier plikter å sørge for å holde orden på og rundt garasjeplassen. Det er her kun tillatt å oppbevare gjenstander som har direkte relasjon til bilen, som f.eks. takstativ, skiboks mm.
- Det er kun tillatt å oppbevare 1 sett ekstra dekk til bilen på plassen. Styret kan gi dispensasjon fra dette punktet etter søknad.
- Garasjeplassen skal ikke brukes til frasetting av bilvrak og annet søppel. Styret kan bestille rydding for sameieres/leietakers regning.
- Det er ikke tillatt å foreta bilreparasjoner og oljeskift i garasjelegget eller på gjesteparkeringen.
- Lagring av brennbare gjenstander/væsker i garasjelegget er forbudt i henhold til brannvesenets bestemmelser.
- Kjøring på sameiets gangveier skal til enhver tid foregå i gangfart.
- På parkeringsplasser som er opparbeidet for bevegelseshemmede, fremgår det til enhver tid hvilke begrensninger som er gjeldende. Disse plassene kan kun benyttes av biler som har gyldig offentlig dispensasjon eller sameiets midlertidige dispensasjon.

§ 11 Ansvar

- Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal.
- Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.
- Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

§12 Brudd på husordensreglene

- Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.
Styret sender evt. kopi av klagen til den påklagede.
Anonyme og muntlige klager behandles ikke.
- Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.
- Dersom de kritikkverdige forholdene ikke bringes til opphør, vil styret benytte seg av § 13 i vedtektene, som omhandler salg/fravikelse.



§ 13 Styrets adgang til besiktigelse

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

§ 14 Utfyllende husordensregler

- Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

§ 15 Gyldighet og supplerende bestemmelser

- Disse regler trer i kraft 2. april 2021, og kan bare endres av sameiermøtet. Styret kan gi supplerende bestemmelser, men disse må godkjennes av første ordinære sameiermøte for å ha gyldighet ut over styreperioden.



Sak 10

Valg av valgkomite for 1 år

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår at Alf Hamre og Roy Kolstad velges som valgkomite for 1 år.

Forslag til vedtak

Alf Hamre og Roy Kolstad er valgt som valgkomite for 1 år



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Som styreleder for 1 år foreslås: Tommy Stürtzel (gjenvalg)

Som 2 styremedlemmer for 2 år foreslås: Anne-Grete Kjekqli (gjenvalg), Rune Braathen

Som varamedlemmer for 1 år foreslås Athithan Kumarasamy og Sanim Majid

Informasjon om valget

Anne-Grete Kjekqli sitter allerede i styret. Var valgt for ett år i fjor og stiller til gjenvalg.

Rune Braathen var tidligere styremedlem i mange år (inntil 2015), har vært vara i to år og er nå på nytt kandidat til styreverv.

Sanim Majid er forholdsvis ny beboer i sameiet (to år) og ukjent for de fleste her, er jurist og jobber i Viken fylkeskommune. Har en del organisasjonserfaring fra før.

Athithan Kumarasamy har selv ønsket å stille som motkandidat som ordinært styremedlem. Han er innstilt av valgkomiteen som vara og fremgår derfor under begge valgposisjoner.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tommy Stürtzel

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Anne-Grete Kjekqli
- Rune Braathen
- Athithan Kumarasamy

Valg av 2 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Sanim Majid
- Athithan Kumarasamy



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.