



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 425 562
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTHELLINGA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 160 196	2 037 011
Sum inntekter		2 160 196	2 037 011
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 230 823	1 917 010
Sum kostnader		2 367 743	2 053 930
Driftsresultat		-207 546	-16 919
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 187	5 703
Sum finansinntekter		21 187	5 703
Annen finanskostnad		577	
Sum finanskostnader		577	0
Netto finans		20 609	5 703
Resultat før skattekostnad		-186 937	-11 216
Årsresultat		-186 937	-11 216
Totalresultat		-186 937	-11 216
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-186 937	-11 216
Sum overføringer og disponeringer		-186 937	-11 216



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		85 000	85 000
Sum varige driftsmidler		85 000	85 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 000	85 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 175
Andre fordringer		544 533	545 704
Sum fordringer		544 533	550 879
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		499 459	703 575
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		499 459	703 575
Sum omløpsmidler		1 043 992	1 254 455
SUM EIENDELER		1 128 992	1 339 455

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		950 075	1 137 012
Sum opptjent egenkapital		950 075	1 137 012
Sum egenkapital		950 075	1 137 012
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 372	23 278
Annen kortsiktig gjeld		148 545	179 165
Sum kortsiktig gjeld		178 917	202 443
Sum gjeld		178 917	202 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 128 992	1 339 455



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517111

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 425 562
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTHELLINGA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 979 425 562
VESTHELLINGA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 160 196	2 037 011
Sum inntekter		2 160 196	2 037 011
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 230 823	1 917 010
Sum kostnader		2 367 743	2 053 930
Driftsresultat		-207 546	-16 919
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 187	5 703
Sum finansinntekter		21 187	5 703
Annen finanskostnad		577	
Sum finanskostnader		577	0
Netto finans		20 609	5 703
Resultat før skattekostnad		-186 937	-11 216
Årsresultat		-186 937	-11 216
Totalresultat		-186 937	-11 216
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-186 937	-11 216
Sum overføringer og disponeringer		-186 937	-11 216



Organisasjonsnr: 979 425 562
VESTHELLINGA BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		85 000	85 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 000	85 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 175
Andre fordringer	544 533		545 704
Sum fordringer	544 533		550 879
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		499 459	703 575
Sum omløpsmidler		1 043 992	1 254 455
SUM EIENDELER		1 128 992	1 339 455
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	950 075	1 137 012
Sum opptjent egenkapital	950 075	1 137 012
Sum egenkapital	950 075	1 137 012
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	30 372	23 278
Annen kortsiktig gjeld	148 545	179 165
Sum kortsiktig gjeld	178 917	202 443
Sum gjeld	178 917	202 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 128 992	1 339 455



Organisasjonsnr: 979 425 562
VESTHELLINGA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1257

Vesthellinga Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Vesthellinga Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2024 kl. 18:00, Grorud flerbrukshall, Grorudveien 7, 0962 OSLO.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte etter årsmøte

Det blir avholdt beboermøte etter årsmøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Revidering og oppdatering av Husordensregler
9. Revidering av vedtektene

Med vennlig hilsen,

Styret i Vesthellinga Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Alexander Aalvik

Forslag til vedtak
Alexander Aalvik fra Obos

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Alexander Aalvik fra Obos

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Alexander Aalvik foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 1257 Årsrapport (3).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000,-.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at styrehonoraret vedtas

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 120.000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år); Janne Camilla Kristiansen, Bergensveien 46 R

Varamedlem (1 år); Gina Helene Sjursæter, Bergensveien 42 J

Innstilling

Styret anbefaler valgkomiteens innstilling, forutsatt at man får kontinuitet i styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Janne Camilla Kristiansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gina Helene Sjursæter

Valg av 1 valgkomite medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite medlem 1:

- Heidi Hårstad

Valg av 1 valgkomite medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite medlem 2:

- Grethe Nilsen

Vedlegg

1. Nominasjon til styret_2024.pdf

Sak 8

Revidering og oppdatering av Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er gjort en språklig vask og tatt ut noe som også står i vedtektene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å godkjenne endringene



Forslag til vedtak

Forslag til nye reviderte Husordensregler og gamle ligger vedlagt.

Vedlegg

3. 1257 Vesthellinga Boligsameie - husordensregler original 2023.pdf

4. 240318 Husordensregler - forslag til nye.pdf

Sak 9

Revidering av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Språkvask og noe endringer som er merket i forslag til nye vedtekter.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at endringene vedtas

Forslag til vedtak

Gamle og nye vedtekter ligger vedlagt. I nye vedtekter er innholdsmessige endringer merket.

Vedlegg

5. 1257 Vesthellinga Boligsameie vedtekter original per 2023.pdf

6. 240318 Vedtekter revidert 2024 -forslag til nye vedtekter.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trude Johnsen	Bergensveien 46 B
Styremedlem	Marianne F Kristoffersen	Bergensveien 42 Q
Styremedlem	Helge Olesen	Bergensveien 44 J
Varamedlem	Trine Maria Røllheim Ford	Bergensveien 46 C
Varamedlem	Sarah Shrestha-Howlett	Bergensveien 44 L

Valgkomiteen

Heidi Hårstad	Bergensveien 46 A
Grethe Nilsen	Bergensveien 44 E

Kontaktinformasjon

Styret

Se Vesthellinga Boligsameies hjemmeside via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Vesthellinga Boligsameie

Sameiet består av 46 seksjoner.

Vesthellinga Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979425562, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

94 662

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

Vesthellinga Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid



Styret har i løpet av 2023 avholdt 13 styremøter og ett beboermøte vedrørende elbil-lading og nytt anlegg.

Forsikringer

Styret har felles retningslinjer for behandling/varsling av forsikringssaker, for å sikre at saker som kan koste mindre å reparere selv (for sameiet) ikke blir rapportert inn som forsikringssak. Det vil være med på å holde antall meldte saker nede og spare sameiet for økte forsikringspremier. Forsikringspremien har for inneværende år økt med ytterligere kr 30.000,- som er hensyntatt i budsjett.

Maling av boligmassen

Noe fellesareal vedlikehold er tatt sommeren 2023 og det gjenstår en endevegg og en halvvegg, som krever stillas.

Dette gjenstår

I tillegg kommer det mer utgifter på det som er umulig å ta innenfor normal dugnad. Det betyr innleie av stillas, profesjonelle malere og snekkerarbeid. Kostnadsoverslag på dette var kr. 100-150.000,-. Når tilbudet kom på en endevegg og reparasjoner var det endret til 500.000,-, noe styret avsto. Det har vært vanskelig å få tak i gode håndverkere til å ta reparasjonsarbeidet til en fornuftig pris. Styret tror vi skal finne dette i 2023, da markedet i bygge bransjen er noe annerledes.

I det som gjenstår er det:

- En endevegger som vi må ha stillas og profesjonelle malere på
- Maling av felles sykkelbod - dugnad

I budsjettet for 2023 hadde vi satt av kr. 300.000,- til maling og vedlikehold. Det ble brukt 243.205,- og det er i 2024 satt av 150.000,- til restarbeid og annet vedlikehold.

TV- og internett

Det har vært dårlig respons på forsøket rundt å finne konkurrenter til Telia. Avtalen er derfor videreført ett år. Styret gjør et nytt forsøk på å finne konkurrenter som er bedre og billigere enn Telia.

Ei-bil lading

Kapasiteten til lading av EL-bil i sameiet er overskredet.

Styret jobbet i fjor med endring/utvidelse av infrastrukturen for dette.

På beboermøte var det enighet om at styret skulle gå videre med tilbyderen MER. Dette betyr at vi må installere en ny infrastruktur med nye ladere som fordeler effekten ut fra hvor mange som lader samtidig (laststyring). Styret har fått noe støtte til prosjektet (55.000,-). Beboere får tilbud om nye ladere ved oppstart. Ingen gamle ladere kan benyttes, men disse beholdes av beboere selv, og kan videreselges.

Dugnader

Det er avholdt to dugnader siste år. En på våren og en på høsten. For å holde kostnader til vedlikehold av uteområdene nede, er vi fortsatt avhengig av alle beboere bidrar på fellesdugnader.



Trapp ned til elva

Under vårdagnaden ble trappa reparert med beskjedne kostnader og felles innsats fra beboerne.

Bymiljøetaten kontaktet oss i 2023 og påla oss å utbedre eller rive trappa. Sameiet har nå fått delvis tilskudd til ytterligere utbedring, som må utføres innen høsten 2024. Kostnader som er lagt ned, kan ikke tas med, da vi ikke hadde fått tilskudd før vi utbedret. Det vurderes å sette opp et nytt gelender.

Snømåking

Det har vært en del utfordringer med snømåkingen etter at vi i 2022 byttet firma. Styret har fått mange henvendelser som er fulgt opp med Vaktmester Kompaniet (VK). Etter de første snøfallene har dette bedret seg noe. Mange gode naboer har vært flinke med snøfresing inntil VK kommer og tar de store massene.

Parkering

Parkeringssselskapet har også gjennom 2023 vært noe utfordrende og medført mange feilaktige «bøter» og mye arbeid for oppfølging av styret. Den nye ordninger med elektronisk registrering har til dels fungert, men vi får ikke endret alt i innstillingene slik vi ønsker. Styret har i samarbeid med parkeringsselskapet kommet frem til endring i parkeringsbestemmelsene så de ikke skal bøtelegge biler som står på de registrerte plassene.

Brannvern

Brannvernrunen utføres av Norsk Brannvern. De sikrer også at det byttes batterier i røykvarslere. En del boenheter fikk mangler på siste runde. Mangler må utbedres av den enkelte eier, og gjentatte brudd setter hele rekka i fare. Det vises til Vedtektene pkt. 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Styret har kartlagt piper og ildsteder i sameiet og meldt inn til Oslo kommune, Brann- og redningsetaten har vært på befaring. Sameiet har etter befaring fått pålegg om å montere «plattform» ved alle piper, før feiing kan gjennomføres. Styret jobber med å få instruksjon om hvilke krav som stilles og vil finne noen som kan utføre arbeidet. Det er usikkert hvilken kostnad dette vil ha.

Skadedyr

Det er observert både rotter og mus i sameiet. Første tiltak blir bekjempelse med rottefeller i kasser ute. Beboere må selv sette opp musefeller der det er behov. Det er inngått en avtale med Anticimex for 2 år. Så lenge tilgangen på søppel fortsetter (overfylte søppeldunker og søppel utenfor søppeldunkene) så blir vi ikke kvitt rottene. Det er brudd på Husordensreglene å sette fra seg søppel utenfor dunkene og å overfylle dem. Dette vil bli strengere fulgt opp av alle, og må rapporteres/tilsnakkes.

Julelystening

23.november (Torsdag før 1. søndag i advent) ble julelysene tent. Det var laget til grilling og servering av gløgg og kaker. Fire husstander møtte opp, hvorav tre av dem er i styret og arrangerte.

Fellesutgifter

Med årsmøtevedtak i 2022, ble det vedtatt at fellesutgiftene skulle KPI-justeres hvert år.



Sameiets økonomi og sparekonto

Sameiet ble bygget i 1997. Vi har per desember 2023 en sparekonto med 424 909,- som buffer for uforutsette kostnader.

Styret har forsøkt å forutse de større kostnadene som ligger i 2024, men erfaringen fra 2022 og 2023 tilsier at boligmassen eldes og uforutsette hendelser kommer sjelden alene. I tillegg kommer det nye lover og forskrifter som krever oppdateringer, som f.eks. elbil-lading og utforming av sikkerhet på tak for feiere. Vi går derfor i underskudd i 2023 ift budsjett. Det ligger an til et budsjettert i balanse for 2024, etter at vi har øket felleskostnadene med 6% fra nyttår. Sparepengene blir raskt borte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 865 075.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vesthellinga Boligsameie.

Lån

Vesthellinga Boligsameie har ingen lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Vesthellinga Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vesthellinga Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 4. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: BAVHS-N13WJD-001ZN-5SMDO-Q4EUFj-8D6A7



VESTHELLINGA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 979 425 562, KUNDENR. 1257

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 049 205	2 036 811	2030642	2 343 027
Andre inntekter	3	110 991	200	41329	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 160 196	2 037 011	2071971	2 373 027
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-6 653	-6 474	-7 000	-7 300
Forretningsførerhonorar		-82 940	-79 750	-85 000	-90 100
Konsulenthonorar	7	-21 688	-4 460	-3 000	0
Drift og vedlikehold	8	-311 646	-266 233	-300 000	-555 000
Forsikringer		-532 856	-455 847	-600 000	-660 000
Kommunale avgifter	9	-575 765	-495 956	-525 000	-633 000
Energi/fyring		-160 749	-160 475	-25 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-313 703	-271 998	-290 000	-315 000
Andre driftskostnader	10	-224 823	-175 818	-65 000	-232 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 367 743	-2 053 930	-2 037 000	-2 695 100
DRIFTSRESULTAT		-207 546	-16 919	34971	-322 073
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 187	5 703	0	0
Finanskostnader	12	-577	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		20 609	5 703	0	0
ÅRSRESULTAT		-186 937	-11 216	34971	-322 073
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-186 937	-11 216		

VESTHELLINGA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 979 425 562, KUNDENR. 1257

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			

**ANLEGGSMIDLER**

Tomt	85 000	85 000
SUM ANLEGGSMIDLER	85 000	85 000

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader	0	29 263
Kundefordringer	0	5 175
Forskuddsbetalte kostnader	544 533	516 441
Driftskonto OBOS-banken	74 550	162 731
Sparekonto OBOS-banken	424 909	540 844
SUM OMLØPSMIDLER	1 043 992	1 254 455

SUM EIENDELER	1 128 992	1 339 455
----------------------	------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	950 075	1 137 012
SUM EGENKAPITAL	950 075	1 137 012

GJELD**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	148 545	179 200
Leverandørgjeld	30 372	23 278
Annen kortsiktig gjeld	0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD	178 917	202 443

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 128 992	1 339 455
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 26.02.2024

Styret i Vesthellinga Boligsameie

Trude Johnsen/S/

Helge Olesen/S/

Marianne F Kristoffersen/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 343 718
Felleskostnader	664 158
Strøm motorvarmere	48 000
Avregn. strøm elbil	-6 671
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 049 205

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

El-bil	110 991
SUM ANDRE INNTEKTER	110 991

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket julebord og gaver for kr 3 620, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 653.

NOTE: 7

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 313
Norsk elbilforening	-9 375
SUM KONSULENTHONORAR	-21 688

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-243 205
Drift/vedlikehold elektro	-8 243
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 344
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 444
Egenandel forsikring	-8 000
Kostnader dugnader	-11 411
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-311 646

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-354 660
Feieavgift	-5 100
Renovasjonsavgift	-216 005
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-575 765

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 500
Container	-11 365
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 500
Driftsmateriell	-9 324
Snørydding	-161 656
Andre fremmede tjenester	-809
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 620
Andre kontorkostnader	-1 393
Bank- og kortgebyr	-2 598
Velferdskostnader	-1 059
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-224 823

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 712
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 065
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 536
Andre renteinntekter	1 874
SUM FINANSINNTEKTER	21 187

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**



13

Vesthellinga Boligsameie

Renter på leverandørgjeld	-577
SUM FINANSKOSTNADER	-577



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1661931. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2007 - 2008	Utbedringer setnings-skader	Selvaaggruppen har påtatt seg ansvaret for utbedring av setnings-skader
2007 - 2007	Planlagt utbygging av garasjeanlegg	Ikke godkjent pr. 04.12.07 av plan- og bygning.
2007 - 2007	Øking av innbet. kateg. 106 med kr. 300	Økning fra 01.07.07.
2007 - 2008	Diverse	Nytt tak over søppelcontainere (2004)????? Nye lekeapparater, balansebom, vipper og lekehus satt opp i 2005. Selvaagbygg har rettet opp sykkelboden ved 46 2005.



Vesthellinga Boligsameie

A) Følgende medlemmer står på valg:

Valg av ett styremedlem for 2 år og ett varamedlem for 1 år

Styremedlem (2 år)	Janne Camilla Kristiansen	Bergensveien 46 R
--------------------	---------------------------	-------------------

Varamedlem (1 år)	Gina Helene Sjursæter	Bergensveien 42 J
-------------------	-----------------------	-------------------

B) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Heidi Hårstad	Bergensveien 46 A
---------------	-------------------

Grethe Nilsen	Bergensveien 44 E
---------------	-------------------

To styremedlemmer ble valgt for 2 år og ett varamedlem for 2 år i 2023.

Følgende medlemmer fortsetter i 2024:

Styremedlem (leder)	Trude Johnsen	Bergensveien 46 B
---------------------	---------------	-------------------

Styremedlem	Helge Olesen	Bergensveien 44 J
-------------	--------------	-------------------

Varamedlem	Sarah Shrestha-Howlett	Bergensveien 44 L
------------	------------------------	-------------------

Oslo, 8.3.2024

Valgkomitéen for Vesthellinga Boligsameie

Heidi Hårstad og Grethe Nilsen



Husordensregler for Vesthellinga Boligsameie

1. *Generelle bestemmelser*

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til boligen. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. *Informasjon fra styret*

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3. *Meldinger om brudd på husorden*

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet mellom de berørte parter.

4. *Parkering og ferdsel*

Den enkelte eier/beboer skal benytte tildelt parkeringsplass. Parkering for øvrig er kun tillatt på tildelte leide plasser. Eier/beboer er selv ansvarlig for å registrere/avslutte leieforhold. Oppsigelsestid er en måned. Utleiesatser fastsettes av sameiemøtet. Mislighold i forbindelse med leieforhold behandles som andre vedtektsbrudd.

All kjøring på tilkjørselsveiene og i garasjeanlegget må skje med stor aktsomhet. Farten skal holdes på et minimum av hensyn til barn og voksnes sikkerhet. Kjøring på tilkjørselsveiene er kun tillatt for nyttekjøring. Det skal vises særlig hensyn i tidsrommet fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

5. *Søppel*

Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av kassene og området rundt søppelkassene. Det må ikke kastes brennende og lett antennelig avfall i kassene og de må heller ikke overfylles. Avfall som på grunn av størrelse og form ikke får plass i kassene må den enkelte selv besørge bortkjørt.

6. *Dyrehold*

Alminnelig dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av katt/hund skal skje utenom gangvei, garasjen og barnas lekeplass. Lufting av hund/katt skal skje under kontroll. Både hunder og katter skal holdes i bånd til enhver tid på området. Hunde-og /katteekskrementer skal fjernes.

7. *Ro og orden*

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligene. Fra kl. 23.00 til 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene/balkongene. På grunn av brannfare skal det utvises særskilt aktsomhet.

8. *Bruk av omgivelser*

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

9. *Endringer i bolig eller på fasade*

Styrets skriftlige godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling/beising, innsetting av vinduer etc., opparbeidelse av terrasser og skillevegger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Oppsetting av parabolantennener, radio- og TV-antennener er ikke lov. Innretninger som krever tillatelse fra myndighetene (byggetillatelse m.m) blir ikke godkjent av styret uten at slik tillatelse foreligger.



Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer, ved at for eksempel lydisolasjonen svekkes.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

(vedtatt på sameiermøte 15.04.1999)

Tilføyelse i pkt. 4 vedtatt i årsmøtet 21.03.07.

Endring av pkt .9 i årsmøtet 13.03.08.



Husordensregler for Vesthellinga

Boligsameie

Vedtatt på sameiermøte 15.04.1999. Tilføyelse i pkt. 4 vedtatt i årsmøtet 21.03.2007. Endring av pkt. 9 i årsmøtet 13.03.2008. Revidert våren 2024, vedtatt på årsmøte 08.04.2024.

1. Generelle bestemmelser

Beboerne/eier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av hele husstanden og de som er besøk.

Husordensreglene er en del av felles bestemmelser for sameiet, og skal bidra til et godt bomiljø.

Husordensreglene er en del av vedtektene, og brudd på disse har samme konsekvens som brudd på vedtektene.

2. Informasjon fra styret

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler, som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3. Meldinger om brudd på husorden

Henvendelser til styret eller forretningsfører om brudd på husorden skal være skriftlig. Eventuelle brudd bør først tas direkte med den gjelder, og kan tas opp av den som observerer bruddet. Alle er ansvarlige for at reglene følges og etterleves.

4. Parkering og ferdsel

Den enkelte eier/beboer skal benytte tildelt parkeringsplass. Det er utarbeidet egne parkeringsregler, som ligger tilgjengelig på Vibbo og er delt ut til alle beboere.

Kontroll av parkeringsbestemmelsene kan håndheves av eksterne parkeringsselskap, og da vil brudd på bestemmelsene ilegges «bot»/straffegebyr fra selskapet. Dette må den enkelte ordne selv med parkeringsselskapet.

All kjøring på gangveier/tilkjørselsveiene og i garasjelegget må skje med stor aktsomhet. Farten skal holdes på et minimum av hensyn til sikkerhet. Kjøring på tilkjørselsveiene (til dør/inngang bolig) er kun tillatt for av- og pålessing. Det skal vises særlig hensyn i tidsrommet fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

Snuplassene ved alle gangveier er ikke parkeringsplasser, men er for utrykningskjøretøy som sykebil, brannbil eller politi. Snuplassene skal alltid være tilgjengelig/ledige.

5. Sjøppel

Sjøppel skal pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av kassene, og området rundt søppelkassene. Det er påbudt med kildesortering i Oslo. Svarte søppelsekker er ikke tillatt.

Det må ikke kastes brennende og lett antennelig avfall i søppeldunkene.



Søppeldunkene må ikke overfylles, eller bli stående åpne. Er søppeldunkene fulle, må man oppbevare eget søppel selv, inntil dunkene blir tømt. Det er ikke tillatt å sette igjen søppel utenfor dunkene.

Avfall som på grunn av størrelse og form ikke får plass i kassene, skal den enkelte selv kjøre bort/levere på gjenbruksstasjonene.

Søppel som er lett tilgjengelig vil tiltrekke seg skadedyr som rotter, mus og fugler. Skadedyr kan trekke inn i boliger når høsten/vinteren kommer.

6. Dyrehold

Alminnelig dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av katt/hund skal skje utenom gangvei, garasjen og barnas lekeplass. Lufting av hund skal skje under kontroll. Hunder skal holdes i bånd til enhver tid på området. Hunde- og katteekskrementer skal fjernes umiddelbart av eier.

7. Ro og orden

Beboerne må sørge for ro og orden i og utenfor bolig. Det skal være ro i tidsrommet fra kl. 23.00 til 06.00, slik at naboenes nattesøvn ikke forstyrres.

Snakk med de nærmeste naboene, om du planlegger et selskap eller en aktivitet/oppussing, som kan avvike fra regelen om ro. Gjelder det noe som vil påvirke hele sameiet, skal man henvende seg til styret.

Orden i og utenfor egen bolig. Beboere er pliktige til å holde orden i egen bolig, slik at ikke det ikke ødelegger bærende konstruksjoner, fukt/råte som påvirker hele boligen, mat/avfall som tiltrekker seg skadedyr eller annet som kan påvirke nærmeste nabo/tilstøtende bolig. Det samme gjelder utenfor egen bolig. Det skal være ryddig og ikke til sjenanse for naboer/sameiet, eller på annen måte ødelegge utvendig fasade/bygning.

Brudd på orden som påvirker boligen og/eller nabobolig, vil bli pålagt utbedret for egen regning. Styret kan også bestille utbedring og beboer må betale for utbedringen selv.

8. Bruk av omgivelser

Det må utvises hensyn ved grilling, spesielt når man griller fra veranda eller terrasse. På grunn av brannfare skal man være ekstra forsiktig.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Det er ikke tillatt å mate fugler og dyr nær boligene. Det tiltrekker seg skadedyr som mus, rotter og rovfugl, som kan gjøre stor skade i og rundt boligene.



9. Endringer i bolig eller på fasade

Styrets skriftlige godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling/beising, innsetting av vinduer etc., opparbeidelse av terrasser og skillevegger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Oppsetting av parabolantenner, radio- og TV-antenner er ikke lov. Innretninger som krever tillatelse fra myndighetene (byggetillatelse m.m) blir ikke godkjent av styret uten at slik tillatelse foreligger.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer, ved at for eksempel lydisolasjonen svekkes.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

~~10.9.~~ Dugnad

Det avholdes minst to dugnader per år. Alle seksjoner oppfordres til å bidra i forbindelse med dugnadene, da det utføres vedlikehold på eiendommen som er et felles anliggende.

Dugnadene bidrar til å at vi kan redusere utgifter til f.eks. feiing og utvendig vedlikehold.

~~11.10.~~ Håndheving av vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler, er hele sameiets felles bestemmelser og vedtatt av sameiet i fellesskap. Det er regler for et godt naboskap. Håndheving av disse er derfor alles ansvar. Det er hver enkelt beboers ansvar å sette seg inn i de gjeldene naboreglene og konsekvensene av å bryte dem.

I godt samarbeid mellom naboer kreves det også at alle kan snakke med hverandre. Er det noe som plager deg, snakk med naboen. Ser du noe som er til skade for sameiet, snakk med vedkommende. Hvis dette ikke hjelper, kan problemet bringes til styret. Det må da gjøres skriftlig og det må beskrives hva som er gjort for å rette på problemet. Den som «klager» eller har et problem, må kunne stå for sine utsagn. Styret vil da vurdere tiltak, som i første omgang er samtaler og videre skriftlig advarsler.

Gjentatte brudd på vedtekter og/eller husordensregler, kan medføre økonomiske konsekvenser, pålegg om utbedringer og i ytterste konsekvens tvangssalg og utkastelse (vedtektene pkt. 7).



VEDTEKTER

for

Vesthellinga Boligsameie, org. nr.979 425 562

Vedtektene er vedtatt på årsmøte 17.03.2021 og erstatter opprinnelige vedtekter av 29.03.2017. Endret i ordinært årsmøte 17.03.22

Sist endret 16.mars 2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vesthellinga Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 2.september 1996.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 46 boligseksjoner på eiendommen gnr. 94., bnr. 662 i Oslo kommune. Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, betegnet som en sameiebrøk. 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.

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

Denne disposisjonsretten er tilsluttet av seksjon:

3,5,6,7,8,10,11,12,13,16,17,18,19,20,21,23,24,25,26,27,28,30,31,32,33,34,35,38,40,44, 46.

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

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (4) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Eier av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopelsadresse til styret.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes til boligformål.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bruk og oppskyting av fyrverkeri eller annet pyroteknisk utstyr er forbudt på sameiets eiendom.

Fellessanleggene og fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, dette gjelder særlig disponering av gjesteparkering.

Styrets skriftlige godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, for eksempel maling eller beising, innsetting av vinduer eller lignende. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning. Alt arbeid skal være fagmessig forsvarlig utført og den enkelte seksjonseier står selv ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser og godkjenninger fra offentlige myndigheter.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, radio og TV-antenne mv. Varmepumpe kan monteres etter søknad til styret og etter vedlagte retningslinjer til vedtektene (se vedlegg).

(4) Det fastsettes følgende retningslinjer for bygging av plattinger, skillevegger, beplantning og lignende utenfor seksjonen:



1. Alle seksjoner skal ha god tilgang til sine uteområder, uten å være nødt til å gå over eller transportere ting over annen seksjons beplantning eller konstruksjoner.
2. Gjerder skal ikke benyttes. Som skille mellom seksjoner og andre naturlige avgrensninger skal kun beplantninger benyttes. Ved uenighet om høyde på beplantning mellom seksjonene kan seksjonseier kreve at hekken reguleres ned til 150 cm.
3. Skillevegger skal ikke bygges lengre ut fra husvegg enn 2,5 meter. Skillevegger skal være like for hver rekke.
4. Oppbygde terrasser skal ikke oppføres eller benyttes. Plattinger skal ikke bygges lengre ut fra husvegg enn 4,0 meter. Der hvor terrenget ikke passer til platting kan terrenget justeres ved hjelp av steinmurer. Områder på endeseksjoner skal ikke benyttes til plattinger. Beplantning på uteområdet må ikke være til hinder for fri ferdsel eller annet.
5. Plattinger, murkanter/kantstein og beplantning skal av hensyn til snøbrøyting og vedlikehold trekkes minimum 0.5 meter tilbake fra asfaltkant. Der hvor spesielle forhold tilsier dette, eksempelvis skarpe svinger og lignende skal fremkommelighet for kjøretøy hensyntas.

(5) Det fastsettes følgende retningslinjer for innsetting av vinduer i underetasje:

1. Disse retningslinjene gjelder seksjoner som har tre etasjer (to etasjer + underetasje)
2. Seksjonseierne kan på eget initiativ sette inn standard vindu i underetasjen. Med standard vindu menes den vindustype som korresponderer med øvrige vinduer i boligen. Utforming, plassering og annet som påvirker det estetiske inntrykk utad må være lik for hver rekke.
3. Alt arbeid skal være fagmessig forsvarlig utført og den enkelte seksjonseier står selv ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser og godkjenninger fra offentlige myndigheter. Den enkelte seksjonseier står selv ansvarlig for skader som arbeidet kan skape på bygningen for øvrig.

4- 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, 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 installer. Den enkelte seksjonseier belastes fast 200,-kr. pr. måned. En gang i året avleses måler av styret og den enkelte seksjonseier vil få et årsoppgjør på forbruk av strøm.

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 brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde og bruke våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. I henhold til vedtak vedtatt på årsmøte 26 april 2012, skal alle ytterdører skiftes senest april 2019. Det presiseres at vedlikehold av ytterdører omhandler de utskiftede dørene. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.



(12) Seksjonseier er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av endringer utført på utvendige fasader, bygningsmessige forandringer og innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som seksjonseieren har montert/bygget på fellesareal. Seksjonseieren er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres bruksenhet og ev. fellesarealer som måtte være forårsaket av innretningen. Kostnader til de- og remontering av slike installasjoner/innretninger som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastes den seksjon innretningen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

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 og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I henhold til vedtak vedtatt på sameiemøte d.d. skal alle ytterdører skiftes senest d.d.. Det presiseres at vedlikehold av ytterdører omhandler de utskiftet dørene.

(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, skal fordeles likt på hver seksjon, dog fordeles fellesutgifter som påløper etter areal i henhold til brøken i seksjoneringsbegjæringen med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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



(3) 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. Husleie/andel av fellesutgiftene indeksreguleres automatisk årlig.

(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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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 andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges på et årsmøte med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt for to år og kan gjenvelges
- (4) Styret velges slik at det blir mest mulig kontinuitet. Styreleder, et styremedlem og et varamedlem velges for to år samme år. Påfølgende år velges for to år et styremedlem og et varamedlem.
- (5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (6) 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.
- (7) 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. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet
- (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.



Styret kan ikke uten fullmakt fra seksjonseierne gå til nyanskaffelser og/ eller utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Styret har dog fullmakt til å foreta akutte utbedringstiltak og nødvendig vedlikehold som ikke uten fare eller skade kan utsettes.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder 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 april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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



9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
 - behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med 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 optelling 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 optelling 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med



- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) 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 loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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



VEDLEGG: Retningslinjer for installasjon av varmepumpe

Vedlegg til vedtektene §3.1 (3) om varmepumpe, vedtatt på årsmøte 17.03.2021.

Installasjon av varmepumpe regnes som fasadeendring og det må derfor godkjennes av styret på forhånd. Styret har derfor laget retningslinjer for installasjon av varmepumpe i sameiet, og kriterier for den skriftlige søknaden.

Retningslinjer for varmepumpe i Vesthellinga Boligsameie.

- Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk med Norsk Varmepumpeforening (NOVAP) og f-gass sertifisering.
- Varmepumpen skal være av et etablert merke og av høy kvalitet.
- Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig – max 53dB på utedelen.
- Seksjonseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer.
- Varmepumpen må monteres med hensyn til vibrasjonsdemping
- Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
- Utedelen må plasseres frittstående bakkemontert.
- Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Avløpsrør må eventuelt frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal samsvare med bygningsmassens utsende.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av seksjonseier.
- Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Seksjonseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Styret anbefaler en serviceavtale.
- Seksjonseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.
- Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere varmepumpen før man har fått styrets godkjennelse.



Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger.

1. Utvendig støynivå (dB). Minimum og maksimum.
2. Installatør av varmepumpen med kontaktinformasjon.
3. Varmepumpemodell på både utedelen og innedelen.
4. Håndtering av kondensvann. I søknaden skal det være en skriftlig erklæring fra leverandør at håndteringen av kondensvann er ledet på en forsvarlig måte.
5. Plassering og beskrivelse av varmepumpens luftstrøm.

Det gjøres oppmerksom på at varmepumpe som blir montert i strid med disse reglene, eller dersom nødvendig ettersyn ikke overholdes, vil varmepumpen bli demontert på seksjonseiers bekostning.



VEDTEKTER

for

Vesthellinga Boligsameie

org. nr.979 425 562

Vedtektene er vedtatt på årsmøte 17.03.2021 og erstatter opprinnelige vedtekter av 29.03.2017. Endret i ordinært årsmøte 17.03.22. *Sist endret 16. mars 2023.*
Revidert og endret 08. april 2024

Side 1 av 17 sider



Innhold

1.	Innledende bestemmelser	45
1.1.	Navn og opprettelse	45
1.2.	Hva sameiet omfatter	45
2.	Rettslig disposisjonsrett	45
2.1.	Rettslig disposisjonsrett	45
3.	Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene	56
3.1.	Rett til bruk	56
4.	Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider	67
5.	Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar	67
5.1.	Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten	67
5.2.	Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.	89
6.	Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	89
6.1.	Felleskostnader	89
6.2.	Betaling av felleskostnader	910
6.3.	Panterett for seksjonseierens forpliktelse	910
6.4.	Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad	910
7.	Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)	910
7.1.	Mislighold	910
7.2.	Pålegg om salg av seksjonen	910
7.3.	Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)	910
8.	Styret og dets vedtak	1011
8.1.	Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag	1011
8.2.	Styremøter	1011
8.3.	Styrets oppgaver	1011
8.4.	Styrets beslutningsmyndighet	1011
8.5.	Inhabilitet	1112
8.6.	Styrets representasjonsadgang og ansvar	1112
9.	Årsmøtet	1112
9.1.	Årsmøtets myndighet og mindretallsvern	1112
9.2.	Tidspunkt for årsmøtet	1112
9.3.	Innkalling til årsmøte	1112
9.4.	Saker årsmøtet skal behandle	1112
9.5.	Hvem kan delta i årsmøtet	1213
9.6.	Møteledelse og protokoll	1213
9.7.	Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte	1213

Side 2 av 17 sider



9.8.	Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet	1213
9.9.	Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak	1314
9.10.	Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere	1314
9.11.	Inhabilitet	1415
10.	Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring	1415
10.1.	Forretningsfører	1415
10.2.	Regnskap og revisjon	1415
10.3.	Forsikring	1415
11.	Diverse opplysninger	1415
11.1.	Definisjoner	1415
11.2.	Endringer i vedtektene	1516
11.3.	Generelle plikter	1516
	VEDLEGG:	1617
A.	Retningslinjer for installasjon av varmepumpe	1617
1)	Retningslinjer for varmepumpe i Vesthellinga Boligsameie.	1617
2)	Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger	1617

Side 3 av 17 sider



1. Innledende bestemmelser

1.1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vesthellinga Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 2. september 1996.

1.2. Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 46 boligseksjoner på eiendommen gnr. 94., bnr. 662 i Oslo kommune. Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, betegnet som en sameiebrøk. 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.

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.

Denne disposisjonsretten er tilsluttet av seksjon:

3,5,6,7,8,10,11,12,13,16,17,18,19,20,21,23,24,25,26,27,28,30,31,32,33,34,35,38,40,44, 46.

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

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (4) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og

Side 4 av 17 sider



kontaktinformasjon. Eier av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopelsadresse til styret.

(6) Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3.1. Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes til boligformål.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bruk og oppskyting av fyrverkeri eller annet pyroteknisk utstyr er forbudt på sameiets eiendom.

Fellessanleggene og fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, dette gjelder særlig disponering av gjesteparkering.

Alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, for eksempel maling eller beising, innsetting av vinduer e.l., skal ha skriftlig godkjenning fra styret.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning. Alt arbeid skal være fagmessig forsvarlig utført og den enkelte seksjonseier står selv ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser og godkjenninger fra offentlige myndigheter. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer, ved at for eksempel lydisolasjonen svekkes.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Alle installasjoner på fellesarealer krever samtykke fra styret i forkant, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, radio og TV-antenne mv.

Varmepumpe kan monteres etter søknad til styret og etter vedlagte retningslinjer til vedtektene (se vedlegg).

(4) Det fastsettes følgende retningslinjer for bygging av plattinger, skillevegger, beplantning og lignende utenfor seksjonen:



1. Alle seksjoner skal ha god tilgang til sine uteområder, uten å være nødt til å gå over eller transportere ting over annen seksjons beplantning eller konstruksjoner.
2. Gjerder skal ikke benyttes. Som skille mellom seksjoner og andre naturlige avgrensninger skal kun beplantninger benyttes. Ved uenighet om høyde på beplantning mellom seksjonene kan seksjonseier kreve at hekken reguleres ned til 150 cm.
3. Skillevegger skal ikke bygges lengre ut fra husvegg enn 2,5 meter. Skillevegger skal være like for hver rekke.
4. Oppbygde terrasser skal ikke oppføres eller benyttes. Plattinger skal ikke bygges lengre ut fra husvegg enn 4,0 meter. Der hvor terrenget ikke passer til plattning kan terrenget justeres ved hjelp av steinmurer. Områder på endeseksjoner skal ikke benyttes til plattinger. Beplantning på uteområdet må ikke være til hinder for fri ferdsel eller annet.
5. Plattinger, murkanter/kantstein og beplantning skal av hensyn til snøbrøyting og vedlikehold trekkes minimum 0.5 meter tilbake fra asfaltkant. Der hvor spesielle forhold tilsier dette, eksempelvis skarpe svinger og lignende skal fremkommelighet for kjøretøy hensyntas.

(5) Det fastsettes følgende retningslinjer for innsetting av vinduer i underetasje:

1. Disse retningslinjene gjelder seksjoner som har tre etasjer (to etasjer + underetasje)
2. Seksjonseieme kan på eget initiativ sette inn standard vindu i underetasjen. Med standard vindu menes den vindustype som korresponderer med øvrige vinduer i boligen. Utforming, plassering og annet som påvirker det estetiske inntrykk utad må være lik for hver rekke.
3. Alt arbeid skal være fagmessig forsvarlig utført og den enkelte seksjonseier står selv ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser og godkjenninger fra offentlige myndigheter. Den enkelte seksjonseier står selv ansvarlig for skader som arbeidet kan skape på bygningen for øvrig.

4. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) Sameiet er lovpålagt å sikre mulighet for å koble seg til lading for el-bil.
- (2) En seksjonseier kan koble seg på oppsatt ladenett, eget ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer.
- (3) Lader bestilles hos strømleverandør, og er et privat anliggende for seksjonseier.
- (4) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk. Det etableres en privat avtale mellom strømleverandør til ladeanlegget og seksjonseier.

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 seksjonseieme slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Side 6 av 17 sider



(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar, dusj og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og røykvarslere
- d) skap, benker, innvendige dører med karner
- 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) insiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde og bruke våtrom slik at lekkasjer og/eller råte unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda og ytterdører til bolig. Det presiseres at vedlikehold av ytterdører omhandler de utskiftet dørene fra 2019. Vedlikehold og skifte av låser til ytterdører er seksjonseiers ansvar. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Kommentert [TJ1]: ?

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

(6) Utekran må vedlikeholdes, tømmes og stenges ved frostperioder. Sprengte vannrør og vannskader fra utekraner er seksjonseiers ansvar og reparasjonsplikt.

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

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

(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 dersom om vedlikeholdet ikke har 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.

Side 7 av 17 sider



- (13) Seksjonseier er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av endringer utført på utvendige fasader, bygningsmessige forandringer og innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.l. som seksjonseieren har montert/bygget på fellesareal.

Seksjonseieren er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres bruksenhet og evt. fellesarealer som måtte være forårsaket av innretningen. Kostnader til de- og remontering av slike installasjoner/innretninger som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastes den seksjon innretningen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

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 og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av ~~sluk~~-vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikehold og skifte av låser til ytterdører er seksjonseiers ansvar. ~~henhold til vedtak vedtatt på samei møte d.d. skal alle ytterdører skiftes senest d.d. Det presiseres at vedlikehold av ytterdører omhandler de utskiftet dørene.~~

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner og brannvern. 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, skal fordeles likt på hver seksjon, dog fordeles fellesutgifter som påløper etter areal i henhold til brøken i seksjoneringsbegjæringen, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Side 8 av 17 sider



(3) 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. Husleie/andel av fellesutgiftene indeksreguleres automatisk årlig.

(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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

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 husordensreglene.

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 tvangsfullbyrdsloven 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 andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges på et årsmøte med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt for to år og kan gjenvelges.

(4) Styret velges slik at det blir mest mulig kontinuitet. Styreleder, et styremedlem og et varamedlem velges for to år samme år. Påfølgende år velges for to år, et styremedlem og et varamedlem.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratse.

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. (Altså når to i styret 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 undertegnes elektronisk. Protokollen blir tilgjengelig for forretningsfører på styreportalen.

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

(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.

Side 10 av 17 sider



Styret kan ikke uten fullmakt fra seksjonseierne gå til nyanskaffelser og/ eller utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Styret har dog fullmakt til å foreta akutte utbedringstiltak og nødvendig vedlikehold som ikke uten fare eller skade kan utsettes.

8.5. Inhabilitet

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

8.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9.1. Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet er 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 april måned. 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.

Side 11 av 17 sider



(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige, med mindre det er lovpålagt.

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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9.11. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10.1. Forretningsfører

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

10.2. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10.3. Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11. Diverse opplysninger

11.1. Definisjoner

I disse vedtektene menes med



- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) 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 loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11.2. 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.

11.3. Generelle plikter

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



VEDLEGG:

A. Retningslinjer for installasjon av varmepumpe

Vedlegg til vedtektene §3.1 (3) om varmepumpe, vedtatt på årsmøte 17.03.2021. Installasjon av varmepumpe regnes som fasadeendring og det må derfor godkjennes av styret på forhånd. Styret har derfor laget retningslinjer for installasjon av varmepumpe i sameiet, og kriterier for den skriftlige søknaden.

- 1) Retningslinjer for varmepumpe i Vesthellinga Boligsameie.
 - Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk med Norsk Varmepumpeforening (NOVAP) og f-gass sertifisering.
 - Varmepumpen skal være av et etablert merke og av høy kvalitet.
 - Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig – max 53dB på utedelen.
 - Seksjonseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer.
 - Varmepumpen må monteres med hensyn til vibrasjonsdemping
 - Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
 - Utedelen må plasseres frittstående bakkemontert.
 - Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
 - Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
 - Avløpsrør må eventuelt frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
 - Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal samsvare med bygningsmassens utsende.
 - Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av seksjonseier.
 - Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Seksjonseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Styret anbefaler en serviceavtale.
 - Seksjonseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
 - Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
 - Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.
 - Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere varmepumpen før man har fått styrets godkjenning.
- 2) Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger.
 - a) Utvendig støynivå (dB). Minimum og maksimum.
 - b) Installatør av varmepumpen med kontaklinformasjon.
 - c) Varmepumpemodell på både utedelen og innedelen.
 - d) Håndtering av kondensvann. I søknaden skal det være en skriftlig erklæring fra leverandør at håndteringen av kondensvann er ledet på en forsvarlig måte.
 - e) Plassering og beskrivelse av varmepumpens luftstrøm.

Side 16 av 17 sider



Det gjøres oppmerksom på at varmepumpe som blir montert i strid med disse reglene, eller dersom nødvendig ettersyn ikke overholdes, vil varmepumpen bli demontert på seksjonseiers bekostning.

Side 17 av 17 sider

Vedlegg 6

57 av 5240318 Vedtekter revidert 2024 -forslag til nye vedtekter.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 1257 Selskapsnavn: Vesthellinga Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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