



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 016 852  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VESTRE VOKSEN SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Møllergata 39  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 16.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 669 384	2 023 174
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 669 384</b>	<b>2 023 174</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 138	5 138
Annen driftskostnad		1 380 330	1 643 390
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 476 748</b>	<b>1 739 808</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>192 636</b>	<b>283 366</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 088	9 953
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 088</b>	<b>9 953</b>
Annen finanskostnad			152
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>152</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 088</b>	<b>9 800</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>205 724</b>	<b>293 166</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>205 724</b>	<b>293 166</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>205 724</b>	<b>293 166</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>205 724</b>	<b>293 166</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		205 724	293 166
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>205 724</b>	<b>293 166</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 997	8 135
Sum varige driftsmidler		2 997	8 135
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 997	8 135
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 204	10 204
Andre fordringer		3 093	1 742
Sum fordringer		13 297	11 946
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		679 421	555 726
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		679 421	555 726
Sum omløpsmidler		692 717	567 671
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>695 714</b>	<b>575 806</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		650 626	444 902
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>650 626</b>	<b>444 902</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>650 626</b>	<b>444 902</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		37 442	103 591
Annen kortsiktig gjeld		7 646	27 313
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>45 088</b>	<b>130 905</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 088</b>	<b>130 905</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>695 714</b>	<b>575 806</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225476

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 016 852  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VESTRE VOKSEN SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Møllergata 39  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 990 016 852  
VESTRE VOKSEN SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 669 384	2 023 174
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 669 384</b>	<b>2 023 174</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 138	5 138
Annen driftskostnad		1 380 330	1 643 390
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 476 748</b>	<b>1 739 808</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>192 636</b>	<b>283 366</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 088	9 953
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 088</b>	<b>9 953</b>
Annen finanskostnad			152
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>152</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 088</b>	<b>9 800</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>205 724</b>	<b>293 166</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>205 724</b>	<b>293 166</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>205 724</b>	<b>293 166</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>205 724</b>	<b>293 166</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		205 724	293 166
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>205 724</b>	<b>293 166</b>



Organisasjonsnr: 990 016 852  
VESTRE VOKSEN SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		2 997	8 135
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 997	8 135
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 204	10 204
Andre fordringer		3 093	1 742
Sum fordringer		13 297	11 946
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		679 421	555 726
Sum omløpsmidler		692 717	567 671
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>695 714</b>	<b>575 806</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	650 626	444 902
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>650 626</b>	<b>444 902</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>650 626</b>	<b>444 902</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	37 442	103 591
Annen kortsiktig gjeld	7 646	27 313
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>45 088</b>	<b>130 905</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>45 088</b>	<b>130 905</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>695 714</b>	<b>575 806</b>



Organisasjonsnr: 990 016 852  
VESTRE VOKSEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5612 Vestre Voksen Sameie





## **Til seksjonseierne i Vestre Voksen Sameie**

**Velkommen til årsmøte, torsdag 31. mars 2022 kl. 18 på Bogstad skole, personalrommet.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vestre Voksen Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Vestre Voksen Sameie  
avholdes torsdag 31. mars 2022 kl. 18 på Bogstad skole, personalrommet.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Solceller - utredning
- B) Vannmålere
- C) Avtale vedrørende omsettbare garasjeplasser  
Forslag C har 3 vedlegg

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av medlemmer til Fellesarealstyret for 1 år
- E) Valg av valgkomité

Oslo, 8.3.2022  
Styret i Vestre Voksen Sameie

Pål Erling Torkildsen

Anna Dønnestad

Anne K Sandberg Felldal

Berit Isaksen

Erik Solberg-Johansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Pål Erling Torkildsen	Sørkedalsveien 262 A	2021-2022
Styremedlem	Anna Dønnestad	Sørkedalsveien 262 B	2021-2023
Styremedlem	Anne K Sandberg Felldal	Sørkedalsveien 262 C	2021-2023
Styremedlem	Berit Isaksen	Sørkedalsveien 262 E	2020-2022
Styremedlem	Erik Solberg-Johansen	Sørkedalsveien 262 D	2020-2022
Varamedlem	Harald Pettersen	Sørkedalsveien 262 A	2021-2022

### Valgkomiteen

Marianne Bugge Hinze	Sørkedalsveien 262 C	2021-2022
Sverre Stub	Sørkedalsveien 262 C	2021-2022
Anita Lovise Walle	Sørkedalsveien 262 E	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Vestre Voksen Sameie

Sameiet består av 33 seksjoner.

Vestre Voksen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990016852, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune.

Adresse: Sørkedalsveien 262 a-e  
Gårds- og bruksnummer: 27 / 2726

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

Vestre Voksen Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

**Styrets arbeid**

*Vi minner om at alt som har med utearealer, veier, parkering, grøntarealer, renovasjon og avfallsboder, snømåking, utelys, TV anlegg mv. sorteres under Vestre Voksen Fellesarealsameie og blir behandlet i dette sameiets årsberetning og årsmøte.*

Det er avholdt 6 styremøter i styrets funksjonstid. Utover dette har styremedlemmene hatt en rekke uformelle møter og samtaler og/eller eposter for diskusjon og behandling av løpende saker. Viktige beslutninger gjort digitalt blir formelt bekreftet i ordinære styremøter. På grunn av restriksjoner under pandemien ble årsmøtet 2021 gjennomført digitalt i perioden 8-16. april.

**Oppgraderinger og vedlikehold**

Fasader og fellesarealer (garasje og trappehus) skal fremstå i god stand og et kontinuerlig vedlikehold av disse bidrar til å opprettholde verdien av den enkelte leilighet/eierseksjon. I samarbeid med vaktmester har styret fulgt opp løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver etter behov. Aktuelle håndverkere er engasjert når nødvendig.

Av hensyn til den høye gjennomsnittsalderen i sameiet har styret prioritert å fullføre installasjonen av automatiske døråpnere på alle ytterdører og «slusedører» til garasjen. Oslo kommune støttet arbeidet med kr.90.000. De øvrige kostnadene ble dekket innen rammene av budsjettet blant annet ved at oppussingen av oppgangene i A, B og D er utsatt. Alle ytterdørene samt kjøreporten kan nå åpnes med OBOS-nøkkelen (UNLOC)

Etter 19 år er det stadig vifter som slutter å fungere. Disse skiftes fortløpende ettersom styret får melding om driftsstans. I 2021 er det skiftet 2 ventilasjonsvifter. Varmekablene utenfor inngangsdøren til 262B ble også feilsøkt og reparert.

Thermofotografering av alle sikringsskapene i sameiet ble gjennomført februar 2022. Det ble avdekket 3 feil i hovedskapene i oppgangene 262A, C og D hvorav A var alvorlig. Feilene er utbedret.

Styret oppdaterer og vedlikeholder en oversikt over gjennomførte oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider og fremtidige oppgraderings- og vedlikeholdsbehov.

**Heisene**

Juni 2021 ble styret kjent med at GM heis, sameiets kontraktspartner for oppfølging av heisene, var konkurs. I løpet av juni inngikk sameiet en avtale med Viken heis AS som overtok vedlikeholdsoppfølgingen av heisene.

Høsten 2021 ble dørstyringen til heisen i 262B skiftet etter en lengre tid med problemer. Mars 2022 skal hele den elektroniske styringen av heisen i 262D skiftes etter at verken leverandøren av heisen, Thyssen, eller Viken heis klarte å reparere den originale styringen.

**Brannsikring og HMS**

Årlig kontroll av røkluker og brannslukkere i fellesarealene er foretatt av Firesafe. Branndører og markeringslys i garasjen kontrolleres jevnlig av vaktmester. Den årlige vernerunden ble gjennomført i oktober 2021. Den planlagte gjennomgangen av brannsikring og prosedyrer ved brann ble utsatt på grunn av pandemien, men gjennomføres nå i mars 2022.

**Kjøreport garasje**

Kjøreporten er reparert på grunn av en skade etter en påkjørsel.

**Drenasjerenne utenfor kjøreporten til garasjen**

På grunn av lang tids belastning er drenasjerennen skadet. Den vil bli reparert når telen har tint.

**Forsikringsavtale og saker**

Det er en pågående forsikrings sak knyttet til juridisk bistand i en tvistesak vedrørende rettigheter og forpliktelser for huseiere som har kjøpt bruksrettigheter til garasjeplass i fellesgarasjen.

**Renhold av trappeoppgangene**

Etter noen avvik og omlegging av rutinene der styret følger opp regelmessig, blir renholdstjenestene nå levert i henhold til den nye kontrakten sameiet har med Ren Service AS.

**Dugnad**

Den årlige vårdugnden ble gjennomført 13 april 2021 i regi av Fellesarealsameiet. Fredag 16 april ble garasjegulvet vasket.

**Elbillading**

Anlegget har nå vært i drift i 2 år. I øyeblikket er det 12 parkeringsplasser med ladestasjoner.

**Sameiets digitale plattform**

Sameiet har benyttet VIBBO som digital plattform i over ett år. Styret har erfart at Vibbo er en effektiv og enkelt plattform for den løpende dialogen mellom styret og sameiere. Styret har begynt et systematisk arbeid for å samle gammel og ny informasjon om sameiet og sameiets ansvarsområder tilgjengelig i VIBBO.

Også Fellesarealsameiet har VIBBO som sin digitale plattform for sine ansvarsområder. Leilighetssameierne har tilgang på begge og kan enkelt skifte mellom dem.

**Strømforbruk**

I forbindelse med vinterens sterkt økte strømpriser har styret arbeidet aktivt for å redusere forbruket mest mulig ved å senke varmen i oppgangene til 10 grader og å skru av varmekablene ute mellom snøfallene.

Sameiet har fått tilskudd til strømfakturaene i samsvar med regjeringens vedtak.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 669 384.

Dette er ca. kr 156 000 høyere enn budsjettert og skyldes i all hovedsak at det ikke var budsjettert med salg av ladere til el-biler samt «Andre inntekter».

«Andre inntekter» består i hovedsak av tilskudd fra Oslo kommune til etablering av døråpnere samt et mindre beløp fra forsikringsselskapet til dekning av rettshjelp.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 476 748.

Dette er ca. kr 92 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak langt høyere kostnader enn budsjettert til drift og vedlikehold av heiser og bygninger, bl.a. var det ikke budsjettert med installering av automatiske døråpnere.

### Resultat

Årets resultat på kr 205 724 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 647 629.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 550 000 til større vedlikehold som omfatter kr 350 000 til reparasjon av heis samt kr 200 000 til vannmålere.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning på i overkant av 20 % i energikostnader i 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 7 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestre Voksen Sameie. Da budsjettet ble utarbeidet var det usikkert hva økningen i Vestre Voksen Sameie kom til å bli, men det var varslet en betydelig økning. Det er derfor budsjettert med for høye kostnader til forsikring i 2022.

### Lån

Vestre Voksen Sameie har ikke lån.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vestre Voksen Sameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestre Voksen Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SUBOP-KDSIW-NHWWY-BAEAK-EKFC6-QEKZB



# PENNEO

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

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

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-12 07:59:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SUBOP-KDSIW-NHWWY-BAEAK-EKEC6-QEKZB

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



**VESTRE VOKSEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 990 016 852, KUNDENR. 5612**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 375 104	1 375 104	1 513 000	1 513 000
Garasjer	10	193 079	648 070	0	0
Andre inntekter	3	101 201	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 669 384</b>	<b>2 023 174</b>	<b>1 513 000</b>	<b>1 513 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-5 138	-5 138	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 179	-10 470	-10 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-84 290	-81 955	-85 000	-87 500
Konsulenthonorar	7	-12 325	-28 769	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-529 107	-346 062	-340 000	-890 000
Forsikringer		-99 222	-90 474	-105 000	-126 000
Kommunale avgifter	9	-226 632	-223 604	-226 850	-237 000
Garasjer	10	-176 832	-670 681	-300 000	-138 000
Energi/fyring		-106 437	-61 954	-80 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-2 100	0	0
Andre driftskostnader	11	-137 305	-127 322	-125 500	-135 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 476 748</b>	<b>-1 739 808</b>	<b>-1 384 130</b>	<b>-1 866 280</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>192 636</b>	<b>283 366</b>	<b>128 870</b>	<b>-353 280</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	13 088	9 953	0	0
Finanskostnader		0	-153	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>13 088</b>	<b>9 801</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>205 724</b>	<b>293 166</b>	<b>128 870</b>	<b>-353 280</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		205 724	293 166		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	2 997	8 135
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 997</b>	<b>8 135</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		30	0
Kundefordringer		10 204	10 204
Andre kortsiktige fordringer	14	3 063	1 742
Driftskonto OBOS-banken		227 268	304 120
Sparekonto OBOS-banken		452 152	251 605
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>692 717</b>	<b>567 671</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>695 714</b>	<b>575 806</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		650 626	444 902
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>650 626</b>	<b>444 902</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 646	12 071
Leverandørgjeld		37 442	103 591
Annen kortsiktig gjeld		0	15 242
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>45 088</b>	<b>130 905</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>695 714</b>	<b>575 806</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 9.3.2022

Styret i Vestre Voksen Sameie

Pål Erling Torkildsen /s/

Anna Dønnestad /s/

Anne K Sandberg Felldal /s/

Berit Isaksen /s/

Erik Solberg-Johansen /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 375 104
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 375 104</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Gjensidige Forsikring, rettshjelp	11 201
Oslo kommune, tilskudd	90 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>101 201</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 179.

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

Juridisk bistand	-4 344
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 982
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 325</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-276 300
Drift/vedlikehold elektro	-37 293
Drift/vedlikehold heisanlegg	-191 313
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 250
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 951
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-529 107</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-219 579
Feieavgift	-7 054
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-226 632</b>

**NOTE: 10****ELBIL****INNTEKTER ELBIL**

Utfakturert strømforbruk til elbil lading	55 259
Viderefakturert 2 ladere	43 500
<b>SUM INNTEKTER ELBIL</b>	<b>98 759</b>

**KOSTNADER ELBIL**

2 ladere	-43 500
Internett drift	-6 531
Strøm lading	-14 181
Andre driftskostnader (DEFA AS)	5 547
<b>SUM KOSTNADER ELBIL</b>	<b>-58 665</b>

<b>SUM ELBIL</b>	<b>40 094</b>
------------------	---------------

**Elbil**

Elbil 01.01.2021	-61 310
Resultat elbil 2021	40 094
<b>Elbil 31.12.2021</b>	<b>-21 216</b>

**INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	137 820
<b>SUM INNTEKTER GARASJER</b>	<b>137 820</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Andel forsikringspremie 2021	-10 416
Assa Aboly Entrance Systems, service garasjeport	-41 785
Andel vaktmester	-8 947
Elektrisitet: garasje	-65 451
Forretningsførerhonorar	-3 150
Vask/Rengjøring ISS	-20 825
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-150 574</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>-12 754</b>
---------------------	----------------

**Garasjer**

Garasjer 01.01.2021	185 834
Resultat garasjedrift 2021	-12 754
<b>Garasjer 31.12.2021</b>	<b>173 080</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 703
Lyspærer og sikringer	-2 533
Vaktmestertjenester	-35 788
Renhold ved firmaer	-80 917
Andre fremmede tjenester	-5 522
Kopieringsmaterieill	-307
Trykksaker	-244
Porto	-618
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 024
Velferdskostnader	-600
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-137 305</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	547
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 541
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 088</b>

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

Avfukter	
Tilgang 2017	25 689
Avskrevet tidligere	-17 554
Avskrevet i år	-5 138
	2 997
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>2 997</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-5 138**

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordeling av strømkostnader 2021 selskap Vestre Voksen Fellesarealsameie	3 063
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 063</b>

**INNKOMNE FORSLAG (se vedlegg til sakene bakerst i dokumentet)****A) Solceller – utredning**

Forslagsstillere: Sverre Stub, Sørkedalsveien 262C  
Harald Pettersen, Sørkedalsveien 262A

Forslag:

«Styret bes vurdere installasjon av solceller på hustak i sameiet. Dette ut ifra miljø- og klimamessige og økonomiske forhold. Styret bes også om å undersøke muligheten for støtte gjennom Enova.

Styrets anbefaling legges frem på det ordinære årsmøtet 2023.»

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tiltrer forslaget.

**B) Vannmålere**

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:

Kommunens leveranse av vann- og avløp til innbyggerne skal, ifølge kommuneloven, gjøres til selvkost. Det betyr at kommunens utgifter «viderefaktureres» innbyggerne ved vann- og avløps-avgifter.

Disse har økt markant de senere årene. I 2022 blir vårt sameie belastet med ca. kr.230.000 for vann- og avløp. Det er en økning på ca. kr.11.000 fra 2021. Oslo kommune har varslet en trinnvis økning av vannavgiften fram til 2025 som vil gi oss 40-45.000 kr høyere gebyr hvis vi ikke installerer vannmåler som kan gi oss lavere gebyrer - mindre økning.

Vann- og avløpsavgiften beregnes på en av to måter:

- Enten ved en fast avgift pr.m2 bruttoareal i sameiet, uavhengig av antall beboere
- Eller ved vannmålere som gir et eksakt forbruk som grunnlag for avgiftene.

Vårt sameie har store arealer og få, eldre beboere pr leilighet. Det tilsier at vårt vannforbruk er langt under gjennomsnittsforkbruket som ligger til grunn for den faste avgiften. Vi betaler derfor ganske sikkert alt for høye avgifter i forhold til faktisk forbruk.

*Om Oslo kommunes beregninger av vann- og avløpsavgiftene*

[www.oslo.kommune.no/vann-og-avlop/tilknytningsgebyr-arsgebyr-og-vannmaler/vann-og-avlopsgebyrer/](http://www.oslo.kommune.no/vann-og-avlop/tilknytningsgebyr-arsgebyr-og-vannmaler/vann-og-avlopsgebyrer/)

Huseiernes Landsforbund anbefaler installering av vannmålere.

[www.huseierne.no/hus-bolig/t-ema/okonomi/vannmaler-sparer-deg-for-tusener/](http://www.huseierne.no/hus-bolig/t-ema/okonomi/vannmaler-sparer-deg-for-tusener/)

Smarte Penger+ anbefaler vannmåler for store boenheter med få beboere.

[www.smartepenger.no/96-bolig/2084-vannmaler-kan-lonne-seg](http://www.smartepenger.no/96-bolig/2084-vannmaler-kan-lonne-seg)

Styret har fått bekreftet potensialet for besparelser fra flere rørleggere og har fått 2 tilbud ink mva på vannmålere for alle våre 5 bygg;

3 doble målere til 262A, B og C og 2 enkle målere til 262D og E.

- Rørlegger Tom Johansen: Kr.191.000 alt inklusive

- Rørlegger Ing. Knut Larsen as: Kr.200.000.

Overslag og forbehold om eventuelle ekstra kostnader for tilrettelegging i 262d og e.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å akseptere tilbudet fra rørlegger Johansen.

**C) Avtale vedrørende omsettbare garasjeplasser/bruksretter**

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:

Garasjeanlegget i vårt sameie er definert som et fellesareal.

Det er 50 parkeringsplasser med tilhørende bruksretter.

- 33 av disse er uløselig knyttet til hver sin leilighet.

- 4 plasser er utilgjengelige uten at plassen bak disponeres av samme eier (dobbelt plassene).

- 13 parkeringsplasser/bruksretter er omsettbare. For tiden eies 5 av disse av leilighetseiere og 8 av huseiere.

I tillegg er det:

- 33 sportsboder

- vaktmesterbod

- sykkelparkering

Fra sameiet ble opprettet 15. januar 2003 er 46 parkeringsplasser/rettigheter belastet med full andel av kostnadene til garasjedriften mens 4 er belastet med ½ andel (dobbelt plassene). Det har aldri vært skilt mellom omsettbare og ikke-omsettbare plasser.

Eierseksjonsloven med forskrift definerte kostnadene til ladeanlegg for elbiler som driftskostnader som kan dekkes over felleskostnadene for garasjen. Derfor ble det besluttet i Leilighetssameiets årsmøte at kostnadene til grunnstrukturen for ladeanlegget hos oss skulle betales ved en tilleggsbetaling pr parkeringsplass samt økonomisk støtte pr parkeringsplass fra Oslo kommune.

En av huseierne med parkeringsplass/rettighet har nektet å betale sin andel. I tillegg ble det klaget på at de ikke kunne benytte sykkelparkeringen i garasjeanlegget. Styret har derfor gjennomgått historikken til Veidekkes salg av de omsettbare parkeringsplassene/bruksrettene til huseiere og enkelte leilighetseiere.

Gjennomgangen har avdekket at Veidekke ikke har vært tilstrekkelig tydelig i presiseringen av rettigheter og plikter som følger bruksretten.

I samarbeid med OBOS advokatene har styret gått gjennom aktuelle kjøpekontrakter mellom huseiere og Veidekke, tinglyste dokumenter som angir huseiernes parkeringsrettigheter i fellesarealene utendørs, reguleringsplanen for utbyggingen av området med beregning av antall parkeringsplasser basert på parkeringsnormen 2002, Leilighetssameiets vedtekter, historisk praksis for driften av garasjeanlegget osv.

- På grunnlag av gjennomgangen ble det, i samarbeid med OBOS advokatene, utarbeidet et utkast til en avtale mellom eierne av omsettbare parkeringsrettigheter og Vestre Voksen Sameie som eier parkeringsanlegget. Vedlegg 1.

- Etter et orienteringsmøte oversendte 7 av de 8 huseierne med parkeringsrettigheter et notat med sine synspunkter. Vedlegg 2.

- Sameiets styre har laget notat med kommentarer til huseiernes synspunkter. Vedlegg 3.

- På grunnlag av dette vil styret utarbeide et revidert utkast til avtale som i liten grad vil avvike fra det opprinnelige, men der enkelte punkter er presisert og begrunnet tydeligere.



Driftskostnadene til garasjeanlegget vil skille mellom de som genereres av parkeringsbruken og de som genereres av sportsboder og sykkelparkering.  
- For å sikre de juridiske sidene ved avtalen, vil OBOS advokatene kvalitetssikre den før den oversendes alle de 13 eierne av de omsettbare parkeringsrettighetene, 8 huseiere og 5 leilighetseiere.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å fullføre avtalen med bistand av OBOS advokatene. Dersom den reviderte avtalen medfører vesentlige endringer i leilighetssameiernes innbetalinger av felleskostnader til driften av garasjeanlegget, må avtalen legges frem i et nytt årsmøte for eventuell godkjenning.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Pål E Torkildsen Sørkedalsveien 262A

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Åshild Aasen Sørkedalsveien 262C

Halvor Skavlan Sørkedalsveien 262A

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Anna Dønnestad Sørkedalsveien 262B

Anne Kirsti S. Felldal Sørkedalsveien 262C

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Harald Pettersen Sørkedalsveien 262A

**D. Til styret i Fellesarealsameiet for 1 år foreslås:**

Halvor Skavlan Sørkedalsveien 262A

Pål E Torkildsen Sørkedalsveien 262A

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Sverre Stub Sørkedalsveien 262C

Marianne Bugge Hinze Sørkedalsveien 262C

Berit Isaksen Sørkedalsveien 262E

I valgkomiteen for Vestre Voksen Sameie

Marianne Bugge Hinze

Sverre Stub

Anita Lovise Walle

## **Generell informasjon om sameiet og teknisk oppfølging av leilighetene**

### **Vibbo**

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

### **Vaktmester**

Vestre Voksen Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med ISS som kan kontaktes på telefon 02317. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv. Vaktmester har egen postkasse ved vaktmesterboden i garasjen ved inngangen til 262a.

### **Melding av skader mv.**

Styret oppfordrer sameierne til å melde fra til vaktmester eller styremedlemmer hvis det blir oppdaget skader eller annet som krever nødvendig oppfølging, reparasjon eller vedlikehold.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Ren Service AS om renhold av fellesarealene.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenummer 88534266. 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

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

Mer informasjon finnes på Vibbo.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje (hver leilighet), samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at det er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Leilighetene ble levert med brannslange og røykvarsler og har ansvaret for å erstatte disse dersom de må skiftes.

Mer informasjon finnes på Vibbo.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester, er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Styret går en årlig HMS runde i alle fellesarealene. Mangler er fulgt opp i samarbeid med ISS/vaktmester.

Mer informasjon finnes på Vibbo.

**Peisvifte og ventilasjonsvifte**

For at leiligheten ikke skal fylles med røyk, anbefales det at peisviften alltid går på maksimal hastighet ved fyring. Det er også viktig å bruke tørr ved. **NB: Det er ekstra viktig å lufte når man tenner opp i peisen dersom peisvifte og kjøkkenventilator skal benyttes samtidig.**

Det anbefales også at viften står på minimum i hele fyringssesongen (vinterhalvåret) for å hindre nedslag av piperøyk på grunn av undertrykk i leiligheten.

Ventilasjonsviften for avtrekket over kokeplatene er plassert på loftet, en for hver leilighet. Det er den samme viften som også skaper avtrekk fra våtrommene (badene og vaskerommet). For å sikre god ventilasjon i leiligheten, er det viktig at lufteventilene i stuen og på soverommene aldri lukkes og at ventilasjonsviften alltid står på minimum. Det sikrer luftsirkulasjonen i leiligheten. Dersom ventilatoren på kjøkkenet skal skiftes, må styret konsulteres.

Mer informasjon finnes på Vibbo.

**Rør og avløp**

Styret minner om at vannskader forekommer oftere enn brannskader og ber alle sameiere om regelmessig å se over kraner, koblinger og sluk. Det er viktig at sameiere regelmessig, gjerne 4 ganger i året, heller flytende avløpsrens i avløpene fra vaskene for å sikre at de ikke tetter seg. Avløpsrens som ikke skader plastrør, kan kjøpes i de fleste dagligvareforretninger.

Ved fravær utover et par dager forutsetter styret at hovedkranen i leiligheten blir stengt.

**Bruk av parkeringsplassene i garasjen**

Styret vil minne om vedtektenes § 2 Organisering av sameiet og råderett der det blant annet står: «Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.»

Dette gjelder også parkeringsplassene. Biler må parkeres slik at de ikke er til unødvendig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner/parkerings-plasser. I praksis kan dette også bety at enkelte parkeringsplasser begrenser størrelsen på bilen som kan parkeres. Det er også viktig at alle parkerer bilen sin så langt som mulig inn på parkeringsplassen sin slik at alle får tilstrekkelig plass til å manøvrere seg ut og inn.

**Fugler til besvær**

Sameiet er stadig plaget av skjærer. Styret følger med på utviklingen og vurderer ulike nye tiltak. Fellesarealsameiet følger opp sameiere som ikke overholder forbudet mot mating av fugler.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



5612 Vestre Voksen Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



VEDLEGG 1: Opprinnelig avtaleutkast:

## BRUKSRETTSAVTALE VESTRE VOKSEN SAMEIE - GARASJEANLEGGET

mellom

hjemmelshaver til gnr./bnr. 27/2627 i Oslo kommune;

Vestre Voksen sameie («Sameiet»)  
Org nr: 89016782

og

eier av gnr./bnr.:

(«Bruksrettshaver»)

### § 1 Bakgrunn og formål

Sameiet eier gnr./bnr. 27/2627 i Oslo kommune. I eiendommen inngår et garasjeanlegg («Garasjeanlegget») som er seksjonert som fellesareal i sameiet. Garasjeanlegget har totalt 50 parkeringsplasser som disponeres ved tilhørende bruksretter. De 33 eierseksjonene i Sameiet disponerer til enhver tid minst én bruksrett til en parkeringsplass. Bruksretten til de øvrige 17 parkeringsplassene kan omsettes innen rammer definert i Sameiets vedtekter.

«§ 18

#### Omsetting av garasjeplasser

*Hver leilighet disponerer til enhver tid over minst én bruksrett til bilplass i garasjeanlegget.*

*Bruksretter til bilplasser i garasjeanlegget kan kun innehas av eiere av bolig i*

*Sørkedalsveien 256, 258, 260 og 262.*

*Sameiere i Vestre Voksen Sameie (Sørkedalsveien 262) har førsterett til bruksretter til bilplasser i garasjeanlegget både ved salg og ved utleie.*

*Ingen boenheter skal kunne disponere over mer enn 2 stk. bruksretter til bilplasser i garasjeanlegget.»*

Ved omsetting av en bruksrett skal Sameiets styre godkjenne kjøper. Sameiets forvalter, for tiden OBOS Eiendomsforvaltning as, skal forestå tinglysning. Bruksrettshaver som selger belastes et gebyr til dekning av Sameiets kostnader inklusive tinglysningsgebyret.

Ved utleie skal Sameiets styre godkjenne leietaker som kun kan være bosatt i Sørkedalsveien 256, 258, 260 og 262.

Åtte huseiere i Sørkedalsveien 256, 258 og 260 har per dags dato tinglyst bruksrett til hver sin parkeringsplass i Garasjeanlegget.

Rettsforholdet mellom Sameiet og Bruksrettshaver har frem til denne avtale ble inngått vært regulert av sedvane basert på de opprinnelige kjøpekontraktene, en erklæring tinglyst i 2004 inntatt som **vedlegg 2** til denne avtalen samt praksis fra januar 2003 da Vestre Voksen Sameie ble etablert.

Formålet med denne avtalen er å klargjøre partenes rettigheter og plikter knyttet til bruksretten og å regulere partenes samhandling og beslutningsprosesser.



## § 2 Angivelse av bruksretten

Bruksrettshaver har eksklusiv rett til bruk av den biloppstillingsplass som denne disponerer iht. **vedlegg 1** til denne avtalen.

Bruksrettshavernes bruk av garasjelegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre brukere.

All ferdsel i Garasjelegget og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjelegget. For øvrig vises til det til enhver tid gjeldende ordensreglement fastsatt av Sameiet.

## § 3 Forvaltning, drift og vedlikehold

Forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjelegget er Sameiets ansvar. Sameiet skal etter behov blant annet bestille vaktmestertjenester, renhold og teknisk service av fellesanlegg, som ventilasjon, varme, elektriske installasjoner, ladeanlegg for biler etc. Garasjelegget skal holdes i forsvarlig stand slik at skader unngås.

Ved vedlikehold av den delen av bygningskroppen som utgjør Garasjeleggets gulv, tak, vegger og infrastruktur, herunder etasjeskille mot første etasje og fuktsikring mot omkringliggende grunn, skal bruksrettshaveren bære en forholdsmessig andel av Sameiets kostnader, beregnet som om Garasjelegget utgjør en egen seksjon i Sameiet.

Bygningsmessig vedlikehold av øvrige deler av Sameiets bygningsmasse og eiendom skal være Bruksrettshaver uvedkommende.

## § 4 Om kostnader og kostnadsfordeling

Sameiet plikter å besørge nødvendig regnskapsføring og budsjett for Garasjelegget, herunder sikre at felleskostnadene som betales inn er tilstrekkelig til å dekke Garasjeleggets utgifter. Inntekter og utgifter til Garasjelegget føres som en del av Sameiets regnskap, men spesifiseres i en egen note i dette regnskapet.

Kostnader ved Garasjelegget fordeles mellom Bruksrettshaverne iht. brøk. Dette gjelder utgifter til blant annet eiendomsforsikring, vedlikehold, strøm til felles lys/oppvarming/ventilasjon, drift og vedlikehold mv. av sprinkelanlegg og ventilasjonsanlegg, renhold og vaktmestertjenester, felles grunnstruktur for el-bil ladeanlegg m.m.

Hver garasjeplass har en kostnadsbrøk på 1/48-del, med unntak av plass nr. 17, 18, 20 og 32 som grunnet mangelfull adkomst kun beregnes med en halv kostnadsbrøk per plass, dvs. 1/96 - del.

Ansvar for å besørge og bekoste evt. drifts- og vedlikeholdstiltak som utelukkende gjelder den enkelte parkeringsplass, påhviler den Bruksrettshaveren som har direkte nytte av tiltaket. Dette omfatter bl.a. kostnader til montering av el-bil-lader på den enkelte parkeringsplass tilknyttet garasjeleggets fellesstruktur og individuell strøm og andel felles driftskostnader til denne.



Den enkelte Bruksrettshaver skal innen den 1. hver måned ha betalt et forskuddsvis akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe Bruksrettshaver i løpet av ett år. Ved behov kan Bruksrettshaveren også pålegges å betale ekstraordinære innskudd etter krav fra Sameiet ved Sameiets styre.

## § 5 Om beslutninger vedrørende Garasjeanlegget

Garasjeanlegget er en del av Sameiets eiendom. Beslutninger om anlegget hører derfor til Sameiet.

Sameiets beslutninger vedrørende Garasjeanlegget må ivareta Bruksrettshavernes felles vel, og ikke gi urimelige fordeler til Sameiet til skade for Bruksrettshaverne.

Bruksrettshaver har rett til, på forespørsel, å få tilsendt kopi av de deler av Sameiets regnskap og budsjett som vedrører Garasjeanlegget. Bruksrettshaver har også rett til å uttale seg til budsjett, regnskap og evt. andre saker som vedrører Garasjeanlegget. Endelig beslutning tas av Sameiet som Garasjeanleggets hjemmelshaver og ansvarlige utad.

Før det fattes beslutning om:

- a) Endringer og/eller påkostninger av Garasjeanlegget som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, eller
- b) Tiltak som ikke kan anses som nødvendig vedlikehold og som innebærer en engangsutgift for den enkelte Bruksrettshaver på mer enn 10 000 kroner + indeksregulering f.o.m. 1.1.2021.

skal forslaget til beslutningen ha vært gjenstand for høring hos Bruksrettshaverne. I dette ligger at disse skal ha fått tilsendt forslaget per e-post og ha fått minst ti virkedagers frist til å uttale seg til forslaget.

## § 6 Tinglysing

Herværende avtale eller et ekstrakt av denne, skal tinglyses som en heftelse på Bruksrettshavers eiendom slik at også Bruksrettshavers suksessor blir kjent med avtalen. Tinglysing besørges og bekostes av Sameiet.

## § 7 Forholdet til andre lover

Medlemmenes rettigheter og plikter reguleres dels av eierseksjonsloven, dels av servitutlova. Ved evt. motstrid mellom disse vedtekter og deklarasjonelle lovbestemmelser skal disse vedtekter gå foran.

Vedlegg 1: Oversikt over garasjeplasser og eiere

Vedlegg 2: Tinglyst avtale mellom Veidekke og huseiere som kjøpte bruksrett til garasjeplass i garasjeanlegget i Sameiet Vestre Voksen

Oslo, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Oslo, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bruksrettshaver(e)

\_\_\_\_\_  
Styreleder, Vestre Voksen sameie



## VEDLEGG 2: 211212\_Rettighetshavere\_ParkeringGarasje\_Innspill

Vestre Voksen Sameie v/ Styreleder Pål E. Torkildsen

Vi viser til mail fra deg til oss datert 29.10.21 og møtet avholdt i garasjen 16.11.21. Som avtalt på møtet har vi Huseierne med Bruksrett til parkeringsplass i kjelleren gjennomgått informasjonen fra Sameiet. Vi kommer her med en samlet og felles tilbakemelding med de forholdene vi ønsker belyst og drøftet nærmere.

### 1. **Takk for initiativet**

Vi forstår at praksis til nå i forvaltning av Bruksrettighetshavernes rettigheter og plikter ikke har vært omforent og formalisert med Bruksrettighetshaverne - men ensidig administrert av Sameiet. Vi opplyser om at flere av oss har kommet til som huseiere i 2dre ledd etter første innflytting.

Vi verdsetter at Sameiestyret nå har tatt initiativ for å rydde opp i dette. Vi ønsker å bidra aktivt og konstruktivt til å finne fair og forutsigbare kjøreregler for fremtiden. Mottatt avtaleutkast i mail den 29.10.21 fra Sameiet er for oss ikke egnet for dette.

For ordens skyld tas forbehold om at det kan ligge føringer i gammel korrespondanse mellom sameiet og Bruksrettighetseiere vi ikke er kjent med.

### 2. **Sameiets vedtekter**

Prosjektet stod innflyttingsklart i 2002. I 2006 vedtar Sameiet sine Vedtekter. Vedtektene gir begrensninger på våre Bruksrettigheter. Vi kan ikke se at Sameiet ensidig kan beslutte begrensninger knyttet til våre Bruksrettigheter. Vi ser derfor bort fra Vedtektene vedrørende våre forhold. Av samme grunn ser også bort fra Ordensreglene det vises til.

### 3. **Fordelingsnøkkel**

Sameiet har praktisert kostnadsdeling hvor alle 46 P-plasser har vektall 1 og 4 P-plasser har vektall 0,5 pga dobbeltparkeringer/ vanskelig adkomst. Samtidig har Sameiet 33 boder og Sameiet hevder eksklusiv rett til annet fellesareal til lagring av Sykler, kajaker, Ved osv. En mye brukt bransjestandard er at Vektall økes til 1,25 for Sameiere som også benytter bod. Vi ønsker at en revidert fordelingsnøkkel drøftes og omforenes i fellesskap.

### 4. **Årlig drift og vedlikeholdsutgifter**

Vi er enige i at Bruksrettighetshaverne skal bidra med sin andel av årlig drifts- og vedlikeholdsutgifter tilknyttet Bruksrettighetene. Dette vedrører kostnader og tjenester direkte henførbare til Bruksrettighetene som ordinære feie- og strømudgifter.

Vi ber om å få fremlagt grunnlaget for det beløpet Sameiet budsjetterer for 2022. Dette for gjennomgang og godkjenning. Vi mener det så er hensiktsmessig å omforene et fast månedsbeløp for 2022 og årene fremover.

**5. Reparasjoner, oppgraderinger og utskiftninger**

Vi mener at alle kostnader til reparasjoner, oppgraderinger og utskiftninger utover hva som inngår i punkt 4. ovenfor er Sameiets ansvar og uvedkommende for oss Bruksrettighetshavere. Imidlertid innser vi at kjøreporten er utsatt for ekstraordinær slitasje. Vi kan derfor vurdere deltagelse i investeringer i forbindelse med denne, dog etter at vi blir involvert i beslutningsprosesser på lik linje med Sameierne.

**6. Utleie og salg**

I god naboskaps ånd mener vi det er riktig at eventuell utleie av Bruksrett først markedsføres ovenfor alle beboere på feltet. Dersom slik utleie ikke oppnås må alle som disponerer p-plasser, inkl Bruksrettighetshaverne, stå fritt til å leie ut til andre utenfor feltet. Orienteringsplikt til Sameiet er OK, men sameiet kan ikke ha rett til å godkjenne. Det samme bør også gjelde ved salg av Bruksrett. Her må det imidlertid sjekkes mot kommunal Reguleringsplan som fastsetter pålagt antall parkeringsplasser til feltets bebyggelse. Det kan ikke selges unna plasser som utfordrer reguleringsbestemmelsen.

**7. Adkomst fra kjeller til Sameiets oppganger**

På møtet 16.11 ble vi orientert om at det ikke er sikring på dører fra kjeller til Sameiets oppganger. Dette ble brukt som et argument for å nekte ekstern utleie / salg av Bruksrettigheter. Vi kan opplyse om at det allerede i dagens regime har vært gjentatte tyveri fra kjelleren- dekk, sykler osv. Vi mener derfor at argumentet ikke gjelder. Videre er det høyst uvanlig at et Leilighetssameie ikke har etablert dørsikring fra kjeller til oppgang. Rømningsvei-problematikk ble nevnt som hinder for dette. Dette er kurant å løse teknisk. Vi er forundret over risiko-situasjonen sameiet har og vil uansett sterkt anbefale Sameie å etablere normal sikkerhet for oppgangene.

**8. Avslutning**

Vi avventer deres tilbakemelding og ser frem til en god dialog for å avklare disse forholdene - til beste for fellesskapet her på Vestre Voksen.

Vi opplyser om at Anna Maria Aarseth og Johannes Aarseth 256 K ikke har respondert på vår dialog i denne saken.

Med vennlig hilsen 7 Huseierne med Bruksrettigheter,

Inger Cecilie Nilsen og Johan Petter Tutturen 260 H  
Aina Hagen Stomperud og Morten Stomperud 260 D  
Hanne Melhus-Kittelsen 258 H  
Eli Bjørnson og Jon Kristian Lunke 258E  
Anne Stene-Johansen Welo og Morten Welo 260 E  
Jeanette Erikstad Trandokken og Jarle Trandokken 256 D  
Elisabeth Siger-Nielsen og Ole Morten Broch-Nielsen 258 B



VEDLEGG 3: 220130\_Kommentarer\_til\_Rettighetshavernes\_Innspill Vestre Voksen Sameie v/ Styreleder Pål E. Torkildsen

Vi viser til mail fra deg til oss datert 29.10.21 og møtet avholdt i garasjen 16.11.21. Som avtalt på møtet har vi Huseierne med Bruksrett til parkeringsplass i kjelleren gjennomgått informasjonen fra Sameiet. Vi kommer her med en samlet og felles tilbakemelding med de forholdene vi ønsker belyst og drøftet nærmere.

## 2. Takk for initiativet

Vi forstår at praksis til nå i forvaltning av Bruksrettighetshavernes rettigheter og plikter ikke har vært omforent og formalisert med Bruksrettighetshaverne - men ensidig administrert av Sameiet. Vi opplyser om at flere av oss har kommet til som huseiere i 2dre ledd etter første innflytting.

Vi verdsetter at Sameiestyret nå har tatt initiativ for å rydde opp i dette. Vi ønsker å bidra aktivt og konstruktivt til å finne fair og forutsigbare kjøreregler for fremtiden. Mottatt avtaleutkast i mail den 29.10.21 fra Sameiet er for oss ikke egnet for dette.

For ordens skyld tas forbehold om at det kan ligge føringer i gammel korrespondanse mellom sameiet og Bruksrettighetseiere vi ikke er kjent med.

## 3. Sameiets vedtekter

Prosjektet stod innflyttingsklart i 2002. I 2006 vedtar Sameiet sine Vedtekter. Vedtektene gir begrensninger på våre Bruksrettigheter. Vi kan ikke se at Sameiet ensidig kan beslutte begrensninger knyttet til våre Bruksrettigheter. Vi ser derfor bort fra Vedtektene vedrørende våre forhold. Av samme grunn ser også bort fra Ordensreglene det vises til.

- **Sameiets vedtekter ble vedtatt 15.01.2003 med 8 stemmeberettigede sameiere til stede. Hoveddelen av leilighetene var ikke solgt.**
- **Paragrafen om begrensninger i salg/utleie kom inn først inn i vedtektene 19.04.2007, men dette er egentlig litt uvesentlig ettersom det reguleringsplanen og parkeringsnormen som ligger til grunn som hindrer at parkeringsplasser kan selges eller disponeres utenfor Sørkedalsvn 256, 258, 260 og 262.**
- **I reguleringsplanen er det stipulert i hht til gjeldende parkeringsnorm:**
  - 2 plasser pr hus = 60 plasser
  - 1,3 plasser pr 3 rom x 16 = 20,8 plasser
  - 1,4 plasser pr 4 rom x 17 = 23,8 plasser
  - = 105 plasser

Det er eksakt det antall parkeringplasser vi har til disposisjon:

- Garasjen: - 50 plasser
- Carportene: - 30 plasser
- Stor p-pass: - 16 plasser
- P-plass v/262D - 5 plasser

- P-plass v/260j/k – 4 plasser
- Samlet: 105 plasser

At noen huseiere har tatt innkjørsel og/eller gressplen i bruk som parkering er ikke hjemlet i reguleringsplanen. I praksis blir disse plassene brukt opp av huseiere med flere enn 2 biler samt leietakere med bil.

#### 4. Fordelingsnøkkel

Sameiet har praktisert kostnadsdeling hvor alle 46 P-plasser har vektall 1 og 4 P-plasser har vektall 0,5 pga dobbelparkeringer/ vanskelig adkomst. Samtidig har Sameiet 33 boder og Sameiet hevder eksklusiv rett til annet fellesareal til lagring av Sykler, kajaker, Ved osv. En mye brukt bransjestandard er at Vektall økes til 1,25 for Sameiere som også benytter bod. Vi ønsker at en revidert fordelingsnøkkel drøftes og omforenes i fellesskap.

- **I kontrakten mellom Veidekke og huseierne står det kun henvist til parkeringsplass – ikke noe om resten av garasjearealet som er regulert som et fellesareal for Leilighetssameiet.**
- **Vi kan sikkert diskutere en slik brøk – basert på en gjennomgang av garasjekostnadenes drivere.**
- **Vi er i denne sammenheng nødt til å vurdere hvordan vi skal forholde oss til de andre 5 parkeringsplassene eiet av leilighetssameiere som også kan omsettes. Huseierne hevder at disse ikke er relevante i denne sammenhengen, men det er ikke riktig.**
- **Denne saken berører derfor 13 parkeringsplasser. Det er også 4 plasser som allerede bare betaler 50%.**
- **I den sammenheng antar jeg at vi bør gjennomgå i detaljer hvilke kostnader som skal inkluderes – f.eks administrasjonskostnader o.l.**

#### 5. Årlig drift og vedlikeholdsutgifter

Vi er enige i at Bruksrettighetshaverne skal bidra med sin andel av årlig drifts- og vedlikeholdsutgifter tilknyttet Bruksrettighetene. Dette vedrører kostnader og tjenester direkte henførbare til Bruksrettighetene som ordinære feie- og strømudgifter.

Vi ber om å få fremlagt grunnlaget for det beløpet Sameiet budsjetterer for 2022. Dette for gjennomgang og godkjenning. Vi mener det så er hensiktsmessig å omforene et fast månedsbeløp for 2022 og årene fremover.

- Jf under pkt 3. Vi vet at kostnadsbildet er vesentlig mer komplekst enn de indikerer.
- Prinsippene for kostnadsfordeling kan ligge fast. Størrelsen på kostnadene vil selvfølgelig variere.
  - Som tidligere vil beløpet fastsettes på bakgrunn av det årlige budsjettet for garasjen – som selvfølgelig ikke er statisk jf reparasjoner av garasjeport, ventilasjon, brannslukkere, osv.
  - Ekstraordinære kostnadene vil nødvendigvis måtte dekkes ved ekstra innbetalinger.
  - Jeg mener også at dette gjelder skader på bygget jf det som står i vårt fremlegg til huseierne.  
Dette er for øvrig hentet fra det OBOS-advokaten foreslå som vedtekter for et ev Garasjelag. Det indikerer at det er en alminnelig forekommende regel.
- Betalingen for grunnstrukturen til elbilladingen er iflg forskriften til loven, en driftskostnad – ikke en investering.
- Det ligger allerede i vårt forslag at de skal få fremlagt budsjett og regnskap.  
- Men de har kun uttalerett, ikke stemmerett ettersom garasjen er Leilighetssameiets fellesareal!

#### 6. Reparasjoner, oppgraderinger og utskiftninger

Vi mener at alle kostnader til reparasjoner, oppgraderinger og utskiftninger utover hva som inngår i punkt 4. ovenfor er Sameiets ansvar og uvedkommende for oss Bruksrettighetshavere. Imidlertid innser vi at kjøreporten er utsatt for ekstraordinær slitasje. Vi kan derfor vurdere deltagelse i investeringer i forbindelse med denne, dog etter at vi blir involvert i beslutningsprosesser på lik linje med Sameierne.

- Jf kommentarer til pkt 4

#### 7. Utleie og salg

I god naboskaps ånd mener vi det er riktig at eventuell utleie av Bruksrett først markedsføres ovenfor alle beboere på feltet. Dersom slik utleie ikke oppnås må alle som disponerer p-plasser, inkl Bruksrettighetshaverne, stå fritt til å leie ut til andre utenfor feltet. Orienteringsplikt til Sameiet er OK, men sameiet kan ikke ha rett til å godkjenne. Det samme bør også gjelde ved salg av Bruksrett. Her må det imidlertid sjekkes mot kommunal Reguleringsplan som fastsetter pålagt antall parkeringsplasser til feltets bebyggelse. Det kan ikke selges unna plasser som utfordrer reguleringsbestemmelsen.

- Vedtektene må stå fast jf kommentar til pkt 2.  
Dette legitimerer kravet om godkjenning av salg – og utleie.



## 8. Adkomst fra kjeller til Sameiets oppganger

På møtet 16.11 ble vi orientert om at det ikke er sikring på dører fra kjeller til Sameiets oppganger. Dette ble brukt som et argument for å nekte ekstern utleie / salg av Bruksrettigheter. Vi kan opplyse om at det allerede i dagens regime har vært gjentatte tyveri fra kjelleren- dekk, sykler osv. Vi mener derfor at argumentet ikke gjelder. Videre er det høyst uvanlig at et Leilighetssameie ikke har etablert dørsikring fra kjeller til oppgang. Rømningsvei-problematikk ble nevnt som hinder for dette. Dette er kurant å løse teknisk. Vi er forundret over risiko-situasjonen sameiet har og vil uansett sterkt anbefale Sameie å etablere normal sikkerhet for oppgangene.

- **Det har ikke vært meldt tyveri i garasjen siden 2011. Da hadde vi installert videoovervåkning og video ble overlevert politiet.**  
**Videoene viste at tyven kom inn via inngangen til 262A. Derfor ble et montert beslag på inngangsdørene for å sikre dem mot å kunne dirkes opp.**  
**Etter dette er det ikke meldt innbrudd!**
- **Låser til inngangen til 262A-B-C er en sak vi kan diskutere uavhengig av denne. Etablering av låser til de tre oppgangene impliserer kobling mot et brannvarslingsanlegg i garasjen – og ett i oppgangene som sikrer at dørene låses opp når alarmen går for å sikre alle rømningsveiene.**  
**Det er en stor investering!**
- **Det kan være at vi, av hensyn til brannsikkerheten i en garasje med stadig flere elbiler som lades bør investere i et brannvarslingsanlegg uansett, men det bør uansett være en selvstendig beslutning i leilighetssameiet.**
- **Vi antar det også garasjedelen av dette vil være en kostnad som de med parkeringsrettighet må være med på å dele ettersom det handler om å sikre garasjen og bilene som står parkert der!**

## 9. Avslutning

Vi avventer deres tilbakemelding og ser frem til en god dialog for å avklare disse forholdene - til beste for fellesskapet her på Vestre Voksen.

Vi opplyser om at Anna Maria Aarseth og Johannes Aarseth 256 K ikke har respondert på vår dialog i denne saken.

Med vennlig hilsen 7 Huseierne med Bruksrettigheter,

Inger Cecilie Nilsen og Johan Petter Tutturen 260 H  
Aina Hagen Stomperud og Morten Stomperud 260 D  
Hanne Melhus-Kittelsen 258 H  
Eli Bjørnson og Jon Kristian Lunke 258E  
Anne Stene-Johansen Welø og Morten Welø 260 E  
Jeanette Erikstad Trandokken og Jarle Trandokken 256 D  
Elisabeth Siger-Nielsen og Ole Morten Broch-Nielsen 258 B



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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