



INNKALLING TIL

ORDINÆRT SAMEIERMØTE

(Generalforsamling)

ONSDAG 2. APRIL 2014 kl 18.00

På

VESTLI SKOLE

(stemmelokalene, inngang fra Vestlibakken)

(Registrering fra kl 17.30)

REPRESENTANT / FULLMAKT

ORDINÆRT SAMIERMØTE ONSDAG 2. APRIL 2014

(Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen)

Seksjonsnr: ____ ____ ____ (Samme som nummeret på ringeklokken)

Navn: _____
(Navn på den som fysisk møter)

Vestlisvingen _____, 0969 Oslo

Vedkommende møter som: Seksjonseier ☐ Fullmektig ☐

Underskrift seksjonseier: _____

Til seksjonseierne i Vestlibakken Boligsameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

DAGSORDEN

1. Åpning og konstituering

- 1.1. Navnefortegnelse/fullmakt
- 1.2. Valg av møteleder, referent, protokollunderskrivere og tellekorps
- 1.3. Godkjenning av innkalling

2. Årsberetning 2013/2014

- 2.1. Tillitsvalgte 6
- 2.2. Generelle opplysninger om sameiet 7
- 2.3. Forretningsførsel og revisjon 7
- 2.4. Møtevirksomhet og informasjon 7
- 2.5. Vaktmestertjenesten 7
- 2.6. Garasje- og trafikksaker 8
- 2.7. Bygnings- og forsikringssaker 9
- 2.8. Velferd og miljø 11
- 2.9. Sluttord fra styret 13

3. Årsregnskap for 2013 og budsjett for 2014 17

4. Godtgjørelse til styret 27

5. Innkomne forslag 27

- 5.1. Oppsetting av parabolantenne Forslagstiller Styret 27
- 5.2. Krav om fjerning eller endring av eksisterende antenner og innretninger Forslagstiller Styret 28
- 5.3. Styrets myndighet i saker om bygningsmessige endringer Forslagstiller Styret 28
- 5.4. Fullmakt for styret i anledning seksjon 210 tilhørende Johan Aulstad Forslagstiller Styret 30
- 5.5. Endring av husordensregel §10 1.avsnitt Forslagstiller Styret 30
- 5.6. Valg av styremedlemmer forslagstiller Athithan Kumrasamy: 31
- 5.7. Valg av styreleder forslagstiller Athithan Kumrasamy 31
- 5.8. Dobbeltrolle forslagstiller Athithan Kumrasamy 32
- 5.9. Svarfrist for henvendelser forslagstiller Athithan Kumrasamy 32
- 5.10. Vaktmester forslagstiller Athithan Kumrasamy 32
- 5.11. Investerings/Pengebruken forslagstiller Athithan Kumrasamy 33
- 5.12. Dugnadskonto og straff forslagstiller Athithan Kumrasamy 33
- 5.13. Strømforbruk i garasjen forslagstiller Athithan Kumrasamy 34
- 5.14. Garasje og utleie forslagstiller Athithan Kumrasamy 34
- 5.15. Hvem kan sitte i styret forslagstiller Athithan Kumrasamy 35

6. Valg av tillitsvalgte 36

2. ÅRSBERETNING 2013/2014

2.1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Funksjon	Navn	Valgt	Ansvarsområder
Leder	Tommy Stürtzel, Vs 94	2012	Økonomi, vaktmester, uteområder og vannkomité.
Medlem	Rune Braathen, Vs 106	2013	Garasje- og trafikksaker, IT, web og vannkomité.
Medlem	Alf Hamre, Vs 66	2012	Informasjon, velferd og beboerkontakt
Medlem	Jan Nirs, Vs 74	2013	Forsikrings- og skadesaker og vannkomité.
Medlem	Oddrun Gunnes, Vs 78	2012	Informasjon, velferd og beboerkontakt
Vara	Robert Bergheim, Vs 78	2013	
Vara	Sasikumar Senathhirajah, Vs 82	2013	

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

Valgkomiteen:

Annstein Garnes

Vestlisvingen 68

Athitan Kumarasamy

Vestlisvingen 100

2.2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

- Sameiet består av 333 seksjoner.
- Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971439343, og ligger i bydel 11 Stovner i Oslo kommune.
- Adresse: Vestlisvingen 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104 og 106
- Gårdsnummer 99 og bruksnummer 20.
- Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
- Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
- Sameiet har 1 ansatt.
- Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

2.3. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

- Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS fra 01.07.2013.
Frem til 31.06.2013 var John Holm forretningsfører.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
- Sameiets revisor er Rev. Flattum & Co AS.

2.4. MØTEVIRKSOMHET OG INFORMASJON

Det har i perioden vært avholdt:

- 1 ordinært sameiermøte
- 1 ekstraordinært sameiermøte om vannforsyningsprosjektet.
- 10 ordinære styremøter
- Flere møter og befaringer i vannkomiteen.
- I tillegg har styremedlemmer deltatt på en rekke andre befaringer og møter, både på dag- og kveldstid.

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

2.5. VAKTMESTERTJENESTEN

2.5.1. VAKTMESTER I SAMEIET

- Vaktmester i hele perioden har vært Arne Helge Johnsen.
- Vaktmesteren har e-postadresse: vaktmester@vestlibakken.no

- De siste årene har vi i tillegg hatt vaktmesterassistent i sommerhalvåret. Det har ført til at vi har fått utført oppgaver som vi ellers måtte ha bestilt eksternt.
- Vi er et stort sameie, og styret vurderer behovet for 1½ vaktmesterstilling. Vaktmesteren utfører mange oppgaver innendørs som beboerne ikke ser.
- Det er flere som gjennom året har bidratt til å øke trivselen i sameiet, og styret takker alle for innsatsen.

2.5.2. **VAKTMESTER UNDER FERIEAVVIKLING**

I perioden mai til oktober har Rune Braathen vært engasjert som vaktmesterassistent. Han har vikariert for vaktmesteren under ferieavvikling og sykdom.

2.5.3. **OPPFØLGING AV VAKTMESTER / VAKTMESTERS OPPGAVER**

Styreleder har hatt samtaler med vaktmester i perioden.

2.6. **GARASJE- OG TRAFIKKSAKER**

2.6.1. **NYTT LÅSESYSTEM I GARASJENE**

Vi har skiftet til nøkkelbrikker. Dette er et sikrere system enn det gamle, da man kan deaktivere nøkler som er på avveie. Det er derfor viktig at folk melder fra umiddelbart, når man har mistet en brikke.

De som ønsker ekstra nøkkelbrikke kan kjøpe disse for kr. 250,-

2.6.2. **FJERNKONTROLL FOR ÅPNING AV GARASJEPORTER**

Det er montert utstyr for fjernkontroll på alle garasjeportene.

De som ønsker fjernkontroll må melde fra på skjema for nøkkelbrikker på nettsidene, via e-post eller lapp i postkassa til vaktmester.

Prisen er kr 700,- pr fjernkontroll.

2.6.3. **NY GARASJEPORT I C- GARASJEN (UNDER VS 90-106)**

Den gamle porten ble kjørt i stykker og er nå erstattet med en ny tett port fra Hörmann. Størsteparten av kostnadene ble dekket av vedkommende som kjørte gjennom porten. Motoren ble byttet samtidig, siden den gamle begynte å bli ustabil.

2.6.4. **RENGJØRING AV GARASJER**

Garasjene er rengjort i løpet av perioden av ABI NOR.

2.6.5. **PARKERINGSKONTROLL**

Vi har inngått avtale med selskapet Parkeringstjenesten AS.

Avtalen gjelder parkeringskontroll på sameiets uteområder samt gjestegarasje.

Det ble i prosessen med å velge selskap, lagt vekt på at man var tilsluttet

Parkeringsklagenemda, samt at selskapet måtte ha gode rutiner for kontroll av områder.

2.6.6. **GJESTEGARASJEN**

Styret ble oppfordret på forrige årsmøte til å finne en elektronisk løsning for registrering i gjestegarasjen

Kpsys har utviklet en løsning som innebærer at besøkende kan registrere parkeringstid på en elektronisk løsning som er montert i gjestegarasjen. De kan da velge 3 eller 6 timer, eller 1 eller 3 dager. Regler for karenstider er slått opp i alle oppganger og ved siden av automaten i gjestegarasjen.

Det jobbes også med en løsning hvor man kan registrere seg via mobil eller pc. Det er maksimalt mulig å registrere seg i 72 timer sammenhengende fra inntasting. Ved behov for lengre parkering kontaktes garasjeansvarlig eller styreleder.

2.7. BYGNINGS- OG FORSIKRINGSSAKER

2.7.1. ULOVLIG ENDRING AV FASADE.

Vi har hatt tilfeller av ulovlig endring av fasade ved innsetting av vindu og/eller dør. De fleste er nå satt tilbake til opprinnelig stand.

Der hvor seksjonseier ikke vil rette seg etter styrevedtaket, følges saken opp juridisk.

2.7.2. BETONGREHABILITERINGEN I ØVRE REKKE

Consolvo rakk dessverre ikke å slutføre arbeidet i 2013. Oppgangene 90 til 96 skal ferdigstilles inneværende år. Oppstart skjer rett etter 17.mai.

2.7.3. INTERNKONTROLL ELEKTRISK ANLEGG

På bakgrunn av tidligere termografering av el-tavle og større fokus på sikkerhet har Vestlibakken inngått en avtale med firmaet Installatørene om internkontroll på el-anlegget.

2.7.4. UTSKIFTING AV LEILIGHETSDØRER, VINDUER OG VERANDADØRER

Totalt 10 seksjonseiere har benyttet seg av tilbudet fra Origo Bygg og skiftet dører og/eller vinduer i perioden.

2.7.5. NYTT LÅSESYSTEM PÅ OPPGANGSDØRER OG BODER

Som i garasjene har vi skiftet låser på oppgangsdører og på dører inn til kjellerboder. Brikken kan programmeres til bruk på samtlige steder den enkelte beboer skal ha tilgang. Om ønskelig kan beboerne kjøpe samme type lås av leverandøren til sin egen inngangsdør og få de rabattene som sameiet har fått ved volumkjøp.

2.7.6. SKADER PÅ BYGNING

- Også i denne perioden har vi flere skader i forbindelse med vanngjennomtrengning fra tak.
- På terrasser i toppetasjen med vindu ut i gangen har det vært problemer med frostsprenging av nedløpsrørene. Som et prøveprosjekt er det montert varmekabel i et nedløpsrør for å motvirke dette. Dette fungerte tilfredsstillende den første vinteren, men i år har det igjen vært problemer med isdannelser.
- Det er flere tidkrevende saker som medfører mye oppfølging og nødvendig bistand fra eksterne fagfolk/konsulenter. Erfaringsmessig medfører bruk av ekstern bistand lang behandlingstid. Styret beklager at dette er tilfelle i flere av våre saker, men må be om forståelse for at det ofte oppstår spørsmål eller utfordringer vi ikke har kompetanse til å løse.

2.7.7. REHABILITERING AV VANNFORSYNINGSANLEGGET

- Det ble avholdt ekstraordinært sameiermøte 26. september med presentasjon av prosjektleder Selvaag Prosjekt AS og entreprenør Andenæs VVS med underleverandør Bademiljø Expertene a.s.
- Lånerammen for prosjektet ble vedtatt utvidet til kr. 40 000 000,-
- Styret fikk fullmakt til å inngå en fastrenteavtale på inntil 50 % av sameiets lånebeholdning. Fullmakten er pr dd ikke benyttet.
- Andenæs har levert et komplett tilbud for utskifting av vannrørene, og det kommer svært få tillegg. Mindre mangler på eksisterende bygningsmasse og avvik som avdekkes under arbeidet blir rapportert. Når Vestlibakken boligsameie nå gjennomfører denne rehabiliteringen er det viktig at resultatet blir så godt at det ikke blir behov for andre tiltak om få år. Det blir derfor godkjent tillegg som ikke er tatt med i det komplette tilbudet.
- Vi har byggemøter hver 14 dag og i tillegg kommer befaringer.
- Det er i skrivende stund gjennomført rehabilitering av 42 seksjoner og det er svært få klager, men mange positive tilbakemeldinger.
- Det er avdekket mange våtrom som ikke holder våtromstandard. Dette er noe det nye styret må ta tak i.

2.7.8. NYTT FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige forsikring kom med et meget gunstig tilbud etter at vår nye forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning innhentet tilbud fra fire ulike forsikringsselskaper. Når rehabiliteringen av vannforsyningsanlegget er ferdig kan vi forvente ytterligere prisreduksjon av forsikringspremien hos Gjensidige.

2.7.9. MELDING OM SKADE

Den enkelte seksjonseier skal selv melde fra om skade som ikke dekkes av egen forsikring.

All nødvendig informasjon er lagt ut på hjemmesiden vår. I tillegg er det lagt en papirutgave i samtlige postkasser.

2.7.10. FORSIKRINGSSAKER

Vi har hatt 10 skader i 2013 som normalt skulle vært dekket av forsikringen. Grunnet manglende forsikring pga dårlige rør, har sameiet måtte bekoste 5 skader selv. En av skadene var stor og beløp seg til en kvart million kroner. Styret har i flere tilfeller begjært regress pga manglende vedlikehold fra beboere.

2.7.11. BYTTE AV FORRETNINGSFØRER

Overgangen til ny forretningsfører har gått uten de store problemene, men det har tatt svært lang tid. De trengte bistand for å skaffe seg full oversikt og det ble avdekket store restanser. Det tok OBOS 7 måneder å få dette ned på et mer akseptabelt nivå.

Seksjonseiere er fremdeles sene med innbetalinger, men OBOS forventer at dette bedrer seg i løpet av året.

Til tross for vesentlig høyere honorar ser styret allerede nå flere fordeler ved bytte av forretningsfører. OBOS Eiendomsforvaltning har skaffet oss ny forsikring og nytt lån, og styret har gjennom OBOS sine systemer (heriblant Styrommet.net) mye lettere tilgang på data om beboere, adresser, status for regnskap og innbetaling av fellesutgifter.

2.8. VELFERD OG MILJØ

2.8.1. TENNING AV JULEGRAN.

Dette ble ikke gjennomført i 2013, da det ikke var noen respons på dette fra beboerne i 2012.

2.8.2. BEBOERMAPPE

Vi har utarbeidet en beboermappe med relevant informasjon som skal deles ut til nye beboere. Den legges ut på hjemmesiden vår, men de som ønsker det kan få en papirutgave ved henvendelse til styret.

2.8.3. LEKEPLASSER

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

Feil og mangler i denne rapporten rettes fortløpende.

2.8.4. KILDESORTERING / GJENVINNING

De aller fleste er flinke til å sortere avfall. Når det gjelder papircontainerne blir det fremdeles kastet matrester, metallbeholdere, elektriske artikler og annet. Styret oppfordrer andre beboere til å rettlede de som gjør dette.

2.8.5. DUGNAD

Mange deltar på de arrangerte dugnadene. I 2013 har i alt 149 seksjoner vært med på en eller flere dugnader med en eller flere deltakere.

I perioden er det innført et nytt system for refusjon av dugnadspenger:

- Ved deltakelse på 1 dugnad i 2013 reduseres innbetalingen til 25,- kr i måneden i 2014.
- Ved deltakelse på 2 dugnader eller mer i 2013 bortfaller innbetalingen i 2014.

Styret har ført lister over samtlige deltakere og denne er sendt til forretningsfører- OBOS. Regningene på fellesutgifter for 2014 vil da være justert etter dette.

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

2.8.6. MALING AV TERRASSEVEGGER OG TAK

Vi har hatt utdeling av maling over en periode på to år. Hittil har bare halvparten malt. 1.juni 2014 må alle være ferdige. Etter den tid vil styret bestille malingsarbeidet av et firma og sende regningen til seksjonseier.

2.8.7. OPPSLAGSTAVLER

I alle oppgangene er det tavler med lås som kun er til bruk for styret. Dessverre har vi hatt flere tilfeller der disse er brutt opp og magnetene stjålet. Dermed går beboerne i oppgangen glipp av aktuell informasjon.

2.8.8. **BRUK AV TERRASSER SOM LAGERPLASS**

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

2.8.9. **VINTERLAGRING AV SYKLER**

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

2.8.10. **KOMPRIMATORBIL**

Styret bestilte komprimatorbil i mai 2013. Svært mye skrot og søppel ble satt ut, og det er tydelig at det er behov for denne tjenesten. Dessverre ble det også (som ofte tidligere) satt ut en del ulovlig søppel (elektriske artikler og maling/løsningsmidler). Dette førte til mye ekstraarbeid for vaktmester og utgifter til ekstra transport for sameiet.

2.8.11. **PARABOLANTENNER**

Styret har i 2013 måttet purre på mange som har hatt ulovlig plasserte parabolantennener. De aller fleste av disse er nå tatt ned eller flyttet. Men tetting av hull i betongen står igjen hos mange, trass i purringer. Vaktmester er behjelpelig med dette og kan kontaktes for avtale.

2.8.12. **KLAGER**

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

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

2.9. SLUTTORD FRA STYRET

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

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

Overgangen til ny forretningsfører bød på noen utfordringer som nå er løst. OBOS har bred erfaring og dette gjenspeiles i måten de løser oppgavene på.

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

Prosjektet med rehabilitering av vannforsyningsanlegget er omsider i gang og så langt med god fremdrift og mange fornøyde beboere.

Oslo, 18. mars 2014
Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Stürtzel /s/

Oddrun Gunnes /s/

Rune Braathen /s/

Jan Nirs /s/

Alf Hamre /s/

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Selskapet har negativ egenkapital (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 17 for udekket tap.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2013 var til sammen kr 13 294 075.

For spesifikasjon av andre inntekter henvises det til note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var på kr 13 874 847.

Vesentlig avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 2 580 000, mens regnskapet viser kr 5 581 511. Hovedårsaken til avviket var at man i budsjettet ikke har tatt høyde for rørrehabiliteringen, da det totale kostnadsbildet ikke var på plass da budsjettet ble satt opp, i tillegg til at kostnadene vil bli fordelt over flere år. Note 8 i regnskapet spesifiserer totale drifts- og vedlikeholdskostnader.

Resultat

Årets resultat er negativt med kr – 1 784 044, og det foreslås overført til egenkapital. Boligselskapets lån har i tillegg blitt nedkvittert med kr 926 667 i 2013.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013.

Arbeidskapital er sameiets tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013 er kr 7 808 197. Dette inkluderer lån.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2013.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 er redusert med kr 243 179.

Lån

Sameiet har lån i Nordea.

Halvparten av lånet er basert på fastrente og halvparten er basert på NIBOR.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto: 0,35 % for alle innskudd

Sparekonto: 3,30 % for innskudd under kr 500 000

3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000

3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

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 2014.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2014.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

Oslo, 18. mars 2014
Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Stürtzel /s/

Oddrun Gunnes /s/

Rune Braathen /s/

Jan Nirs /s/

Alf Hamre /s/

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Statsautoriserte revisorer
Autorisert regnskapsførerselskap

Til årsmøtet i
Vestlibakken Boligsameie

REVISJONSBERETNING FOR 2013

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for **Vestlibakken Boligsameie** som viser et underskudd på NOK 1.784.044. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per den dato, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til **Vestlibakken Boligsameie** per 31. desember 2013 og av resultatet for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

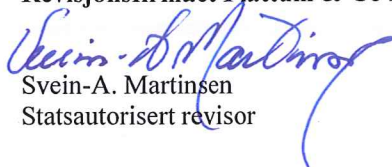
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret og forretningsfører har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 18. mars 2014

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Svein-A. Martinsen
Statsautorisert revisor

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013 OG BUDSJETT FOR 2014

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 806 682	12 773 938	12 861 000	12 858 060
Andre inntekter	3	487 394	244 385	260 000	286 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 294 075	13 018 324	13 121 000	13 144 060
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-951 443	-787 165	-890 000	-890 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-75 692	-999 958	0	-75 000
Revisjonshonorar	6	-15 625	-11 875	-15 000	-16 000
Vannkomitéhonorar		-75 000	-152 500	0	-150 000
Forretningsførerhonorar		-404 798	-305 370	-350 000	-440 000
Konsulenthonorar	7	-153 514	-2 000	-50 000	-100 000
Kontingenter		0	-3 000	0	0
Drift og vedlikehold	8	-5 581 511	-5 668 486	-2 580 000	-16 624 000
Forsikringer		-1 156 715	-1 209 006	-1 300 000	-1 200 000
Festeavgift		-462 545	-378 910	-450 000	-470 000
Kommunale avgifter	9	-1 576 045	-1 510 469	-1 600 000	-1 600 000
Energi/fyring	10	-1 324 168	-1 179 916	-1 350 000	-1 350 000
Kabel-/TV-anlegg		-928 361	-863 660	-940 000	-940 000
Andre driftskostnader	11	-919 430	-752 680	-720 000	-750 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 874 847	-14 074 994	-10 495 000	-24 855 700
DRIFTSRESULTAT		-580 772	-1 056 671	2 626 000	-11 711 640
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 339	79 316	50 000	60 000
Finanskostnader	13	-1 230 612	-1 274 822	-1 350 000	-1 350 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 203 273	-1 195 506	-1 300 000	-1 290 000
ÅRSRESULTAT		-1 784 044	-2 252 176	1 326 000	-13 001 640
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 032 459	-274 959		
Udekket tap		-751 585			
Til fond - Vannforsyning			-1 977 217		

BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		0	19 511 553
Leiligheter/lokaler		88 301	88 301
Andre varige driftsmidler	14	449 152	456 093
SUM		537 453	20 055 947
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	15	185 652	569 353
Kundefordringer		151 726	0
Kortsiktige fordringer	16	213 612	1 151 340
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		9 393 921	0
Innestående i bank		202 048	1 159 351
SUM OMLØPSMIDLER		10 146 959	2 880 042
SUM EIENDELER		10 684 411	22 935 989
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Fond - vannforsyning		552 635	552 635
Opptjent egenkapital		0	479 824
Udekket tap	17	-20 815 773	0
SUM EGENKAPITAL	18	-20 263 138	1 032 459
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	28 584 887	19 511 553
Annen langsiktig gjeld	20	23 900	23 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 608 787	19 535 453

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		526 461	545 405
Leverandørgjeld		1 110 607	1 236 845
Skyldig til offentlige myndigheter	21	171 215	282 155
Påløpne renter		252 098	233 272
Annen kortsiktig gjeld	22	278 382	70 401
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 338 762	2 368 079

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 684 411	22 935 989
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18. mars 2014
Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Stürtzel /s/

Oddrun Gunnes /s/

Rune Braathen /s/

Jan Nirs /s/

Alf Hamre /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

ENDRINGE AV PRINSIPPER

Tidligere har påkostninger blitt aktivert i balansen. Da sameiet ikke har bygninger i balansen er dette korrigert mot egenkapitalen. Virkningen er at egenkapitalen er redusert.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER (2. halvår)**

Garasjeleie	336 600
Leie garasjer	92 700
Framleietillegg (vaktmesterleilighet)	39 708
Korreksjon leie tidligere år	-36 107
Korreksjon dugnad	-3 900
Felleskostnader	4 108 115
Dugnadskonto	99 900
Trappevask	149 850
Lån/Renter	1 166 071
Kabel-TV	431 568
Felleskostnader krevd inn av tidligere forretningsfører (1. halvår 2013)	6 427 377
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 811 882

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-5 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 806 682

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale VS80	12 000
Berkly Insurance - refusjon innbrudd	18 750
Bom ut	-12 213
Bom Inn	223 008
Erstatning ødeleggelser	43 750
Garasjeleie	2 000
Opprydning reskontro	126
Innskudd garasjeplasser	60 000
Korreksjoner tidligere år	213
Andre inntekter purringer	40 000
Salg av nøkler	10 000
Ragn Sells As - for mye betalt	1 160
Takleie (utleie av antenneplass)	88 600
SUM ANDRE INNTEKTER	487 394

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-576 496
Ordinær lønn, vikarer	-103 600
Overtid	-6 402
Påløpte feriepenger	-104 645
Fri bil	-1 960
Arbeidsgiveravgift	-155 366
AFP-pensjon	-1 260
Yrkesskadeforsikring	-568
Arbeidsklær	-2 688
Andre personalkostnader	1 542
SUM PERSONALKOSTNADER	-951 443

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 9 684 og diverse for kr 2 522 jf. Note for Andre Driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-60 563
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 577
Andre konsulenthonorarer	-64 374
SUM KONSULENTHONORAR	-153 514

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS (prosjektledelse betongrehabilitering)	-38 963
Selvaag (prosjektledelse rørrehabilitering)	-179 228
Kaba Møller Undall (nøkkelsystem)	-409 380
Plan- og bygningsetaten	-11 516
Andenæs VVS AS (rørrehabilitering)	-1 912 500
Consolvo (maling av blomsterkasser)	-1 026 183
Vannskade og vedlikeholdspesialisten AS	-250 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 827 770
Drift/vedlikehold bygninger	-438 845
Drift/vedlikehold VVS	-853 088
Drift/vedlikehold elektro	-245 641
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 507
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-21 422
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-28 845
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 564
Egenandel forsikring	-20 831
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 581 511

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-582 121
Renovasjonsavgift	-207 548
Kommunale avgifter	-786 377
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 576 045

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-1 076 728
Strøm oljefyr el.bereder	-247 440
SUM ENERGI / FYRING	-1 324 168

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 326
Container og komprimatorbil	-87 675
Skadedyrarbeid	-621
Diverse leiekostnader/leasing (kopimaskin / henger)	-35 397
Verktøy og redskaper	-10 168
Telefon-/kontormaskiner	-1 399
Driftsmateriell	-72 560
Uteleker	-2 415
Vakthold	-9 572
Renhold ved firmaer	-360 803
Andre fremmede tjenester (Securitas)	-4 733
Kontor- og datarekvisita	-9 190
Trykksaker	-2 098
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur (annonse)	-1 138
Kurs i styrearbeid	-3 640
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 206
Andre kontorkostnader	-14 673
Telefon/bredbånd	-736
Telefon, annet	-26 334
Porto	-22 278
Drivstoff biler, maskiner osv	-12 627
Vedlikehold biler/maskiner osv	-19 844
Bilgodtgjørelse	-6 098
Reisekostnader	-630
Bankgebyr	-18 011
Velferdskostnader	-27 130
Avsetning tap på fordringer	-155 129
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-919 430

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	3 783
Renter eksterne bankkontoer	18 798
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	437
Andre renteinntekter	4 321
SUM FINANSINNTEKTER	27 339

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Rentekostnader Nordea	-34 833
Rentekostnader Nordea	-1 182 976
Gebyr Nordea	-500
Andre rentekostnader	-12 302
SUM FINANSKOSTNADER	-1 230 612

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2013	68 750	
Avskrevet i år	-5 729	
		63 021
Traktor		
Tilgang 2009	699 625	
Avskrevet tidligere	-279 961	
Avskrevet i år	-69 963	
		349 702
Uсолgte garasjeplasser		
Kostpris	36 429	
		36 429
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		449 152
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-75 692

NOTE: 15**RESTANSER FELLESKOSTNADER**

Restanser på felleskostnader	326 412
Tap på krav	-140 760
SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER	185 652

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer styret - ikke innlevert kvitteringer	48 959
Lønnsforskudd vaktmestere	48 281
Innbetalinger bom - innbetalt i 2014	14 601
Skattetrekk overført OBOS	101 352
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	419
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	213 612

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 18**EGENKAPITAL**

Sum opptjent egenkapital 01.01.13	479 824
Sum Fond - Vannforsyning 01.01.13	552 635
Korrigert tidligere år	-19 511 553
Årsresultat 2013	-1 784 044
SUM EGENKAPITAL	-20 263 138

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et serielån. Dett er et Nibor lån.

Halvparten av lånet er bundet til en fastrente på 4,71%.

Den flytende renten 31.12.13: 1,85%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2004	-27 800 000
Nedbetalt tidligere	8 288 446
Nedbetalt i år	926 667
	-18 584 888

Nordea

Lånet er et serielån med flytende NIBOR rente.

Renter 31.12.13: 4,18%, løpetid 8 år

Opprinnelig 2013	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-10 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-28 584 888

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-23 900
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-23 900

NOTE: 21**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-116 489
Skyldig arbeidsgiveravgift	-54 726
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-171 215

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-101 689
Hafslund - Påløpte kostnader	-7 578
Korreksjon Hammersborg Inkasso er tbf i 2014	-27 630
Origo Bygg AS - Påløpte kostnader	-68 178
Norske Shell - Påløpte kostnader	-49 388
Ukjent innbetaling	-4 825
Vøyensvingen 11 AS	-14 718
Øvre Romerike drift - Påløpte kostnader	-4 375
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-278 382

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse i 2014 til styret er satt til kr 250 000 og godtgjørelse i 2014 til vannkomité er satt til kr 150 000. Godtgjørelsen er uendret fra 2013.

5. INNKOMNE FORSLAG

5.1. OPPSETTING AV PARABOLANTENNE FORSLAGSTILLER STYRET

Saksinformasjon:

Det er oppsatt mange parabolantennene på og i tilknytning til balkonger i sameiet. Et sameie kan vedta regler som regulerer oppsetting av parabolantenne og andre lignende innretninger. Det må antas å være omfattet av fellesskapets adgang til å fastsette regler til sikring av god orden.

Domstolene har etter hvert hatt flere saker om seksjonseieres rett til å sette opp faste innretninger på balkonger og fasader. Rettspraksis har således avklart på hvilke vilkår seksjonseier kan sette opp slike faste innretninger. Det er ikke noe vilkår at antennen må være til fare eller skade. Det er ikke avgjørende at antennen settes opp på en del av det som beboeren har eksklusiv råderett over. Balkonger og øvrige deler av fasade er fortsatt fellesareal. Det er heller ikke avgjørende at det ikke finnes noen alternative løsninger verken for antenneplassering eller måte å ta inn de signalene som ønskes tatt inn. Alminnelige velferdshensyn er ikke tilstrekkelig for å kunne fravike et forbud. Den enkeltes ulempe ved å ikke kunne motta fjernsynssignaler fra eget hjemland må som hovedregel vike for hensynet til fellesskapets interesser i et boligselskap. I dag finnes også i mange tilfeller alternative muligheter gjennom internettløsninger. Boligselskapet kan begrense retten til å sette opp antenner av hensyn til de estetiske konsekvensene ved at flere vil kunne ønske å plassere lignende antenner. Disse hensyn er særlig viktige i store sameier slik som vårt.

Styret ønsker at disse reglene skal praktiseres også i vårt sameie og fremmer i den anledning forslag til en ny bestemmelse i vedtektene som skal ivareta de hensyn domstolene har lagt vekt på.

Forslaget innebærer at styret skal gi samtykke til oppsetting, men at styret vurdering skal bygge på bestemte hensyn. Styret kan derfor gi samtykke til oppsetting av parabolantenne når dette kan skje ved at antennen plasseres slik at den ikke er synlig utenfra og antennen settes opp uten at bygningen skades, for eksempel ved at antennefoten limes fast slik at det verken oppstår kondens- eller fuktproblemer som kan skade bygningen.

Ved at vi vedtar generelle vilkår for adgangen til å sette opp denne type innretninger sørger vi for at det skapes en ensartet praksis.

Styret fremmer på denne bakgrunn forslag om at vedtektene § 4 får et nytt siste ledd som lyder:

En seksjonseier har ikke adgang til å sette opp parabolantenne eller annen fast synbar innretning på eller i tilknytning til balkong og/eller fasade uten at det foreligger samtykke til

dette fra styret. Slikt samtykke skal foreligge før tiltaket kan iverksettes og styret kan gi slikt samtykke forutsatt av at

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

Styret legger til grunn at endringen av vedtektene krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet.

5.2. KRAV OM FJERNING ELLER ENDRING AV EKSISTERENDE ANTENNER OG INNRETNINGER FORSLAGSTILLER STYRET

Saksinformasjon:

For det tilfelle sameiermøtet vedtar forslag til endring av vedtektene § 4 blir det spørsmål om styret skal foreta seg noe i forhold til eksisterende antenner og innretninger som ikke oppfyller de vilkår som fremgår av vedtektsbestemmelsen.

Forslag til vedtak:

Styret er berettiget til å kreve at antenner og innretninger som er satt opp uten at de oppfyller krav satt i vedtektene § 4 skal endres slik at oppsetting er i samsvar med de vedtatte krav. Etterkommes ikke styrets krav kan styret påtale ulovlig oppsetting som vesentlig mislighold av seksjonseierens forpliktelser i sameiet.

Styret legger til grunn at vedtak krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet.

5.3. STYRETS MYNDIGHET I SAKER OM BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER FORSLAGSTILLER STYRET

Vedtektenes § 7, andre avsnitt, lyder som følger:

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

Bygningsmessige endringer omfatter alle tiltak som innebærer at bygningskonstruksjon knyttet til fellesareal, slik som terrassekonstruksjon og vegg mellom terrasse og seksjon blir endret. Dette gjelder uten hensyn til om disse innebærer fasademessige endringer.

Sakens bakgrunn:

Johan Aulstad har som eier av seksjon 210 satt inn en ekstra dør fra seksjonen og ut til terrassen. Det er altså satt inn en ny terrassedør i tillegg til den som var der fra før.

Døren ble satt inn uten at det ble søkt om tiltaket overfor styret. Styret har meddelt Johan Aulstad at styret ikke ville ha samtykket til tiltaket dersom det hadde blitt søkt om dette.

Styret har i samsvar med dette fremmet krav om at veggen ut mot terrassen skal tilbakeføres til slik den var før terrassedøren ble satt inn. Dette kravet er ikke etterkommet.

Styret har bedt advokat Stadheim om å komme med juridisk vurdering av saken og han sier følgende:

Grunnlaget for styrets vurdering er at terrassen og veggen inn til seksjonen er fellesareal. Eierseksjonsloven § 40 gir styret adgang til å råde over fellesareal. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Dette gjelder også fellesareal som den enkelte har eksklusiv råderett over. Dette er fortsatt fellesareal som det hører til styret å forvalte. Johan Aulstad har bestridt dette.

Det fremgår av eierseksjonsloven § 30 annet ledd bokstav a) at ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold krever vedtak med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på et sameiermøte. Denne bestemmelsen kan fravikes og i vårt sameie har vi fastsatt et annet vedtakskrav i vedtektene § 7. Det er derfor ikke noe vilkår etter vedtektene § 7 annet ledd at endringen skal gå ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Vedtektene § 7 andre ledd foreskriver at ingen seksjonseier kan foreta bygningsmessige endringer uten etter skriftlig samtykke fra styret.

Johan Aulstad har stillet spørsmål om endringer som faller inn under eierseksjonsloven § 30 annet ledd ikke bare krever samtykke fra styret, men at de til tross for bestemmelsen i vedtektene § 7 også krever samtykke fra sameiermøtet med to tredjedels flertall. Johan Aulstad er derfor varslet om at styret vil ta opp saken på sameiermøte for å få sameiermøtets vurdering av styrets vedtak. Dette er bakgrunnen for saken.

Styret fastholder at innsetting av en terrassedør utgjør en bygningsmessig endring og at tiltaket i seg selv utgjør et bygningsmessig tiltak som faller inn under vedtektene § 7. Det fremgår av husordensreglene § 8 at det ikke er tillatt å gjøre fasadeendringer uten skriftlig samtykke fra styret. Denne bestemmelsen understøtter den ovenstående forståelsen av bestemmelsen i vedtektene § 7. Det avgjørende er ikke om det dreier seg om en endring som forandrer det generelle fasadeinntrykket av bygningen, men om det gjennomføres et tiltak som endrer fasaden.

Johan Aulstad legger vekt på at seksjonseier har rett til å bruke terrassen i samsvar med reglene i eierseksjonsloven § 19 og at innsetting av dør i en vegg faller inn disse reglene. Dette er styret uenig i.

I vurderingen må det tas hensyn til at det er sameiet som får plikt til vedlikehold ut over bruksvedlikehold av terrassedøren ettersom denne blir del av fellesarealet. Dette følger av eierseksjonslovens § 20 annet ledd.

Styret har meddelt Johan Aulstad advarsel etter eierseksjonsloven § 26 med krav om at veggen ut mot terrassen skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Johan Aulstad har ikke rettet seg etter pålegget.

Med bakgrunn i at Johan Aulstad har fremsatt krav om at styret ikke er berettiget til å ta avgjørelser i slike saker, bør styret fremme forslag som har til formål å klarlegge styrets myndighet i slike saker og et forslag i anledning saken til Johan Aulstad.

Forslag til vedtak om styrets myndighet i saker om bygningsmessige endringer

Forslag til vedtak:

Styret er i medhold av sameiets vedtekter § 7 berettiget til å ta avgjørelser i alle saker som gjelder tiltak som gjelder bygningsmessige endringer. Bygningsmessige endringer omfatter alle tiltak som innebærer at bygningskonstruksjon knyttet til fellesareal, slik om terrassekonstruksjon og vegg mellom terrasse og seksjon blir endret. Dette gjelder uten hensyn til om disse innebærer fasademessige endringer.

Styret legger til grunn at det kreves alminnelig flertall av de avgitte stemmer for gyldig vedtak.

**5.4. FULLMAKT FOR STYRET I ANLEDNING SEKSJON
210 TILHØRENDE JOHAN AULSTAD
FORSLAGSTILLER STYRET**

På bakgrunn i punkt 4.3 fremmer styret forslag med anmodning om fullmakt til viderebehandling av sak gjeldende seksjon 210 gjeldende Johan Aulstad:

Styret har fullmakt til å kreve at vegg mellom terrasse og seksjon tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Kravet innebærer at dør som seksjonseier har etablert i terrassevegg fjernes. Dersom kravet ikke etterkommes har styret fullmakt til å meddele Johan Aulstad pålegg om salg og fremme begjæring om tvangssalg av seksjon 210. Styret har også fullmakt til å utta ordinært søksmål med samme krav.

Styret legger til grunn at det kreves alminnelig flertall av de avgitte stemmer for gyldig vedtak.

**5.5. ENDRING AV HUSORDENSREGEL §10 1.AVSNITT
FORSLAGSTILLER STYRET**

Nåværende tekst:

Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester/besøkende vårt sameie.

Begrensninger i parkeringen fremgår til enhver tid på skilter i tilknytning til garasjeanlegget.

Alle seksjonseiere har eget parkeringskort til bruk for gjester som skal parkere utover 6 timer og inntil 3 døgn.

Endres til:

Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester/besøkende vårt sameie.

Begrensninger i parkeringen fremgår til enhver tid på skilter i tilknytning til garasjeanlegget og på sameiets internettside

Styret legger til grunn at det kreves alminnelig flertall av de avgitte stemmer for gyldig vedtak.

5.6. VALG AV STYREMEDLEMMER

FORSLAGSTILLER ATHITHAN KUMRASAMY:

Et medlem kan sitte maks 2 perioder, dvs. maks 4 år av gangen. Denne personen kan ikke stå til gjenvalg etter 4 år. Unntaket gjelder at det ikke finnes nye mennesker som vil stille opp/ være med i styret.

Bakgrunn for forslag: På denne måten kan flere i sameie få den erfaringen og vise ansvar for sitt eget bosted. Ved at samme mennesker sitter i styret over mange år, undergraves demokrati, ansvarsbevissthet m.m. og styret vil ikke kunne være en slags "frekk organ" noe som oppleves av mange i dag. Det er noen som allerede har sittet nesten 15 år og ser på det som uheldig situasjon fordi vi hadde folk ved forrige valg (sameiemøte) som ville være med i styrearbeid men disse kom ikke inn. Dette fratar entusiasmen fra folk som ville stille opp. I etterkant av forrige møte, kom det fram at noen i styret hadde vært ut med kampanje om at de som sitter i styret fra før, vil sitte der fortsatt og dermed ville ikke folk stille opp. Det er uheldig! Dette punktet trer i kraft fra 2014 og tiden regnes fra 2013 og 2014.

Styrets innstilling:

Styret vil minne på at man tidligere endret vedtektene med hensyn til antall styremedlemmer på bakgrunn av at det var vanskelig å få medlemmer til styret. Begrensninger i antall år er uheldig all den tid den kunnskapen man opparbeider seg gjennom kontinuitet i styret, kommer sameiet til gode. Det er også høyst uvanlig i organisasjonslivet at det er begrensninger på funksjonstid i styret.

Ønske om utskifting av styremedlemmer skjer i dag ved at man stiller som kandidat til styret og velges av årsmøtet.

Vi ber derfor sameiermøtet om å forkaste forslaget.

5.7. VALG AV STYRELEDER

FORSLAGSTILLER ATHITHAN KUMRASAMY

Styreleder skal velges av sameie og er på valg hvert år og kan heller ikke sitte som leder mer enn 2 perioder. Dvs toppen 2 år. Begrunnelsen er som punktet over. Unntaket gjelder kun når det ikke finnes andre kandidater til dette vervet. Da kan leder sitte maks i 4 år. Dette punktet trer i kraft fra 2014 og tiden regnes fra 2013 og 2014.

Styrets innstilling:

Styreleders hovedoppgaver er økonomi og personalansvar for vaktmester, samt ledelse av valgte styre. Dette er en krevende oppgave og mye å sette seg inn i og en hyppig utskifting av styreleder vil ikke være til sameiets beste.

Vi ber derfor sameiermøtet om å forkaste forslaget.

5.8. DOBBELTROLLE

FORSLAGSTILLER ATHITHAN KUMRASAMY

De som sitter i styret skal ikke drive med dobbeltroller i sameie. F.eks som styremedlem og i tillegg å ha et ansettesesforhold. Det jeg påpeker er at et styremedlem, skal ikke drive vaktmestervirksomhet eller lignende. Dette er bl.a fordi man ved å være vaktmester, får innsyn i mange ting. Ved å sitte i styret får man innsyn i mange andre ting. Ved å blande sammen roller, vil det undergrave taushetsplikten noe jeg anser som meget uheldig og alvorlig.

Styrets innstilling:

Styret er helt enige i at det er uheldig å blande et fast ansettelsesforhold og styreverv. Når det gjelder midlertidige engasjement og vikariater har styret vurdert dette i hvert enkelt tilfelle. Styret har gjennom årene engasjert flere forskjellige assistenter/vikarer som har fungert i varierende grad, og vi har også hatt problemer med å få engasjert assistenter i ønsket periode.

Styret ber om sameiermøtets tillit til at fremtidige styrer ordner dette til beste for sameiet. Vi ber derfor sameiermøtet om å forkaste forslaget.

5.9. SVARFRIST FOR HENVENDELSER

FORSLAGSTILLER ATHITHAN KUMRASAMY

Styret skal besvare henvendelser fra sameiere innen en gitt tidsperiode. Jeg foreslår at styret gir et foreløpig svar innen 14 dager med en antatt saksbehandlingstid for henvendelsen/ sak. Det gis maks 2 måned for å ferdigbehandle en sak unntatt forsikringssaker som kan ta noe mer tid. Styret skal i brevet opplyse hvem som blir saksbehandler i saken slik at sameiere har en konkret person å forholde seg til slik at det ikke blir rom for ansvarspulverisering.

Styrets innstilling:

Styret svarer så raskt det er mulig på henvendelser og finner det vanskelig å vedtektsfeste dette. Styret oppfordrer også sameiere om å purre på svar dersom man mener at saken drøyer for lenge.

Vi ber derfor sameiermøtet om å forkaste forslaget.

5.10. VAKTMESTER

FORSLAGSTILLER ATHITHAN KUMRASAMY

Vaktmester skal være faglig kvalifisert innen faget rørlegger, elektriker eller en tømrer eller lignende. Vi skal ikke ansette folk som er utenfor disse fagfeltene. Unntaket kan bestemmes kun av sameiere ved en eventuell ekstraordinært møte når situasjon tilsier det.

Styrets innstilling:

Vaktmesters hovedoppgaver er å klippe gress, måke snø, plukke søppel, drive med enkle reparasjoner og vedlikehold. Alle spesialoppgaver må utføres av autoriserte håndverksfirmaer, deriblant elektrisk, VVS, mm.

Styret vil ved eventuelle nyansettelser selvfølgelig velge den best kvalifiserte søkeren.

Vi ber derfor sameiermøtet om å forkaste forslaget.

5.11. INVESTERING/PENGEBRUKEN

FORSLAGSTILLER ATHITHAN KUMRASAMY

All investering over kr. 30,000,- uansett form, skal bestemmes av sameiere på sameiermøte. Styret, skal hvert år legge frem en investeringsplan for fremtiden(f.eks vedlikeholdsplan) for sameie, slik at de enkelte kan være med bestemme hva som måtte prioriteres og får innsyn i investeringen. Dette gir en forutsigbarhet og folk slipper å bekymre seg over styrets pengebruk. Denne planen skal forankres i budsjettet og vises frem på hvert sameiermøte. Dette er med på å skape tillitt. Styret vil ikke kunne foreta noen pengebruk over dette beløpet, noe sameiere ikke er enig i. På denne måten overlater man ikke investeringen til tilfeldigheter. Alle er med! Og alle skal med! Unntaket for beløpet gjelder anleggsmaskiner som brukes daglig som f.eks traktor. Hvis den går i stykker, skal man erstatte den ved behov uten å være bundet i kostnadsgrensen som er satt opp over her.

Styrets innstilling:

Sameiets budsjett vedtas av sameiermøtet og det er styrets ansvar å forvalte dette etter sameiets behov. Det betyr at styret kan omfordele midler dersom det skulle dukke opp akutte behov. Dette forslaget betyr at styret i inneværende periode hadde måtte innkalle til flere ekstraordinære sameiermøter hvor kostnadene for hvert møte ville komme på 7 000 – 10 000 kr.

Vi ber derfor sameiermøtet om å forkaste forslaget.

5.12. DUGNADSKONTO OG STRAFF

FORSLAGSTILLER ATHITHAN KUMRASAMY

I fht Dugnad og dugnadskonto: Her må det tenkes nytt. Jeg ønsker at styret ser på linken nedenfor og printer ut dette og deler ut til folk sammen med møteinnkallingen med kommende forslag. Her er linken; hold kontrollknappen inne når du skal trykke på linken.
<http://www.dinepenger.no/bruke/dugnadsbot-er-ulovlig/20363996>

Styrets innstilling:

Dette er ikke et forslag, men oppfordring til å tenke nytt, og kan følgelig ikke stemmes over.

5.13. STRØMFORBRUK I GARASJEN

FORSLAGSTILLER ATHITHAN KUMRASAMY

Jeg viser til deres skriv som henger på alle oppgangene som sier at man skal betale en viss beløp i året og de som ikke melder dette, skal få en bot (dobbelte) av årsavgiften. Hvor i Norges lov fant dere hjemmel til å bøtelegge folk? Hvor er den forankret? Dette viser hvor lite kunnskap som finnes i styret og måten arrogansen man opptrer overfor sameierne på! Man skal betale for faktiske kostnader og ikke mer. Så må man finne en løsning på hvordan man skal komme frem til å finne den faktiske kostnaden. Vi betaler kr. 150,- hver måned som skal gå til bl.a lys og vedlikehold. De som bruker motorvarmer kan installere tidsbryter (timer) slik at forbruket kan begrenses, eller at hele strømlinjen til veggkontakten kan kobles til en linje (et kurs) som kan administreres av f.eks vaktmester eller at man kan sette en tidsavbryter på dette også. De som har El- bil må sørge for eget opplegg da dette er kostbart for alle de andre. De fleste har ikke El-bil.

Styrets innstilling:

Styret har innhentet tilbud på installering av separate strømmålere for enkeltbåser, men dette ble en meget stor kostnad for sameiet.

De 150,- som det henvises til i garasjeleie pr mnd. dekker ikke de faktiske kostnadene som sameiet har på garasjeanlegget i året.

Styret fant derfor at det mest rettferdige ble at de som benyttet seg av motorvarmere og el-biler, betaler en fast årlig sum for dette.

Vi ber derfor sameiermøtet om å forkaste forslaget.

5.14. GARASJE OG Utleie

FORSLAGSTILLER ATHITHAN KUMRASAMY

Jeg foreslår at seksjonseiere ikke får lov til å leie ut sine garasjeplasser for folk som bor utenfor sameie. Dette er for å begrense tilgangen til uvedkommende i vår garasje anlegg. Som dere vet har det vært uheldige hendelser i garasjen og på denne måten kan vi redusere uheldige situasjoner og nøkler kommer på avveie. Er det noen som ønsker å leie garasjeplasser, skal de henvende seg til styre som kan ordne utleieplasser i en seksjon i garasjen (gjestegarasjen). Seksjonseiere kan leie ut sine garasjeplasser til andre som bor i sameie.

Styrets innstilling:

Styret forstår intensjonene med forslaget, men ser ikke hvordan dette skal kontrolleres.

Dersom man disponerer et kjøretøy fra en venn eller jobb, vil det være vanskelig for styret å kontrollere dette. Det er heller ikke mulighet for styret å kontrollere om en seksjonseier låner bort eller leier ut en plass.

Vi ber derfor sameiermøtet om å forkaste forslaget.

5.15. HVEM KAN SITTE I STYRET

FORSLAGSTILLER ATHITHAN KUMRASAMY

Kravet er at man skal være seksjonseier. Er man registrert samboer/ gift og som har delt eierskap i boligen, kan man sitte i styret. Er man kun gift/ samboer uten eierskap, kan man ikke sitte i styret. (Noen har særeie selv om de er gift/ samboer).

Styrets innstilling:

Styret mener at det ikke er noe i veien for at man kan velges til styret, uavhengig av sivilstatus og økonomiske forhold.

Det er til enhver tid sameiermøtet som velger de man mener vil gjøre en god jobb for sameiet og den foreslåtte vedtektsendringen anses derfor som unødvendig.

Vi ber derfor sameiermøtet om å forkaste forslaget.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

ORIENTERING OM STYRETS DRIFT

Styret

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

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester har e-postadresse vaktmester@vestlibakken.no

Parkering

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

Sameiet har egen gjesteparkering under Vestlisvingen 90. De til enhver tid gjeldene regler for parkering er skiltet i garasjen og lagt ut på hjemmesiden.

Nøkler/skilt

Ekstra nøkkelbrikker til inngangsparti, garasje og bodgang kjøpes hos styret.
Navn på ringetablå endres av styret eller vaktmester ved melding om overtakelse.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82641572. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Kabel-TV, telefoni og bredbånd

Vestlibakken Boligsameie har inngått en kollektiv avtale med GET som gir alle beboere TV, telefoni og internett-tilgang. Dette er en del av fellesutgiftene som betales hver måned.

Større vedlikehold og rehabilitering

2012/2015 – Rørrehabilitering

HUSORDENSREGLER

FOR VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE

Innledning

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

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

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

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

§ 1 Renhold og orden

- Inngangspartier og trapper vaskes av et vaskebyrå.
Gjeldende avtale ligger tilgjengelig på www.vestlibakken.no
- Rømningsveier må aldri sperres.
- Sykler, barnevogner, sportsutstyr og andre gjenstander må ikke plasseres i trapper, avsatser eller bodganger.

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

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

Barnevogner som er i daglig bruk, kan plasseres i inngangspartiet

§ 2 Avfallshåndtering

- Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i sjakta.
Kildesortering:
Matavfall i grønn pose, plastemballasje i blå pose og restavfall i handlepose som skiller seg klart fra de grønne og blå posene.
- Glass/keramikk kan kastes i sjakta dersom det er forsvarlig pakket inn, eller det kan leveres til gjenvinning.

Søppelsjaktka skal ikke brukes i tidsrommet 2300 – 0700.

- Alt annet avfall som møbler, hvite-/brunvarer, bygningsavfall, samt spesialavfall som f.eks. maling, kjemikalier mm, må beboerne selv besørge fjernet.
- Avfall skal ikke under noen omstendighet hensettes i eller ved siden av containere, i garasjeområdet eller i fellesrom.
- Innleie av komprimatorbil besørges av styret, normalt på våren og høsten
- Papp og papir skal kastes i særskilte containere for gjenvinning. De skal under ingen omstendigheter etterlates utenfor papircontainerne.
Det må aldri plasseres ved siden av containeren.
- Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser.

§ 3 Kjeller og kjellerboder

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

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

- Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer ihht. den enhver tid gjeldene våtromsnorm, pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.
- Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om.
- Beboer plikter å sørge for at nedløpsrør, avløpsrenne og sluk på terrassen ikke tilstoppes og forårsaker overvannskader.
- Oppvask- og vaskemaskiner skal kun være tilkopleet kaldt vann.
- Der hvor vannskader oppstår som følge av uaktsomhet, eller at lekkasje ikke er varslet i tide, vil seksjonseier holdes økonomisk ansvarlig.

§ 5. Postkasseskilt og ringetablå

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

§ 6 Bruk av uteareal

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

§ 7 Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 8 Hensynet til øvrige beboere

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

§ 9 Husdyrhold

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

§ 10 Trafikk og parkering

- Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester/besøkende vårt sameie. Begrensninger i parkeringen fremgår til enhver tid på skilter i tilknytning til garasjeanlegget. Alle seksjonseiere har eget parkeringskort til bruk for gjester som skal parkere utover 6 timer og inntil 3 døgn.
- Beboer/bileier plikter å sørge for å holde orden på og rundt garasjeplassen.
Det er her kun tillatt å oppbevare gjenstander som har direkte relasjon til bilen, som f.eks. takstativ, skiboks mm.
- Det er kun tillatt å oppbevare 1 sett ekstra dekk til bilen på plassen. Styret kan gi dispensasjon fra dette punktet etter søknad.
- Garasjeplassen skal ikke brukes til frasetting av bilvrak og annet søppel.
Styret kan bestille rydding for sameieres/leietakers regning.
- Det er ikke tillatt å foreta bilreparasjoner og oljeskift i garasjeanlegget eller på gjesteparkeringen.
- Lagring av brennbare gjenstander/væsker i garasjeanlegget er forbudt i henhold til brannvesenets bestemmelser.
- Kjøring på sameiets gangveier skal til enhver tid foregå i gangfart.
- På parkeringsplasser som er opparbeidet for bevegelseshemmede, fremgår det til enhver tid hvilke begrensninger som er gjeldende. Disse plassene kan kun benyttes av biler som har gyldig offentlig dispensasjon eller sameiets midlertidige dispensasjon.

§ 11 Ansvar

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

§12 Brudd på husordensreglene

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

§ 13 Styrets adgang til besiktigelse

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

§ 14 Utfyllende husordensregler

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

§ 15 Gyldighet og supplerende bestemmelser

- Disse regler trer i kraft 29. mars 2012, og kan bare endres av sameiermøtet.
Styret kan gi supplerende bestemmelser, men disse må godkjennes av første ordinære sameiermøte for å ha gyldighet ut over styreperioden.

VEDTEKTER FOR VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte den 29.04.2004 og med siste endring i sameiermøte 29.03.2012 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vestlibakken Boligsameie (heretter sameiet). Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 19. mars 1986.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og festerett til gnr 99 bnr 20 i Oslo ligger i sameie mellom de 333 boligseksjonene som bebyggelsen og festeretten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameierandelens størrelse.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon.

Styret skal gi samtykke til erverver av seksjon, leietaker og fremleietaker av hele eller deler av bruksenhet. Samtykke skal foreligge før erverv, utleie eller fremleie finner sted. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Seksjonseier skal sørge for at erverver av seksjon, leietaker og fremleietaker godtar sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Ved erverv av seksjon har erververen gjennomgått sameiets vedtekter og husordensregler og akseptere disse som bindende for seg.

Erverver av seksjon må godta sameiets regler til godkjenning av person som skal leie eller fremleie seksjonen og regler ved behandling av saker som gjelder klager på leietager eller fremleietaker av seksjon. Godtar ikke erverver disse regler utgjør dette saklig grunn til å nekte godkjenning av erverver. Slike regler vedas på sameiermøte med alminnelig flertall blant de møtende seksjonseiere.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlemmers funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

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

En eller flere av sameierne kan ved bestemmelse i vedtektene gis enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilklårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperioden utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelser er fastsatt i pkt. 14 nedenfor.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes plikter overfor sameiet.

5 Fordeling av felleskostnader – ansvar utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles plikter.

Av sameiets felleskostnader fordeles 40% likt mellom sameierne. Resten, 60%, fordeles etter arealet på den enkelte seksjon. Sameiermøtet fastsetter størrelsen på akontobeløpet som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Styret har plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold av bygningene og eiendommen for øvrig, samt å påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet., slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Mislighold av dette er vesentlig mislighold i h.h. vedtektenes pkt. 13

6 Lovbestemt og vedtektbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Som sikkerhet for sameierenes forpliktelse til å dekke andel av felleskostnadene har sameiet betinget seg panterett med kr. 20.000.- i hver seksjon.

Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonene og kommer i tillegg til den lovbestemte panteretten. Den har prioritet etter 80% av "den til enhver tid gjeldende verditakst".

Ved overdragelse av seksjon blir kjøper og selger solidarisk ansvarlige for sameiets krav mot selger.

7 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

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

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

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

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fremtidig vedlikehold.

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

8 Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest 8 dager før det ordinære sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med tre dagers varsel.

Innkallingen skal skje skriftlig. Innkallingen skal bestemt angi saker som skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noen anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan bare gis til en annen sameier, og fullmektigen kan kun inneha en fullmakt. Fullmektigens stemmegivning på sameiermøte er derved begrenset til én stemme som seksjonseier og én som fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver på sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet. Kopi av protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endring av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer ved vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, med unntak av seksjoner i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) tiltak som har sammenheng med sameiernes og- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.5 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og godkjenne årsregnskapet for foregående år
- 3) fastsette budsjett for kommende år
- 4) vesentlige poster budsjettet og tiltak skal spesifiseres og kommenteres
- 5) velge styreleder når lederen er på valg,
- 6) velge styremedlemmer som er på valg,

- 7) velge varamedlemmer til styret som er på valg
- 8) velge revisor når tidligere revisor skal fratre
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styre

9.1 Styrets oppgave og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret har fullmakt til å opptre på vegne av seksjonseierne innenfor boligsameiets formål og det driftsbudsjett som vedtas i ordinært, eventuelt ekstraordinært sameiermøte

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av lederen og et styremedlem i fellesskap.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av tre til fem medlemmer og tre varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt.

Det antall styremedlemmer som skal velges fastsettes av sameiermøtet etter forutgående avstemning som egen sak på dagsordenen. Medlemmer som trer ut av styret i funksjonsperioden skal erstattes med varamedlemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid er et styremedlem og varamedlem valg for to år.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmer som var til stede.

9.4 Ugildhet

I styremøte kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende eller personlig særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere en seks måneder fra pålegget er mottatt, jfr. lov om eierseksjoner § 26.

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

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret krev fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller bruker).

14 Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene

I medhold av esl § 19 femte ledd fastsettes følgende:

De enkelte seksjonseiere har enerett til å bruke de boder og garasjeplasser som er tildelt. Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i sameiermøtet etter reglene om vedtektsendringer jfr. pkt. 3 foran.

Sameier som ikke eide eller leide garasjeplass ved overgang fra borettslag til boligsameie, plikter å gjøre kjøper av vedkommende seksjon oppmerksom på at kjøperen er forpliktet til å leie garasjeplass og betale det innskudd og den leie som fastsette av styret.

Enhver sameier og vedkommende husstandmedlemmer eller leietaker som eier eller disponerer bil plikter å leie garasjeplass. Hvis sameier eller ingen av hans husstand har bil, kan garasjeplassen fremleies.

15 Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.