

Til seksjonseierne i Vestlibakken Boligsameie

Velkommen til sameiermøte torsdag 23. mars 2017 kl. 18:00 på Vestli Skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom 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 Vestlibakken Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Vestlibakken Boligsameie
avholdes torsdag 23. mars 2017 kl. 18:00 på Vestli skole.**

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. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innglassing av terrasser
- B) Vedtektsendring – innglassing av Terrasser
- C) Salg av vaktmesterleilighet
- D) Utredning av jordvarme som alternativ energikilde for oppvarming av varmtvann.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 01.03.2017
Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Sturtzel /s/

Thore Berthelsen /s/

Roy Nygaard Kolstad /s/

Jan Nirs /s/

Kai Torp/s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Funksjon	Navn	Valgt	Ansvarsområder
Leder	Tommy Stürtzel Vestlisvingen 94	2016	Økonomi, vaktmester, uteområder og vannkomité.
Medlem	Jan Nirs Vestlisvingen 74	2015	Forsikrings- og skadesaker og vannkomité.
Medlem	Kai Torp Vestlisvingen 92	2016	Informasjon, velferd, beboerkontakt, og vannkomité
Medlem	Thore Berthelsen Vestlisvingen 96	2015	Informasjon, velferd og beboerkontakt
Medlem	Roy Nygård Kolstad Vestlisvingen 96	2016	Garasje og trafikksaker
Vara 1	Andreas Søråas Goldenheim Vestlisvingen 78	2016	
Vara 2	Björg Haugen Vestlisvingen 102	2016	
Vara 3	Afifa Muskeen Vestlisvingen 82	2016	

Valgkomiteen:

Annstein Garnes Vestlisvingen 68
 Alf Hamre Vestlisvingen 66

Velferdskomiteen:

Aage Linnekaste Vestlisvingen 94
 Ole Fredrik Haugen Vestlisvingen 78
 Lisbeth Willumsen Vestlisvingen 100
 Lars Erik Torp Vestlisvingen 94

Lisbeth Willumsen og Ole Fredrik Haugen trakk seg ifra Velferdskomiteen, av ulike årsaker.

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Vestlibakken Boligsameie

Sameiet består av 333 seksjoner.

Vestlibakken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971439343, og ligger i bydel 11 Stovner i Oslo kommune med følgende 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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Vestlibakken Boligsameie har én ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Møtevirksomhet og informasjon

Det har i perioden vært avholdt:

- 1 ordinært sameiermøte
- 11 ordinære styremøter
- Flere møter og befaringer i vannkomiteen.
- Flere møter og befaringer for betongrehabiliteringen, tidligere byggekomiteen.
- 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

Vaktmestertjenesten

Vaktmester i sameiet

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

Vaktmester under ferieavvikling

Styret engasjerte ISS Vaktmesterkompaniet under vaktmester sin ferie.

Oppfølging av vaktmester / vaktmesters oppgaver

Styreleder har hatt samtaler med vaktmester i perioden.

ISS vaktmesterkompaniet vedlikeholder grøntområder

Styret har engasjert ISS Vaktmesterkompaniet for å vedlikeholds skråninger, hekker samt beskjæring gjennom sommeren.

ISS Vaktmesterkompaniet har gått på fastpris pris, det har blitt luket, beskåret og barket gjennom hele sommerhalvåret.

Garasje- og trafikksaker**FEIL PÅ ÅPNESLØYFE TIL BOM I NEDRE REKKE**

Det har vært feil på bom i nedre rekke, det ble feilsøkt og funnet feil på åpnesløyfe.

Denne er reparert samt nyasfaltert rundt bom

BETALING FOR BRUK AV MOTORVARMER OG EL-BIL

Betaling for bruk av strøm i garasjen har hele tiden blitt utsatt grunnet utfordringer med etablering av EL-bil ladning.

Styret har jobbet mye for å finne løsning for EL-bil ladning, men kommet frem til en beslutning at det pr i dag ikke er forsvarlig å etablere ladestasjoner for El-bil i garasjene. Dette skyldes brann, tetthet mellom parkerte biler samt utfordringer med å slukke brann når en EL-bil har overtent.

Styret har også sendt ut info og ønsket tilbakemelding fra seksjonseiere som benytter strøm i garasjene, det har vært svært lite respons på disse spørreundersøkelsene.

Det er pr i dag ca 20-30 El-biler og noen få som bruker motorvarmer i sameiet.

Når seksjonseiere har anskaffer seg EL-bil har det kun i noen tilfeller blitt søkt eller rådført seg med styret, alle som har vært i dialog med styret har fått beskjed at sameiet ikke har noen El-bil ordning, men at det er strøm i kontaktene, og de kan benyttes frem til det blir en avklaring på dette med EL-bil.

Strømnettet i garasjen er i dag utdatert, og står ovenfor en større oppgradering og vil på bakgrunn av sikkerhet bli avviklet april 2017.

RENGJØRING AV GARASJER

Garasjene ble rengjort i april av ABI NOR.

BACKUPBATTERI PÅ BOMMER TIL SAMEIET

Ved strømstans på dagens bommer vil ikke bommen åpnes automatisk, dette sett i sammenheng med de aktuelle feil som har oppstått med bommen i øvre- og nedre rekke. Det er det bestilt nye bommer. De nye bommene vil automatisk åpne seg ved strømstans.

Bygnings- og forsikringssaker**BETONGREHABILITERINGEN I ØVRE- / NEDRE REKKE**

Det er flere terrassegulv som har sprukket, styret har innhentet tilbud på jobben og vil starte opp arbeid med rehabilitering av sprukne gulv kommende periode.

INNGANGSDØRENE

Inngangsdørene til sameiet er rehabilitert, de er slipt helt ned og oljet

UTSKIFTING AV VINDUER, VERANDA-OG LEILIGHETSDØRER

Det har i perioden vært sendt ut tilbud på utskifting av vinduer, terrassedører samt inngangsdører. Det var flere som benyttet seg av tilbudet

REHABILITERING AV VANNFORSYNINGSANLEGGET

Rehabiliteringen av vannforsyningsanlegget ble i perioden ferdigstilt.

Vannkomiteen har under hele perioden jobbet med rehabilitering.

FORSIKRING

Etter ferdigstillelsen av vannrør-rehabiliteringen har sameiet shoppet etter ny forsikring og fremforhandlet ytterligere en reduksjon av forsikringspremien hos Obos Forsikring.

Vi har hatt 7 skader i 2016 som dekkes av forsikringen.

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

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

2 skadedyr saker er ikke dekket av sameiets forsikring.

1 skadedyr sak er dekket av sameiets forsikring.

Styret har i samarbeid med forsikringsselskapet innført en forhøyet egenandel ved skader grunnet manglende vedlikehold. Dette for å redusere forsikringspremien. I disse tilfellene har styret krevd regress i henhold til vedtektenes punkt 4.

Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

SERVICEAVTALE MED KABA

Det er inngått serviceavtale med Kaba for å sikre låssystemet til sameiet, Kaba går årlig igjennom all installert utstyr. Vaktmester har deltatt.

NYTT GULVBELEGG I INNGANGSPARTI

Det er lagt nytt gulvbelegg i 3 inngangspartier

FASADEVASK AV GAVLER SAMT TAK OVER INNGANGSPARTI

Oslo fasadevask er bestilt for rengjøring av fasader

BYTTET LEVERANDØR AV KONTAINER

Inngått avtale med ISS Vaktmesterkompaniet om fast kontainer.

Velferd og miljø

TENNING AV JULEGRAN.

Tenning av julegran ble gjennomført i samarbeid med velferden, det var lite oppmøte, men veldig koselig for de som møtte opp.

UTEOMRÅDENE

Arbeidet med å forskjønne uteområdene fortsetter. Skråningen ved Vestlisvingen 70-76 er plantet og lagt på bark. Flere av leilighetene i 2 underetasje har hatt vanninntregning grunnet overvann, så grunne foran blokken har blitt drenert, byttet masse og etablert ny mur. Styret jobber med løsning på gjerde for kommende år.

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. Lekeplassene har også fått et nytt malingsstrøk.

KILDESORTERING / GJENVINNING

De aller fleste er flinke til å sortere avfall. Dessverre har det blitt en forverring av forsøplingen både i og rundt papirskurene.

Styret oppfordrer andre beboere til å rettleder de som gjør dette.

Renovasjonsetaten har gjentatte ganger vært i kontakt med sameiet på grunn av vedlikehold av tømmeeluker.

Det har i perioden vært store kostnader med reparasjoner av søppelluker og flere oppganger har vært plaget med lukt.

Dette sett i sammenheng med utfordringer det var med nytt firma som skulle hente søppelen, så har det vært perioder meget plagsom lukt.

Av den grunn har styret begynt å se på muligheter for å etablering av avfallsbrønner.

DUGNAD

Mange deltar på de arrangerte dugnadene.

Systemet med refusjon gjennom redusert innbetaling påfølgende år videreføres.

Styret har ført lister over samtlige deltakere og denne er sendt til forretningsfører, OBOS. Innbetaling til dugnadskontoen for 2016 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.

BRUK AV TERRASSER SOM LAGERPASS

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

VINTERLAGRING AV SYKLER

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

KOMPRIMATORBIL

Styret bestilte komprimatorbil i april 2016.

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.

KLAGER

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

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

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

Sluttord fra styret

Styret takker for tilliten som ble vist oss på forrige generalforsamling. Årets beretning gjelder kalenderåret 2016 mens tidligere beretninger har omhandlet perioden mellom årsmøtene. Endringen er gjort etter ønske fra forretningsfører, OBOS.

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 12 344 037.

Dette er kr 738 037 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstraordinær innkreving av kapital siste halvår 2016.

Andre inntekter består i hovedsak av bompenger, parkeringsleie, utleie av antenneplass, salg av portåpnere og skadeoppgjør.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 10 895 352.

Dette er kr 903 902 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med rørrehabiliteringen/berederrom.

Resultat

Årets resultat på kr 19 601 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 4 250 988

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 300 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av oppganger, uteområder (skråningen 76-82), gulvbelegg i inngangspartier.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har budsjettert med 0 % endring i avgiftene for vann- og avløpsavgiften, renovasjonsavgift og feieravgift i 2017.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 reduseres. Generelle premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestlibakken Boligsameie.

Lån

Vestlibakken Boligsameie har lån i OBOS-banken fra 01.03.17.

Nye lånebetingelser: 3% nom. rente, 18 års nedbetalingstid, annuitetslån.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note19 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på 3 % økning felleskostnadene fra 01.02.17.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 01.03.2017
Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Sturtzel /s/

Thore Berthelsen /s/

Roy Nygaard Kolstad /s/

Jan Nirs /s/

Kai Torp /s/

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Vestlibakken Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vestlibakken Boligsameie s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 anvendelse 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 forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 7. mars 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 014 844	11 383 179	11 296 000	13 584 000
Andre inntekter	3	329 193	405 316	310 000	322 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 344 037	11 788 495	11 606 000	13 906 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-692 713	-922 643	-809 600	-814 500
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-83 713	-83 713	-84 000	-84 000
Revisjonshonorar	6	-23 750	-18 750	-16 000	-20 000
Andre honorarer		-75 000	-150 000	-150 000	0
Forretningsførerhonorar		-404 655	-393 925	-406 000	-416 000
Konsulenthonorar	7	-66 794	-60 026	-80 000	-65 000
Kontingenter		0	-2 400	-2 500	0
Drift og vedlikehold	8	-3 297 858	-16 692 681	-2 013 500	-3 005 000
Forsikringer		-595 308	-883 827	-831 000	-551 000
Festeavgift		-450 596	-450 596	-460 000	-460 000
Kommunale avgifter	9	-2 001 378	-1 994 197	-1 994 000	-1 994 000
Energi/fyring		-1 022 803	-1 154 149	-1 000 000	-1 100 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 009 793	-982 620	-990 000	-990 000
Andre driftskostnader	10	-870 991	-1 104 406	-854 850	-764 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 895 352	-25 143 933	-9 991 450	-10 564 100
DRIFTSRESULTAT		1 448 685	-13 355 438	1 614 550	3 341 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 037 769	1 264 380	607 000	500 000
Finanskostnader	12	-2 466 854	-2 180 808	-2 122 500	-2 386 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 429 084	-916 428	-1 515 500	-1 886 500
ÅRSRESULTAT		19 601	-14 271 865	99 050	1 455 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		19 601	0		
Udekket tap		0	-14 271 865		

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	88 301	88 301
Andre varige driftsmidler	14	198 014	281 727
Langsiktige fordringer	15	15 277 509	16 574 889
SUM ANLEGGSMIDLER		15 563 824	16 944 917
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70 175	29 237
Kundefordringer		11 477	5 237
Kortsiktige fordringer	16	153 811	6 999
Energiavregning	17	145 204	0
Driftskonto OBOS-banken		1 663 659	313 794
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 822	24 143
Innestående i andre banker		661 239	496 540
Sparekonto OBOS-banken		5 584 413	8 635 303
SUM OMLØPSMIDLER		8 313 800	9 511 253
SUM EIENDELER		23 877 624	26 456 170
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	18	-31 380 898	-31 400 499
SUM EGENKAPITAL		-31 380 898	-31 400 499
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	51 171 810	53 711 725
Annen langsiktig gjeld	20	23 900	23 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		51 195 710	53 735 625
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		395 153	498 385
Leverandørgjeld		2 215 543	895 978
Skyldig til offentlige myndigheter	21	45 385	49 660
Påløpte renter		296 658	286 002
Påløpte avdrag		265 303	353 165
Annen kortsiktig gjeld	22	844 770	2 037 854
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 062 812	4 121 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 877 624	26 456 170
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2017,

Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Sturtzel /s/

Thore Berthelsen /s/

Roy Nygaard Kolstad /s/

Jan Nirs /s/

Kai Torp /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

TOMTEKOSTNADER

Tomten er festet fra Oslo kommune i 90 år fra 1972.

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie		702 000
Leie ekstra garasjer		205 600
Ekstra kapitalinnkreving ihht brøk		999 822
Framleietillegg		95 760
Felleskostnader		8 757 198
Dugnad		30 912
Trappevask		319 680
Kabel-TV		927 072
Lån/renter	2 332 356	
Overført til avregning av lånekostader, renter og avdrag	<u>2 332 356</u>	0
Akto strøm	302 166	
Overført Energiregnskap se note 17	<u>-302 166</u>	0
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		12 038 044

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-23 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 014 844

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bompenger	171845	
Refunderte bompenger	<u>-14 040</u>	157805
Parkeringleie		700
Garasjeleie korttid		8 000
Lokalutleie Vestli Vel		12 000
Refusjon fra beboere		6 505
Skadeoppgjør Gjensidige (gml. Skader)		7 613
Korrigeringer på reskontro		233
ICE Norge, leie antenneplass		49 021
Salg av nøkler		13 650
Salg Portåpnere		4 500
Teliasonera, leie takplass 2016		35 221
Teliasonera, leie takplass 2015		33 945
SUM ANDRE INNTEKTER		329 193

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-415 644
Overtid	-63 110
Påløpte feriepenger	-68 462
Fri bil, tlf etc.	-371
Naturalytelser speilkonto	371
Arbeidsgiveravgift	-133 389
Pensjonskostnader	-8 351
AFP-pensjon	-594
Yrkesskedeforsikring	-1 064
Arbeidsklær	-2 099
SUM PERSONALKOSTNADER	-692 713

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 300 000.-

Ekstra honorar er utbetalt med kr 75 000.- (Bevilget kr 150 000.-.)

I tillegg har styret fått dekket bevertning o.a. for kr 22 089.-, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 750.-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 400
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 582
Selvaag AS, Kartlegging ENØK	-38 813
SUM KONSULENTHONORAR	-66 794

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag AS, Rørfornyelse	-11 491
Andenæs AS Rørfornyelse	-20 725
Refusjon til beboere for baderomsutbedring	-145 000
Andenæs AS Berederrom Kontrakt	-1 798 995
Akonto Berederrom kostnadsført 2015	1 500 000
Restkontrakt Beredersom kostnad 2016	-298 995
Tilleggsarbeider	-721 315
	-1 020 310
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 197 526

Drift/vedlikehold bygninger	-735 704
Drift/vedlikehold VVS	-133 758
Drift/vedlikehold elektro	-108 735
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 088 037
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-16 783
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 316
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 297 858

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 440 854
Renovasjonsavgift	-560 524
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 001 378

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 548
Container	-32 918
Skadedyrarbeid	-16 225
Diverse leiekostnader/leasing	-25 019
Verktøy og redskaper	-6 844
Driftsmateriell	-29 996
Vaktmestertjenester	-22 500
Renhold ved firmaer	-352 890
Strøing, feiing, gressklipping	-126 265
Andre fremmede tjenester (Verisure)	-5 156
Trykksaker	-10 879
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur (God Jul)	-1 313
Andre kostnader tillitsvalgte (møtemat)	-22 088
Andre kontorkostnader	-28 313
Telefon/bredbånd	-10 000
Telefon u/mva	-2 000
Telefon, annet	-25 405
Porto	-26 770
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 140
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-93 979
Bilgodtgjørelse	-5 302
Reisekostnader	-2 174
Bankgebyr	-6 402
Velferdskostnader	-11 865
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-870 991

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 110
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 400
Renter konto i DNB	564
Avregnet renter og gebyr fra beboere lån Nordea	979 576
SUM FINANSINNTEKTER	1 037 769

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i Nordea	-979 096
Gebyr lån Nordea	-500
Renter lån i Nordea (2)	-1 485 748
Gebyr lån Nordea (2)	-1 000
Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-510
SUM FINANSKOSTNADER	-2 466 854

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Leilighet nr 136 Innskudd	88 301
SUM LEILIGHETER	88 301

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper	
Tilgang 2001	166 750
Avskrevet tidligere	-131 229
Avskrevet i år	-13 750
	21 771
Traktor	
Tilgang 2009	699 625
Avskrevet tidligere	-489 849
Avskrevet i år	-69 963
	139 814
Usolgte garasjeplasser	
Kostpris	36 429
	36 429
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	198 014
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-83 713

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring beboere lån Nordea Saldo 01.01	16 574 889	
Avregnet i år	-1 297 380	
Saldo 31.12		15 277 509
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		15 277 509

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer tillitsvalgte		140
Krav beboer		4 615
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)		149 056
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		153 811

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

A konto innbetalinger 01.07-31.12 -16	-302166
---------------------------------------	----------------

KOSTNADER

Strøm	389 095
Administrasjonsgebyr OEF	58 275
SUM KOSTNADER	447 370

SUM ENERGIAVREGNING	145 204
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. 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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea (1)

Lånet er et serielån med flytende rente.

Halvpart av lånet er bundet i fastrente

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,71 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004	-27 800 000	
Nedbetalt tidligere	11 225 111	
Nedbetalt i år	1 297 380	
		-15 277 509

Nordea (2)

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,07 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2013	-10 000 000	
Tilgang 2014	-10 000 000	
Tilgang 2015	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 863 164	
Nedbetalt i år	1 242 535	
		-35 894 300

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-51 171 809
------------------------------------	--------------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

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

NOTE: 21**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-23 822
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 563
----------------------------	---------

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-45 385
---	----------------

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-68 462
Andenæs Entreprenør AS, rest garantibeløp		-125 000
Fakturagebyr		-94
OBOS Eiendomsforvaltning AS, gebyr brenselsregnskap		-58 275
Beboere refusjon baderomsrehab til gode		-37 000
Avregning lån Nordea (gjelder ikke alle beboere)		
Til gode formye innbetalt pr 01.01		-500 517
Innbetalt kategori 143 "lån/renter"	-2 332 356	
Dekning lånerenter (se note 11)	979 596	
Dekning avdrag lån (se note 15)	1 297 380	
Avvik	-42	
Innbetalt formye i år		-55 422
Til gode formye innbetalt pr 31.12		-555 939
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-844 770

INNKOMNE FORSLAG

A) Innglassing av terrasser

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon

Styret mottar flere ønsker om innglassing av terrasse.

Farstad glass og aluminium vil stå for all kostand for søknadsprosess mot PBE

Dette har vært en sak på flere sameiermøte og fokuset har tidligere vært kostander for sameiet, kostandene for søknadsprosessen er flyttet over til leverandør og seksjonseier bestiller til en gitt pris.

Pris for innglassing kr 68 000,- inkl MVA.

Innglassingen er samme type som som Tokerudberget samt mange andre på Vestli

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å inngå avtale med Farstad glass og aluminium om å innhente nødvendige tillatelser som gir mulighet for den enkelte seksjonseier til å innglasse terrasse. Kostnaden for innglassing tilfaller den enkelte seksjonseier.

B) Vedtektsendring – innglassing av Terrasser

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon:

For å sikre et enhetlig uttrykk så er det viktig at samme leverandør benyttes ved ønske om innglassing av balkong og at seksjonseier som ønsker å skygge for solen benytter parasoll eller utvendig markise. For å sikre at dette blir overhold foreslår styret at dette vedtektsfestes.

Forslag til vedtak:

Nytt avsnitt i vedtektenes punkt 4. som ett åttende avsnitt:

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

C) Salg av vaktmesterleilighet

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon:

Sameiet eier en seksjon som leies ut. Inntekten er på ca. kr 95 000 per år. I årene som kommer blir nødvendig med større vedlikeholdstiltak av våtrom og kjøkken i utleieseksjonen. Kostnadene vil beløpe seg til ca 500 000. Styret foreslår derfor at leiligheten selges før tiltakene blir nødvendig å gjennomføre.

Salg vil skje etter dagens leieavtale utløper ihht kontrakt.

Styret ber om godkjenning til gjennomføring av salg av vaktmesterleilighet. Det er innhentet takst på kr 3 200 000.

Før salg av leiligheten er det planlagt noe overflatebehandling av leiligheten i form av maling.

Regnestykket vil se slik ut:

Antatt salgspris	3 200 000
- Omkostninger salg (estimert)	200 000
= Skattepliktig beløp	3 050 000
Skattebeløp 28 %	840 000

Skattebeløpet, kr 868 000, fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Fortjenesten blir 2 160 000.

NB! Det gjøres oppmerksom på at gevinst ved salget utløser skatteplikt. Det er hver enkelt eier, og ikke forretningsfører, som har ansvar for å innberette dette.

Forslag til vedtak

Sameiet gir styret godkjenning til salg av vaktmesterleiligheten

D) Utredning av jordvarme som alternativ energikilde for oppvarming av varmtvann.

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon

Styret ønsker å starte arbeid med å utrede om Vestlibakken skal rehabilitere eksisterende varmegjenvining eller se på jordvarme/brønner.

Eksisterende varmegjenvining er gammelt og moden for utskiftning eller rehabilitering.

Forslag til vedtak:

Styret ønsker sameiermøte sin tilslutning på å starte forprosjekt.

Forprosjektets kostnad er estimert til kr 200 000,-.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER 2017**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Tommy Stürtzel Vestlisvingen 94 (gjenvalg)

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Thore Bertelsen Vestlisvingen 96 (gjenvalg)

Jan Nirs Vestlisvingen 74 (gjenvalg)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kai Torp Vestlisvingen 92

Roy Nygaard Kolstad Vestlisvingen 96

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Annstein Garnes Vestlisvingen 68

2. Andreas Søråas Goldenheim Vestlisvingen 76 (gjenvalg)

3. Bjørg Haugen Vestlisvingen 82 (gjenvalg)

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

(forslag fra styret)

E. Som medlemmer av velferdskomité for 1 år foreslås:

Åge Linnekaste Vestlisvingen 94

Lars Erik Torp Vestlisvingen 94

(flere forslag på årsmøtet)

I valgkomiteen for Vestlibakken Boligsameie, 26.02.2017

Annstein Garnes
Alf Hamre

Orientering om sameiets 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.

Strømnettet i garasjen er i dag utdatert og vil derfor bli avviklet april 2017, på grunn av sikkerhetsmessige årsaker.

Nøkler/skilt

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

Dugnad

Flyttes om mulig over til informasjon om sameiet

Mange deltar på de arrangerte dugnadene.

Styret har ført lister over samtlige deltakere og denne er sendt til forretningsfører, OBOS. Innbetaling til dugnadskontoen for 2015 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.

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 pr etasje. samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2015 Rørrehabilitering Ferdigstilt desember 2015 og omfatter gjennomgående rørrehabilitering og oppgradering av berederrom.

2012 - 2014 Utskifting av blomsterkasser

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.

Søppelsjakta 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 inneklima for øvrige beboere.
- Oppdages det veggdyr i leiligheten skal det straks meldes fra til styret. Beboer pålegges dessuten straks å sørge for forskriftsmessig utrydding av skadedyrene.
- Kun gass- og elektrisk grill er tillatt å bruke på balkongene.
- Parabolantenner skal plasseres slik at ingen del av parabolen stikker utenfor bygningens profil/fasade.
- Uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å gjøre fasadeforandringer, som å sette inne andre vinduer ol.

§ 9 Husdyrhold

- ☐ Hunder skal holdes i bånd i sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsterbed, sandkasser m.m.
- ☐ Det er ikke tillatt å benytte oppgangen til lufting av dyr.
- ☐ 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 og på sameiets internettside
- ☐ Beboer/bileier plikter å sørge for å holde orden på og rundt garasjeplassen.
Det er her kun tillatt å oppbevare gjenstander som har direkte relasjon til bilen, som f.eks. takstativ, skiboks mm.
- ☐ Det er kun tillatt å oppbevare 1 sett ekstra dekk til bilen på plassen.
Styret kan gi dispensasjon fra dette punktet etter søknad.
- ☐ Garasjeplassen skal ikke brukes til frasetting av bilvrak og annet søppel.
Styret kan bestille rydding for sameieres/leietakers regning.
- ☐ Det er ikke tillatt å foreta bilreparasjoner og oljeskift i 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 endring i sameiermøte 29.03.2012 og 02.04.2014 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. Vilkårene 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.

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

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 tvangsfullbyrdelsesloven 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.