

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.10.2018.

**Boligselskap:** 7292, Vestlibakken Boligsameie  
**Organisasjonsnr:** 971.439.343  
**Eier:** Heidi Hansen(bo)  
**Leieobjekt:** 109  
**Seksjonsnummer:** 109  
**Adresse:** Vestlisvingen 78, 0969 OSLO  
**Hjemmeside:** <http://www.vestlibakken.no>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap Tryg Forsikring - polise nummer 6660267.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Selskapet fester tomt av Oslo Kommune for en avtaleperiode på 90 år f.o.m 01.11.1972. Festetiden utløper i 2062. Opprinnelig festeavgift er kr 19 200,- (4% av grunnpris på kr 400 000,-). Reguleres hvert 10.år eller mer.
- De fleste seksjoner har garasje plass. Garasjeplassen følger seksjonen (176 og 327 eier ikke plass).
- Det er mulighet for å kjøpe eller leie plass, kontakt Roy Kolstad på e-post; roy@vestlibakken.no Ved overdragelse påløper det et administrasjonsgebyr kr 697,- til forettningsfører. Dette skal fremkomme av avtalen med boligselskapet.
- Sameiet har lån i OBOS-banken
- Varmtvann kreves inn som aktonobeløp. Avregning via ISTA en gang i året.
- Vaktmester og styret bestiller skilt.
- Styret bestiller nøkler.
- Hjemmeside: [www.vestlibakken.no](http://www.vestlibakken.no)
- Styret ønsker kontaktinfo til kjøper (mobilnummer og e-postadresse).
- Seksjon 79 har bruksforbud på badet. Badet må utbedres forskriftsmessig før det kan tas i bruk.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (10.10.18)
* OBOS01-98207570192 S		32.333.330,-	16 år 3 md.	12		Flyt	2,80%
* OBOS02-98207570206 A		11.154.600,-	5 år 4 md.	12		Flyt	2,80%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.371,- pr. md.

Herav:

Garasje	150,-
Akonto varmtvann	187,-
Felleskostnader	2.113,-
Trappevask	95,-
Avdrag renter	559,-
Kabel-tv	267,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2017 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	342,-	4.308,-	15.555,-	142.243,-

Festetomt utgjør 12.734 kr av andel gjeld.

### Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98207570192	88.882,-	669,-
* OBOS02-98207570206	31.185,-	526,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 121.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.10.2018

### Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med forvaltningskonsulent Sarah Louise Karmi tlf. 22 86 58 83 ev. pr. e-post: sarah.louise.karmi@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med saksbehandler Robert Olsen, tlf.: 22 98 89 80, e-post: robert.olsen@obos.no.

### Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

### Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 4.250,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 5.245,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

**Vi gjør oppmerksom på at det fra 01.01.19, vil bli en prisøkning på våre produkter og tjenester.**

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## **Til seksjonseierne i Vestlibakken Boligsameie**

**Velkommen til årsmøte, torsdag 22. mars 2018 kl. 18:00 på Vestli Skole.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. 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 årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Vestlibakken Boligsameie  
avholdes torsdag 22. mars 2018 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. ÅRSRAPPORT FOR 2017

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Etablering av avfallsbrønner utendørs
- B) Etablering av infrastruktur EL-billading - 456 ladeklare parkeringsplasser
- C) Etablering av infrastruktur EL-billading - 50 ladeklare parkeringsplasser
- D) Vedtektsendring, nye garasjevedtekter
- E) Reseksjonering av garasje- og parkeringsplasser som tilleggsdeler til tilhørende seksjoner
- F) Vedtektsendring – Endring av vedtektenes punkt 7.

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 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av velferdskomité

Oslo, 28.02.2018  
Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Stürtzel /s/

Thore Berthelsen /s/

Roy Nygaard Kolstad /s/

Jan Nirs /s/

Kai Torp /s/

## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Tommy Stürtzel	Vestlisvingen 94
Styremedlem	Thore Berthelsen	Vestlisvingen 96
Styremedlem	Roy Nygaard Kolstad	Vestlisvingen 96
Styremedlem	Jan Nirs	Vestlisvingen 74
Styremedlem	Kai Torp	Vestlisvingen 92
Varamedlem	Annstein Garnes	Vestlisvingen 68
Varamedlem	Andreas Søråas Goldenheim	Glimmerveien 16
Varamedlem	Bjørn Haugen	Vestlisvingen 102

#### Valgkomiteen

Annstein Garnes	Vestlisvingen 68
Alf Hamre	Vestlisvingen 66

#### Velferdskomiteen

Åge Linnekaste  
Lars Erik Torp  
Rune Aasen  
Zubi Ullah

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 ansettelser.

#### 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 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
- 12 ordinære styremøter
- 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](http://www.vestlibakken.no)

## **2. Vaktmestertjenesten**

### **Vaktmester i sameiet**

- Vaktmester i hele perioden har vært Arne Helge Johnsen.
- Vaktmesteren har e-postadresse: [vaktmester@vestlibakken.no](mailto:vaktmester@vestlibakken.no)
- 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.

## **3. Garasje- og trafikksaker**

### **Fjerning av strøm i garasjene**

Sameiet hadde under starten av 2017 et 30 talls elbiler som benyttet sameiet strøm i garasjen, og tallet var økende utover i 2017. Det var kun noen få av disse om hadde kontaktet styret i forkant for å undersøke muligheter for elbil ladning. Det var flere episoder hvor sikringer gikk og styret engasjerte en elektriker for å gjennomgå strømmettet. Daværende system var ikke godkjent for elbil ladning og for å opprettholde tenkt bruk som var motorvarmer måtte systemet oppgraderes for flere titusener av kroner. Styret informerte sameiet i god tid og koblet ifra systemet.

### **EL-Bil**

Styret startet samtale med elbil forbundet og fikk kartlagt muligheter for elbil ladning i sameiet. Styret har mottatt tilbud fra Bravida for ladeklare plasser. Dette fremmes som egen sak.

### **Re-forhandlet parkeringsavtale med Parkeringstjenesten**

Det er inngått ny avtale med Parkeringstjenesten for håndheving av parkeringsutfordringer rundt i sameiet.

### **Kameraovervåkings opptaker**

Sameiet overvåkingsopptaker er byttet ut grunnet utgått på dato, ny er montert av Site Control, firma gikk samtidig over sameiets overvåkingskameraer.

### **Nye bommer i øvre- og nedre rekke**

Det er montert nye bommer i sameiet, i øvre- og nedre rekke. Man har beholdt de gamle betalingsautomatene.

### **Utredning av kortterminal**

Det er innhentet priser på oppgradering av betalingsautomaten, ser stadig nye utfordringer med dagens løsning, både driftskostnader (hærværk) samt levering/håndtering av mynter. Ser på løsning med KUN kortterminal.

### **Rengjøring av garasjer**

Garasjene ble rengjort i april av ISS vaktmesterkompaniet.

Det er dessverre et gjentakende problem at flere seksjonseier bruker biloppstillingsplassene som lager eller mer eller mindre som søppelkasser. Dette skjemmer for andre og ikke minst kan det være brannfarlig. Henstiller øvrige beboere om å respektere § 10 i husordensreglene

## **4. Bygnings- og forsikringssaker**

### **Terrassegulv**

Det er flere terrassegulv som har sprukket, styret har innhentet tilbud på arbeidet, men ser dette i sammenheng for en større rehabilitering. Beboere som har sprukne terrassegulv har store utfordringer da «gulvbelegget» løsner og styret må jobbe videre med en midlertidig løsning for disse gulvene.

### **Forsikring**

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

Vi har hatt 6 skader i 2017 som dekkes av forsikringen. 1 skade med vanninntrenging fra terrasse som ikke dekkes av forsikringen grunnet mer en 20 år gammel bygning. Styret har lagt ned mye arbeid med enkelte seksjonseiere som ikke utbedrer våtrom i henhold til våtroms normen. Vi har hatt flere tilfeller av følgeskader i naboileigheter. 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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet.*

#### **Nytt gulvbelegg i inngangspartier**

Det er lagt nytt gulvbelegg i de 3 siste inngangspartiene.

#### **Innglassing av terrasser**

Det er flere beboere som har benyttet seg av tilbud fra Solberg Aluminium.

Det vil bli nye visningsrunder til våren 2018. Henstiller seksjonseiere som får montert disse til å forholde seg til sameiets vedtekter.

#### **Skadedyr (rotter)**

Sameiet har i perioden slitt mye med rotter i garasjehimlingen, rottene trekker opp i garasjehimlingen hvor det er varmt rundt avløpsrørene samt varmtvannet, de har klart å komme seg inn i et søppelrom. Denne adkomsten er lukket.

Rottene trenger tilgang til mat og vann, de holdes innenfor en kort radius. På bakgrunn av dette har styret innhentet tilbud på å flytte søpla ut. Styret har inngått avtale med NOKAS skadedyrbekjempelse.

#### **Søppelsjakter**

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.

Avfallsbrønner fremmes som egen sak på årsmøte.

### **5. Velferd og miljø**

#### **Tenning av julegran**

Tenning av julegran ble gjennomført i samarbeid med velferden, det var veldig koselig og god stemning for de som møtte opp. Vestli skolekorps kom og spilte julesanger og nissen hadde med julegodt til barna.

#### **Uteområder**

Skråningen ved Vestlisvingen 78 og forbi 82 er plantet og lagt på bark.

#### **Oppgradering av oppganger, maling og belysning**

Alle oppganger er oppgradert, dvs malt rekkverk, postkasser og tak, det ble samtidig byttet belysning i oppgangen og boder, disse lampene er LED samt sensorsyrt.

#### **Lekeplasser**

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

Feil og mangler i denne rapporten rettes fortløpende.

### **Kildesortering / kildesortering**

De aller fleste er flinke til å sortere avfall. Dessverre er det et gjentakende problem at flere beboere forsøpler både i og rundt papirskurene.

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

### **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 søPELLUKENE) 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.

### **Vinterlagring av sykler**

Også denne vinteren har vi tilbudt vinterlagring av sykler i bomberommet. Mange har benyttet seg av ordningen. Styret ser en utfordring at flere sykler ikke blir hentet, men har ikke klart å finne en god nok løsning for dette. Kommende styre må jobbe videre med dette.

### **Komprimatorbil**

Det blir fortsatt satt ut store mengder ulovlig søppel (elektriske artikler og maling/løsningsmidler). Styret bestilt ISS vaktmesterkompaniet til å fjerne dette samme dag, noe som medførte økte kostander på **kr 30 000,-**

### **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 skal "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 årsmøte.

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 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 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 2017 var til sammen kr 11 395 445. Dette er kr 2 133 555 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkrevde beløp knyttet til betonglånet og at avregning varmtvann har blitt overført til balansen for avregning.

Andre inntekter består i hovedsak av utleieinntekter og salg av nøkler. Se note 3 i regnskapet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 10 381 425.

Dette er kr 182 675 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at strøm i fellesareal er betydelig lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 95 754 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. I tillegg påløper nedbetalte avdrag på lån.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 2 344 705.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 500 00 til større vedlikehold som omfatter etablering av utvendige søppelbrønner og skråningen i nr. 66.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

### **Lån**

Vestlibakken Boligsameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.02.18.

Akonto-varmtvann blir regulert i tråd med forbruket fra 01.04.18.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vestlibakken Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Vestlibakken Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

#### 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. 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 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 bokføringskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 5. mars 2018  
BDO AS



Johan Henrik L'orange  
Statsautorisert revisor



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 012 144	12 014 844	13 207 000	11 480 000
Andre inntekter	3	383 301	329 193	322 000	322 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>11 395 445</b>	<b>12 344 037</b>	<b>13 529 000</b>	<b>11 802 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-629 154	-692 713	-814 500	-800 500
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-83 713	-83 713	-84 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-45 985	-23 750	-20 000	-25 000
Andre honorarer		0	-75 000	0	-100 000
Forretningsførerhonorar		-415 685	-404 655	-416 000	-398 750
Konsulenthonorar	7	-177 942	-66 794	-65 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-3 161 026	-3 297 858	-3 005 000	-5 302 000
Forsikringer		-534 285	-595 308	-551 000	-592 000
Festeavgift		-450 596	-450 596	-460 000	-460 000
Kommunale avgifter	9	-2 001 378	-2 001 378	-1 994 000	-2 095 000
Energi		-454 622	-1 022 803	-1 100 000	-600 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 041 635	-1 009 793	-990 000	-1 050 000
Andre driftskostnader	10	-1 085 404	-870 991	-764 600	-954 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 381 425</b>	<b>-10 895 352</b>	<b>-10 564 100</b>	<b>-12 742 850</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 014 020</b>	<b>1 448 685</b>	<b>2 964 900</b>	<b>-940 850</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	441 191	1 037 769	500 000	465 000
Finanskostnader	12	-1 550 965	-2 466 854	-2 386 500	-1 381 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 109 774</b>	<b>-1 429 084</b>	<b>-1 886 500</b>	<b>-916 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-95 754</b>	<b>19 601</b>	<b>1 078 400</b>	<b>-1 857 350</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-95 754	0		
Reduksjon udekket tap		0	19 601		

**BALANSE**

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	13	88 301	88 301
Andre varige driftsmidler	14	114 302	198 014
Langsiktige fordringer	15	12 893 363	15 277 509
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 095 966</b>	<b>15 563 824</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		29 406	70 175
Kundefordringer		28 479	11 477
Kortsiktige fordringer	16	454 152	153 811
Energiavregning	17	567 952	145 204
Driftskonto OBOS-banken		1 600 155	1 663 659
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 274	23 822
Innestående i andre banker		830 227	661 239
Sparekonto OBOS-banken		1 100 855	5 584 413
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 635 500</b>	<b>8 313 800</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 731 466</b>	<b>23 877 624</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	18	-31 476 652	-31 380 898
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-31 476 652</b>	<b>-31 380 898</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	46 893 423	51 171 810
Annen langsiktig gjeld	20	23 900	23 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>46 917 323</b>	<b>51 195 710</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		358 588	395 153
Leverandørgjeld		1 192 137	2 215 543
Skyldig til offentlige myndigheter	21	40 138	45 385
Påløpte renter		115 875	296 658
Påløpte avdrag		330 364	265 303
Annen kortsiktig gjeld	22	253 693	844 770
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 290 795</b>	<b>4 062 812</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 731 466</b>	<b>23 877 624</b>

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 28.02.2018,

Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Stürtzel /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

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

##### **FORDRINGER**

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

##### **SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Garasjeleie		598 330	
Leie ekstra garasjer		388 180	
Framleietillegg ( Seksjon 136 og lokale i VS78 )		95 760	
Felleskostnader		8 687 616	
Dugnad		91 206	
Trappevask		319 680	
Kabel-TV		927 072	
Lån/renter	2 332 356		
Overført til avregning av lånekostnader, renter og avdrag	<u>-2 332 356</u>		0
Akonto strøm	604 332		
Overført energiregnskap, se note 17	<u>-604 332</u>		0
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>			<b>11 107 844</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie		-1 480	
Leie ekstra garasjer		-94 220	
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>			<b>11 012 144</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Bompenger	215 945		
Refunderte bompenger	<u>-10 620</u>		
		205325	
Garasjeleie korttid		30 400	
Lokalutleie Vestli Vel		10 000	
Korrigeringer på reskontro (gamle restanser)		10 714	
ICE Norge, leie antenneplass		49 500	
Salg av nøkler		15 750	
Gjensidige oppgjør rettshjelpforsikring		25 725	
Teliasonera, leie takplass 2017		35 887	
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>			<b>383 301</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-428 456
Overtid	-45 914
Påløpte feriepenger	-67 761
Fri bil, tlf etc.	-360
Naturalytelser speilkonto	360
Arbeidsgiveravgift	-116 167
Pensjonskostnader	-8 416
AFP-pensjon	-594
Yrkesskadeforsikring	-2 125
Refusjon sykepenger	42 596
Arbeidsklær	-2 318
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-629 154</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 300 000.-.

I tillegg har styret fått dekket bevertning mm for kr 24 022.-, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon for 2016 og 2017, beløper seg til kr 45 985.-.

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

Juridisk bistand	-18 125
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 001
Selvaag AS, honorarer	-135 300
Andre konsulenthonorarer	-6 515
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-177 942</b>



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

Selvaag AS, Kartlegging ENØK	-97 031
Adrian Malerservice AS, maling oppganger	-1 139 497
Oslo Gulvleggervervice AS, Belegg Innganger	-135 938
Refusjon beboer for baderomsutbedring	-10 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 382 466</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-138 230
Drift/vedlikehold VVS	-71 038
Drift/vedlikehold elektro (Armatuer, bomber)	-641 847
Drift/vedlikehold utvendig anlegg (skråninger)	-672 142
Drift/vedlikehold fellesanlegg (søppelluker)	-63 165
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 344
Drift/vedlikehold garasjeanlegg (Skadedyr i himling, stikkontakter)	-184 794
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 161 026</b>

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

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

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

Lokalleie	-952
Container	-108 561
Skadedyrarbeid	-2 812
Diverse leiekostnader (Sharp-kopimaskin)	-25 125
Verktøy og redskaper	-3 630
Driftsmateriell	-50 828
Lyspærer	-1 919
Vaktmestertjenester	-38 200
Vakthold	-20 113
Renhold ved firmaer	-421 659
Gressklipping	-78 200
Andre fremmede tjenester (intranett)	-50 475
Kontor- og datarekvisita	-6 275
Trykksaker	-5 567
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-24 022
Andre kontorkostnader	-108 397
Telefon/bredbånd	-12 000
Telefon, annet	-27 911
Porto	-19 510
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 668

Vedlikehold biler/maskiner osv.	-47 533
Bilgodtgjørelse	-2 506
Reisekostnader	-524
Bankgebyr	-7 988
Velferdskostnader	-14 079
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 085 404</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 830
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 401
Renter bank	16
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 786
Renter bankkonto DNB	726
Andre renteinntekter	262
Avregnet renter og gebyr fra beboere lån Nordea/OBOS-banken	415 170
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>441 191</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Nordea, renter lån	-70 833
Nordea (2), renter lån	-270 791
OBOS-banken, renter lån	-850 724
OBOS-banken (2), renter lån	-343 887
OBOS-banken, termingebyr lån	-450
OBOS-banken, termingebyr lån	-450
OBOS-banken, etablereingsgebyr	-10 000
Renter på leverandørgjeld	-2 315
Tinglysningsgebyr	-1 515
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 550 965</b>

**NOTE: 13****LEILIGHETER**

Leieinntekter seksjon 136 (utleieleilighet)	88 301
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>88 301</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper			
Tilgang 2013		68 750	
Avskrevet tidligere		-46 979	
Avskrevet i år		-13 750	
			8 021
Traktor			
Tilgang 2009		699 625	
Avskrevet tidligere		-559 811	
Avskrevet i år		-69 963	
			69 852
Garasjer, usolgte			
Kostpris		36 429	
			36 429
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>114 302</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-83 713****NOTE: 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring beboere lån Nordea / OBOS-banken saldo 01.01		15 277 509	
Avregnet i år		-2 384 146	
Saldo 31.12			12 893 363
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>			<b>12 893 363</b>

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer tillitsvalgte			332
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)			453 820
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>			<b>454 152</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

**NOTE: 17****ENERGIÅVREGNING****INNETEKTER**

A konto innbetalinger 01.07.17-31.12.17	-301 350
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-301 350</b>

**KOSTNADER**

Ista, service	1 094
Administrasjonsgebyr OEF (1. halvår)	61 272
Strøm 01.07.17-31.12.17	371 672
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>434 038</b>

Uoppgjordte avregninger 2015/2016	435 265
<b>SUM ENERGIÅVREGNING</b>	<b>567 953</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt sitt 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 enkelt sitt 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****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et serielån med flytende rente.

Opprinnelig 2004 -27 800 000

Nedbetalt tidligere 12 362 890

Nedbetalt i år 15 437 110

0

Nordea

Lånet er et serielån med flytende rente.

Opprinnelig 2013 -40 000 000

Nedbetalt tidligere 4 333 330

Nedbetalt i år 35 666 670

0

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,80 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2017 -35 666 672

Nedbetalt i år 1 666 610

-34 000 064

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,80 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017 -15 437 110

Nedbetalt i år 2 543 747

-12 893 363

**SUM PANT-OG GJELDSBREVLÅN****-46 893 427****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer -23 900

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -23 900****NOTE: 21****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk -24 274

Skyldig arbeidsgiveravgift -15 864

**SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER -40 138**

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-67 761
Fakturagebyr		-94
Forskudd leie leil 136 januar		-11 834
OBOS Eiendomsforvaltning AS, gebyr energiregnskap		-61 272
Beboere refusjon baderomsrehab til gode		-20 000
Uklar innbetaling felleskostnader		-3 753
Avregning lån Nordea (gjelder ikke alle beboere)		
Til gode for mye innbetalt pr 01.01		-555 939
Innbetalt kategori 143 "lån/renter"	-2 332 356	
Dekning lånerenter (se note 11)	415 170	
Dekning avdrag lån (se note 15)	2 384 146	
Innbetalt for mye i år		466 960
Til gode for mye innbetalt pr 31.12		-88 979
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-253 693</b>

#### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

##### **A) Ordinært styrehonorar**

Godtgjørelse til styret er foreslått satt til kr 300 000. Det fremkommer av budsjettet for 2018.

##### **B) Komitéhonorar ifm nye søppelbrønner**

Godtgjørelse til styret for ekstra prosjekteringsarbeid ifm etablering av nye søppelbrønner berammes med inntil kr 100 000.

## 5. INNKOMNE FORSLAG

### Forslag A) Etablering av avfallsbrønner utendørs

Forslagstiller: Styret

Styret ønsker sameiermøtet sin tilslutning for å etablere avfallsbrønner utendørs.

Om forslaget vedtas medfører dette en arbeidskomité som honoreres, er tatt med under budsjett 2018

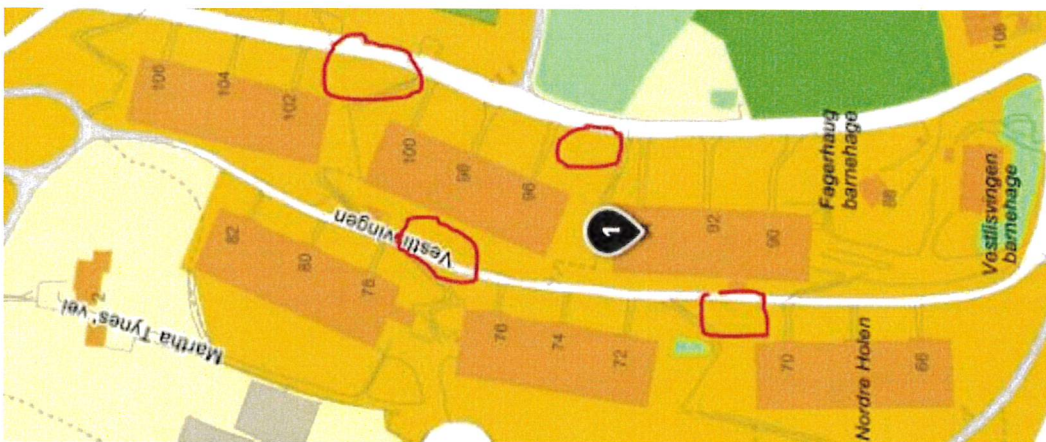
#### Etablering av avfallsbrønner utendørs

Styret har inngått en samspillsavtale med Selvaag prosjekt som har bistått sameiet med valg av entreprenør samt forprosjekt for etablering av avfallsbrønner. Det vil være 4 stasjoner som plasseres mellom vestlisvingen 70-72, 76-78, 94-96 og 100-102. Hver stasjon skal inneholde 2 restavfall, 1 papir og 1 glass/metall

Selvaag Prosjekt har levert forprosjekt med valg av entreprenør.

Prosjekt inkluderer etablering av avfallsbrønner, opparbeidelse av plass rundt avfallsbrønnene, sanering av eksisterende sjakt og prosjektledning. Prisen inkluderer også etablering av tre nye gangveier. Dette er ikke besluttet men med som opsjon.

Komplett pris kr 4 300 000,- inkl MVA, prosjektet finansieres gjennom oppsparte midler.



#### Begrunnelse:

Sameiet har store utfordringer med skadedyr som oppholder seg i garasjehimlingen og i noen tilfeller kommet seg inn i søppelrom. Flere oppganger sliter i store perioder med sterk lukt fra søppelrom. Sameiet har store økonomiske utgifter med vedlikehold av luker i garasjen, som benyttes i forbindelse med tømning av eksisterende søppelrom.



## Forslag B) Etablering av infrastruktur EL-billading - 456 ladeklare parkeringsplasser

Forslagstiller: Styret

Styret ønsker sameiermøtet sin tilslutning for å etablere ladeklare p-plasser i sameiet fellesgarasje på samtlige garasjeplasser.

Om forslaget vedtas medfører dette en arbeidskomité som honoreres, er tatt med under budsjett 2018

### Tilbud 1.

Ladeanlegg med rimeligst mulig ladeinfrastruktur til "456" ladeklare p-plasser.

Tilbudet skal minimum inneholde følgende.

- a. Ladeklare plasser (uten boks): Stk. «456»
- b. Gjeste plasser med ladeboks: Stk. 3

#### Tilbudspris ladeanlegg infrastruktur

Post nr.	Beskrivelse	Delpris
01	Infrastruktur	kr 1.093.722,00
	<i>Merverdiavgift 25%</i>	kr 273.430,50
	<b>Tilbudssum</b>	<b>Kr 1.367.152,50</b>

#### Pris per lader

Post nr.	Beskrivelse	Delpris
	Evlink Smart wallbox 22kW, inkl. kabling, vern og tilkobling	kr 14.500,00
	<i>Merverdiavgift 25%</i>	kr 3625,00
	<b>Tilbudssum</b>	<b>kr 18.125,00</b>

Begrunnelse:

Styret mottar mange henvendelser med spørsmål om ladestasjoner.

Det er mange beboere i Vestlibakken boligsameie som disponerer elbil allerede eller er i startfasen med tanke på kjøp av elbil. Styret har tatt spørsmålet på alvor og innhentet hjelp til dette, fra rådgivende konsult i elbil foreningen samt tilbud fra Bravida som er en stor solid aktør på markedet.

Innhentet tilbud er kun lade infrastruktur, de som måtte ønske å etablere ladestasjoner må selv bekoste ladestasjon samt installasjonskostander for dette.

For de som ønsker å etablere ladestasjon må uansett søke styret, bruke autorisert installatør samt valgt ladestasjon.

Styret ser på forslag 2 som det beste for sameiet dvs tilbud 1, og om dette forslaget vedtas forkastes forslag 3 med tilbud 2.

Prosjekt finansieres gjennom oppsparte midler, men seksjonseierne som ønsker å ta i bruk infrastrukturen vil bli belastet en tilkoblingsavgift på kr 8000. I tillegg må seksjonseier bekoste eget ladepunkt.

Styret ser på dette som en langsiktig investering og fremtidig strømforbruk for de enkelte ladestasjonen vil bli avregnet årlig. Styret, med styrevedtak vil fastsette et påslag på strømforbruk som skal finansiere ladeanlegget.

Det vil bli utarbeidet nye regler for etablering av ladepunkt.

## Forslag C) Etablering av infrastruktur EL-billading - 50 ladeklare parkeringsplasser

Forslagstiller: Styret

Styret ønsker sameiermøtet sin tilslutning for å etablere ladeklare p-plasser i sameiet fellesgarasje på et gitt område, dalside innenfor gjestegarasjen.

Om forslaget vedtas medfører dette en arbeidskomité som honoreres, er tatt med under budsjett 2018

### Tilbud 2.

Ladeanlegg med infrastruktur til 50 ladeklare p-plasser innenfor gjestegarasjen.

Gjelder plass 407-456

Tilbudet skal minimum inneholde følgende.

a. Ladeklare plasser (uten boks): Stk. 53

#### Tilbudspris ladeanlegg infrastruktur

Post nr.	Beskrivelse	Delpris
01	Infrastruktur	kr 354.921,00
	<i>Merverdiavgift 25%</i>	kr 51.230,25
	<b>Tilbudssum</b>	<b>Kr 406.151,25</b>

#### Pris per lader

Post nr.	Beskrivelse	Delpris
	Evlink Smart wallbox 22kW, inkl. kabling, vern og tilkobling	kr 14.500,00
	<i>Merverdiavgift 25%</i>	kr 3625,00
	<b>Tilbudssum</b>	<b>kr 18.125,00</b>

#### Begrunnelse:

Styret mottar mange henvendelser med spørsmål om ladestasjoner.

Det er mange beboere i Vestlibakken boligsameie som disponerer elbil allerede eller er i startfasen med tanke på kjøp av elbil. Styret har tatt spørsmålet på alvor og innhentet hjelp til dette, fra rådgivende konsulent i elbil foreningen samt tilbud fra Bravida som er en stor solid aktør på markedet.

Innhentet tilbud er kun lade infrastruktur, de som måtte ønske å etablere ladestasjoner må selv bekoste ladestasjon samt installasjonskostnader for dette.

For de som ønsker å etablere ladestasjon må uansett søke styret, bruke autorisert installatør samt valgt ladestasjon.

Prosjekt finansieres gjennom oppsparte midler, men seksjonseierne som ønsker å ta i bruk infrastrukturen vil bli belastet en tilkoblingsavgift på kr 8000. I tillegg må seksjonseier bekoste eget ladepunkt.

Styret ser på dette som en langsiktig investering og fremtidig strømforbruk for de enkelte ladestasjonen vil bli avregnet årlig. Styret, med styrevedtak vil fastsette et påslag på strømforbruk som skal finansiere ladeanlegget.

Det vil bli utarbeidet nye regler for etablering av ladepunkt.

## **Forslag D) Vedtektsendring – Nye garasjevedtekter**

Forslagstiller: Styret

Styret ønsker sameiermøtet sin tilslutning for ny vedtak ifm ny eierseksjonslov og midlertidig bruksrett til fellesareal, Lagt som nytt pkt 4-2

### **1-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

(5) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(6) 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.

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

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

(9) Det er ikke tillatt å foreta bilreparasjoner og oljeskift i garasjeanlegget eller på gjesteparkeringen.

(10) Lagring av brennbare gjenstander/væsker i garasjeanlegget er forbudt i henhold til brannvesenets bestemmelser.

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

(12) 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

### **1-2 Vedlikehold**

(1) Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

(2) Garasjene rengjøres hvert år, i overgangen april/mai måned. Styret er pålagt å varsle seksjonseiere om dato for rengjøring 4 uker i forkant. Varsling skjer gjennom oppslag på oppslagtavler og informasjon på sameiets hjemmeside. Biler skal være fjernet før kl. 07:00 på selve rengjøringsdagen. Plassen skal også tømmes for alt av løse gjenstander. 1 sett med dekk kan bli stående. Løse gjenstander som ikke har blitt ryddet bort på selve rengjøringsdagen, vil bli fjernet av eksternt firma.

### **1-3 Kostnadsfordeling**

Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

### **1-4 Rettslig disposisjonsrett**

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

(2) Styret kan leie ut parkeringsplasser på sameiets fellesareal.

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

(4) Den enkelte leier av parkeringsplass kan ikke fremleie parkeringsplassen til andre.

### **1-5 Vedlikeholdsansvar**

Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

### **1-6 Kostnadsfordeling**

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

## **Forslag E) Reseksjonering av garasje- og parkeringsplasser som tilleggsdeler til tilhørende seksjoner**

Forslagstiller: Styret

Styret ønsker sameiermøtet sin tilslutning slik at styret får fullmakt til å reseksjonere alle garasjeplassene, som tilhører en seksjon, som tilleggsdeler til den seksjon som eier bruksretten til en angitt garasjeplass. Kostnaden blir fordelt flatt på de som eier bruksrett til garasje- og parkeringsplasser.

Begrunnelse:

01.01.18 kom den en ny lov om eierseksjoner. Ihht denne loven vil alle bruksretter til fellesareal begrenses til 30 år, med mindre man reseksjonerer bruksretten som tilleggsdel til den seksjonen man eier. Jf. eierseksjonslovens §25, sjette ledd. Garasjeplassene er per i dag ikke registrert som egen seksjon i kartverket. Således er heller ikke garasjeplassene som tilhører den enkeltes seksjon tinglyst på hver enkelt eier. For å rydde opp i dette foreslår styret at det fattes et vedtak om reseksjonering av alle garasjeplasser som tilhører en seksjon i sameiet slik at disse plassene blir seksjonert som tilleggsdel til tilhørende boligseksjon. Med dette gjør man bruksretten evigvarende, og det sår liten tvil om eierforholdet. Kostnaden vil fordeles flatt på hver enkelt seksjon og er estimert til kr 750,-. Tinglysningsgebyr + bistand for reseksjonering.

## **Forslag F) Vedtektsendring – Endring av vedtektenes punkt 7.**

### **Saksinformasjon:**

Vestlibakken Boligsameie har i dag en etablert praksis om at det er seksjonseiers ansvar å skifte ut vinduer, sluk, sikringssskap og utgangsdører. For å formalisere denne praksisen foreslår styret å følgende setning legges til i vedtektenes punkt 7, første avsnitt:

*Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, sikringssskap, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig*

### **Forslag til vedtak:**

#### Vedtektenes punkt 7, første avsnitt endres fra:

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 sikringssskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

#### Vedtektenes punkt 7, første avsnitt endres til:

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 sikringssskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, sikringssskap, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.



**TIL ÅRSMØTET I VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE 2018****VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Tommy Stürtzel Vestlisvingen 94 (Gjenvalg)

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

Roy Nygaard Kolstad Vestlisvingen 96 (Gjenvalg)

Kai Torp Vestlisvingen 92 (Gjenvalg)

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Thore Berthelsen Vestlisvingen 96

Jan Nirs Vestlisvingen 74

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

1. Annstein Garnes Vestlisvingen 68 (Gjenvalg)

2. Ole Fredrik Haugen Vestlisvingen 78

3. Bjørg Haugen Vestlisvingen 102 (Gjenvalg)

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

(Styret kommer med forslag om medlemmer til valgkomité på møtet)

**E. Som velferdskomité foreslås:**

Åge Linnekaste Vestlisvingen 94

Lars Erik Torp Vestlisvingen 94

Rune Åsen Vestlisvingen 66

Ole Fredrik Haugen Vestlisvingen 78

I valgkomitéen for Vestlibakken Boligsameie, 27.02.2018

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. Styrerrommet har e-postadresse [styret@vestlibakken.no](mailto:styret@vestlibakken.no)  
Se sameiets hjemmeside på [www.vestlibakken.no](http://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](mailto:vaktmester@vestlibakken.no)

### Parkering

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

Sameiet har egen gjesteparkering under Vestlisvingen 90. De til enhver tid gjeldene regler for parkering er skiltet i garasjen og lagt ut på 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 bod kjøpes hos styret.  
Navn på ringetablå endres av styret eller vaktmester ved melding om eiendomsovertakelse / utleie.

### Dugnad

Flyttes om mulig over til informasjon om sameiet

Mange deltar på de arrangerte dugnadene.

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

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Trygg Forsikring med polisenummer 13458.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). 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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Energimerking

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Maling av oppganger Lysarmatur i oppganger Resterende gulvbelegg i inngangspartiene.	
2016	Utskifting av gulvbelegg	
2013 - 2015	Rørrehabilitering	Ferdigstilt desember 2015 og omfatter gjennomgående rørrehabilitering og oppgradering av berederrom.
2012 - 2014	Utskifting av blomsterkasser	

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Vestlibakken Boligsameie

---

Møtedato: 22.03.2018

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Vestli Skole

Til stede: 50 seksjonseiere, 12 representert ved fullmakt, totalt 62 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Sarah Louise Karmi.

Møtet ble åpnet av Tommy Stürtzel.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Tommy Stürtzel foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent**

#### C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Sarah Louise Karmi foreslått. Som protokollvitne ble Lisbeth Willumsen foreslått. Det ble også valgt et tellekorps bestående av Alf Hamre, Astrid Linnekaste og Hilde Brostigen.

**Vedtak: Godkjent**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 2. Behandling av årsrapport for 2017

Styrets årsrapport ble behandlet.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 3. Behandling av årsregnskap for 2017

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

#### 4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

A) Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000.

**Vedtak: Godkjent**

B) Komitéhonorar

Godtgjørelse til prosjektkomité ifb etablering av nye søppelbrønner er foreslått satt til kr 100 000.

**Vedtak: Vedtatt - enstemmig**

---

#### 5. Behandling av innkomne forslag og saker

##### Forslag A) Etablering av avfallsbrønner utendørs

Forslagstiller: Styret

##### Etablering av avfallsbrønner utendørs

Styret har inngått en samspillsavtale med Selvaag prosjekt som har bistått sameiet med valg av entreprenør samt forprosjekt for etablering av avfallsbrønner. Det vil være 4 stasjoner som plasseres mellom Vestlisvingen 70-72, 76-78, 94-96 og 100-102. Hver stasjon skal inneholde 2 restavfall, 1 papir og 1 glass/metall

Selvaag Prosjekt har levert forprosjekt med valg av entreprenør. Prosjekt inkluderer etablering av avfallsbrønner, opparbeidelse av plass rundt avfallsbrønnene, sanering av eksisterende sjakt og prosjektledning. Prisen inkluderer også etablering av tre nye gangveier. Dette er ikke besluttet men med som opsjon.

Komplett pris kr 4 300 000,- inkl MVA, prosjektet finansieres gjennom oppsparte midler.

**Protokolltilførsel: Inkluderer sanering, lukking av eksisterende sjakter, og 10% som er avsatt til uforutsette kostnader.**

Begrunnelse:

Sameiet har store utfordringer med skadedyr som oppholder seg i garasjehimlingen og i noen tilfeller kommet seg inn i søppelrom. Flere oppganger sliter i store perioder med sterk lukt fra søppelrom. Sameiet har store økonomiske utgifter med vedlikehold av luker i garasjen, som benyttes i forbindelse med tømning av eksisterende søppelrom.

##### **Forslag til vedtak:**

A) Styret ønsker sameiermøtet sin tilslutning for å etablere avfallsbrønner utendørs.

Om forslaget vedtas medfører dette en arbeidskomité som honoreres, er tatt med under budsjett 2018

**Vedtak: Vedtatt – 3 imot.**

##### **Benkeforslag:**

B) Skal det etableres 3 nye gangveier ifm etablering av avfallsbrønner?

**Vedtak: Ikke vedtatt – 46 imot.**

Det vil ikke etableres nye gangveier ifm etablering av utvendige avfallsbrønner.

## **Forslag B) Etablering av infrastruktur EL-billading - 456 ladeklare parkeringsplasser**

Forslagstiller: Styret

### **Tilbud 1 – se årsrapporten for 2017**

#### Begrunnelse:

Styret mottar mange henvendelser med spørsmål om ladestasjoner.

Det er mange beboere i Vestlibakken boligsameie som disponerer elbil allerede eller er i startfasen med tanke på kjøp av elbil. Styret har tatt spørsmålet på alvor og innhentet hjelp til dette, fra rådgivene konsult i elbil foreningen samt tilbud fra Bravida som er en stor solid aktør på markedet.

Innhentet tilbud er kun lade infrastruktur, de som måtte ønske å etablere ladestasjoner må selv bekoste ladestasjon samt installasjonskostander for dette.

For de som ønsker å etablere ladestasjon må uansett søke styret, bruke autorisert installatør samt valgt ladestasjon.

Styret ser på forslag 2 som det beste for sameiet dvs tilbud 1, og om dette forslaget vedtas forkastes forslag 3 med tilbud 2.

Prosjekt finansieres gjennom oppsparte midler, men seksjonseierne som ønsker å ta i bruk infrastrukturen vil bli belastet en tilkoblingsavgift på kr 8000. I tillegg må seksjonseier bekoste eget ladepunkt.

Styret ser på dette som en langsiktig investering og fremtidig strømforbruk for de enkelte ladestasjonen vil bli avregnet årlig. Styret, med styrevedtak vil fastsette et påslag på strømforbruk som skal finansiere ladeanlegget.

Det vil bli utarbeidet nye regler for etablering av ladepunkt.

#### Forslag til vedtak:

Styret ønsker sameiermøtet sin tilslutning for å etablere ladeklare p-plasser i sameiet fellesgarasje på samtlige garasjeplasser.

Om forslaget vedtas medfører dette en arbeidskomité som honoreres, er tatt med under budsjett 2018

**Vedtak: Vedtatt – 2 stemmer imot**

**Benkeforslag:** Hvor mange mener at man ikke skal betale kr 8000 ved tilkobling til strømmettet?

**Vedtak: Ikke vedtatt med 15 stemmer for.**

## **Forslag C) Etablering av infrastruktur EL-billading - 50 ladeklare parkeringsplasser**

Forslagstiller: Styret

### **Tilbud 2 – Se årsrapporten for 2017**

Begrunnelse:

Styret mottar mange henvendelser med spørsmål om ladestasjoner.

Det er mange beboere i Vestlibakken boligsameie som disponerer elbil allerede eller er i startfasen med tanke på kjøp av elbil. Styret har tatt spørsmålet på alvor og innhentet hjelp til dette, fra rådgivende konsulent i elbil foreningen samt tilbud fra Bravida som er en stor solid aktør på markedet.

Innhentet tilbud er kun lade infrastruktur, de som måtte ønske å etablere ladestasjoner må selv bekoste ladestasjon samt installasjonskostnader for dette.

For de som ønsker å etablere ladestasjon må uansett søke styret, bruke autorisert installatør samt valgt ladestasjon.

Prosjekt finansieres gjennom oppsparte midler, men seksjonseierne som ønsker å ta i bruk infrastrukturen vil bli belastet en tilkoblingsavgift på kr 8000. I tillegg må seksjonseier bekoste eget ladepunkt.

Styret ser på dette som en langsiktig investering og fremtidig strømforbruk for de enkelte ladestasjonen vil bli avregnet årlig. Styret, med styrevedtak vil fastsette et påslag på strømforbruk som skal finansiere ladeanlegget.

Det vil bli utarbeidet nye regler for etablering av ladepunkt.

### **Forslag til vedtak:**

Styret ønsker sameiermøtet sin tilslutning for å etablere ladeklare p-plasser i sameiet fellesgarasje på et gitt område, dalside innenfor gjestegarasjen.

Om forslaget vedtas medfører dette en arbeidskomité som honoreres, er tatt med under budsjett 2018.

**Vedtak: Forslaget trekkes dag forlag B) ble vedtatt.**



## Forslag D) Vedtektsendring – Nye garasjevedtekter

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon:

### 1-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg.
- (2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Oppdatert listen er til enhver tid hos styret. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.
- (3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, 01.01.19.
- (4) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.
- ~~(5) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner. **Punktet strykes.**~~
- (6) 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.
- (7) Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester/besøkende til vårt sameie. Begrensninger i parkeringen fremgår til enhver tid på skilter i tilknytning til garasjeanlegget og på sameiets internettside.
- (8) Garasjeplassen skal ikke brukes til frasetting av bilvrak og annet søppel. Styret kan bestille rydding for sameieres/leietakers regning.
- (9) Det er ikke tillatt å foreta bilreparasjoner og oljeskift i garasjeanlegget eller på gjesteparkeringen.
- (10) Lagring av brennbare gjenstander/væsker i garasjeanlegget er forbudt i henhold til brannvesenets bestemmelser.
- (11) Kjøring på sameiets gangveier skal til enhver tid foregå i gangfart.
- (12) 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



## 1-2 Vedlikehold

(1) Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

(2) Garasjene rengjøres hvert år, i overgangen april/mai måned. Styret er pålagt å varsle seksjonseiere om dato for rengjøring 4 uker i forkant. Varsling skjer gjennom oppslag på oppslagstavler og informasjon på sameiets hjemmeside. Biler skal være fjernet før kl. 07:00 på selve rengjøringsdagen. Plassen skal også tømmes for alt av løse gjenstander. 1 sett med dekk kan bli stående. Løse gjenstander som ikke har blitt ryddet bort på selve rengjøringsdagen, vil bli fjernet av eksternt firma.

## 1-3 Kostnadsfordeling

Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

## 1-4 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Styret kan leie ut parkeringsplasser på sameiets fellesareal.

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

(4) Den enkelte leier av parkeringsplass kan ikke fremleie parkeringsplassen til andre.

## 1-5 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

## 1-6 Kostnadsfordeling

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

## Forslag til vedtak:

Styret ønsker sameiermøtet sin tilslutning for ny vedtak ifm ny eierseksjonslov og midlertidig bruksrett til fellesareal, Lagt som nytt pkt 4-2

**Vedtatt: Vedtatt – 1 mot** (punkt 1-1(5) strykes i sin helhet)

## **Forslag E) Reseksjonering av garasje- og parkeringsplasser som tilleggsdeler til tilhørende seksjoner**

Forslagstiller: Styret

Begrunnelse:

01.01.18 kom den en ny lov om eierseksjoner. Ihht denne loven vil alle bruksretter til fellesareal begrenses til 30 år, med mindre man reseksjonerer bruksretten som tilleggsdel til den seksjonen man eier. Jf. eierseksjonslovens §25, sjette ledd. Garasjeplassene er per i dag ikke registrert som egen seksjon i kartverket. Således er heller ikke garasjeplassene som tilhører den enkeltes seksjon tinglyst på hver enkelt eier. For å rydde opp i dette foreslår styret at det fattes et vedtak om reseksjonering av alle garasjeplasser som tilhører en seksjon i sameiet slik at disse plassene blir seksjonert som tilleggsdel til tilhørende boligseksjon. Med dette gjør man bruksretten evigvarende, og det sår liten tvil om eierforholdet. Kostnaden vil fordeles flatt på hver enkelt seksjon og er estimert til kr 750,-. Tinglysningsgebyr + bistand for reseksjonering.

### **Forslag til vedtak:**

Styret ønsker sameiermøtet sin tilslutning slik at styret får fullmakt til å reseksjonere alle garasjeplassene, som tilhører en seksjon, som tilleggsdeler til den seksjon som eier bruksretten til en angitt garasjeplass. Kostnaden blir fordelt flatt på de som eier bruksrett til garasjeplasser.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

**Forslag F) Vedtektsendring – Endring av vedtektenes punkt 7.****Saksinformasjon:**

Vestlibakken Boligsameie har i dag en etablert praksis om at det er seksjonseiers ansvar å skifte ut vinduer, sluk, sikringsskap og utgangsdører. For å formalisere denne praksisen foreslår styret å følgende setning legges til i vedtektenes punkt 7, første avsnitt:

*Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, sikringsskap, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig*

**Forslag til vedtak:**Vedtektenes punkt 7, første avsnitt endres fra:

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 stamledningsnettets inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedtektenes punkt 7, første avsnitt endres til:

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 stamledningsnettets inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, sikringsskap, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

---

## 6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Tommy Stürtzel foreslått.

**Vedtak: Valgt**

B Som styremedlem for 2 år, ble Roy Nygaard Kolstad foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Kai Torp foreslått.

**Vedtak: Valgt**

C Som varamedlem for 1 år, ble Annstein Garnes foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Ole Fredrik Haugen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Bjørg Haugen foreslått.

**Vedtak: Valgt**

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

- Alf Hamre

- Annstein Garnes

**Vedtak: Valgt**

E Som representant(er) i velferdskomitéen for 1 år, ble foreslått

- Åge Linnekaste

- Lars Erik Torp

- Rune Åsen

- Ole Fredrik Haugen

- Zubi Ullah

**Vedtak: Valgt**

---

Møtet ble hevet kl.: 20:26. Protokollen signeres av

Møteleder  
Tommy Stürtzel /s/

Fører av protokollen  
Sarah L. Karmi /s/

Protokollvitne  
Lisbeth Willumsen /s/

# 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](http://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](http://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 røykvarslere 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.
- Dyreekskremer skal straks fjernes av dyreeier.
- Dyr skal ikke sjenere naboer med støy, truende eller aggressiv adferd.

## § 10 Trafikk og parkering

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

## **§ 11 Ansvar**

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

## **§12 Brudd på husordensreglene**

- Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene 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.