



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 712 431  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTBYSLETTA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 362 652	2 289 048
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 362 652</b>	<b>2 289 048</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		100 143	96 720
Annen driftskostnad		4 438 072	2 070 228
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 538 215</b>	<b>2 166 948</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 175 563</b>	<b>122 100</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 343	1 465
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 343</b>	<b>1 465</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 343</b>	<b>1 465</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 166 220</b>	<b>123 565</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 166 220</b>	<b>123 565</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 166 220</b>	<b>123 565</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 166 220</b>	<b>123 565</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 166 220	123 565
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 166 220</b>	<b>123 565</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 706 016	3 706 016
Sum varige driftsmidler		3 706 016	3 706 016
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		5	5
Andre fordringer		53 872	
Sum finansielle anleggsmidler		53 877	5
Sum anleggsmidler		3 759 893	3 706 021
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		138 439	4 757
Sum fordringer		138 439	4 757
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		994 085	1 303 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		994 085	1 303 745
Sum omløpsmidler		1 132 523	1 308 502
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 892 417</b>	<b>5 014 523</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 339 161	4 505 381
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 339 161</b>	<b>4 505 381</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 344 161</b>	<b>4 510 381</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		376 604	323 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>376 604</b>	<b>323 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>376 604</b>	<b>323 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		436 625	177 252
Skyldige offentlige avgifter		1 095	1 095
Annen kortsiktig gjeld		1 733 931	2 795
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 171 651</b>	<b>181 142</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 548 255</b>	<b>504 142</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 892 417</b>	<b>5 014 523</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 527513

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 712 431  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTBYSLETTA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 948 712 431  
VESTBYSLETTA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 362 652	2 289 048
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 362 652</b>	<b>2 289 048</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		100 143	96 720
Annen driftskostnad		4 438 072	2 070 228
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 538 215</b>	<b>2 166 948</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 175 563</b>	<b>122 100</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 343	1 465
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 343</b>	<b>1 465</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 343</b>	<b>1 465</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 166 220</b>	<b>123 565</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 166 220</b>	<b>123 565</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 166 220</b>	<b>123 565</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 166 220</b>	<b>123 565</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 166 220	123 565
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 166 220</b>	<b>123 565</b>



Organisasjonsnr: 948 712 431  
VESTBYSLETTA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 706 016	3 706 016
Sum varige driftsmidler		3 706 016	3 706 016

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		5	5
Andre fordringer		53 872	
Sum finansielle anleggsmidler		53 877	5

Sum anleggsmidler		3 759 893	3 706 021
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		138 439	4 757
Sum fordringer		138 439	4 757

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		994 085	1 303 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		994 085	1 303 745

Sum omløpsmidler		1 132 523	1 308 502
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		4 892 417	5 014 523
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 339 161	4 505 381
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 339 161</b>	<b>4 505 381</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 344 161</b>	<b>4 510 381</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	376 604	323 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>376 604</b>	<b>323 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>376 604</b>	<b>323 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	436 625	177 252
Skyldige offentlige avgifter	1 095	1 095
Annen kortsiktig gjeld	1 733 931	2 795
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 171 651</b>	<b>181 142</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 548 255</b>	<b>504 142</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 892 417</b>	<b>5 014 523</b>



Organisasjonsnr: 948 712 431  
VESTBYSLETTA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Vestbysletta Borettslag

8. juni 2023

Selskapsnummer: 114





## Velkommen til årsmøte i Vestbysletta Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

8. juni 2023 kl. 18:00, Groruddalen skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

**Sak 7** har fullstendig saksframstilling som vedlegg mot slutten av innkallingen der vedtektsendringene til hvert forslag er fremhevet. Styret ber om at andelseierne er oppmerksom på dette i forkant av generalforsamlingen.

Også valgkomitéens innstilling ligger som vedlegg mot slutten av innkallingen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fordeling av vedlikeholdsansvar, forslag fra styret
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité



Med vennlig hilsen,  
**Styret i Vestbysletta Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby som møteleder.

### Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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



**Forslag til vedtak**

Velges på generalforsamling.

Sak 4

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

**Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes av egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport med regnskap 2022 Vestbysletta Borettslag.pdf

Sak 6

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Andre godtgjørelser er satt til kr 30 000. Honoraret er for merarbeid vedr. tvistesak som borettslaget har vært del av siste året.



## Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 80 000 og andre honorarer settes til kr 30 000 iht budsjett 2023.

## Forslag til vedtak

a) Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000. b) Andre godtgjørelser settes til kr 30 000.

Sak 7

## Fordeling av vedlikeholdsansvar, forslag fra styret

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har vært i tvist med en andelseier om hvordan borettslagets vedtekter er å forstå hva gjelder ansvaret for drenering rundt tilbygg.

Borettslaget har i alle år praktisert vedtektene slik at den enkelte har vedlikeholdsansvar for sitt eget tilbygg både utvendig og innvendig. Leietillegget som har blitt krevet inn av de med tilbygg har dekket maling/beising, kommunale avgifter samt forsikring. Dette er en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret enn den som følger av borettslagslovens regler.

Saken ble nylig behandlet i lagmannsretten, som kom frem til at det ikke fremgår tilstrekkelig klart i vedtektene at det gjelder en annen regulering av vedlikeholdsansvaret enn etter borettslagslovens regler. Lagmannsretten synes å legge avgjørende vekt på en objektiv tolking hvor ordlyden er det mest sentrale momentet og hvordan tredje parter vil forstå vedtektene.

På denne bakgrunnen fremmer styret sak for generalforsamlingen hvor generalforsamlingen bes ta standpunkt til hvordan vedlikeholdsansvaret skal være fordelt i borettslaget fremover.

Advokatene i OBOS har skissert følgende tre alternativer, som generalforsamlingen nå skal ta stilling til:

**1. Presisere vedtektene i tråd med borettslagets praksis (ansvaret for tilbygg ligger fullt og helt på den enkelte eier både utvendig og innvendig). Viderefører dagens ordning.**

*Fordeler:*

- Opprettholder praksis/viderefører dagens ordning



- Uendret leietillegg
- Styret innehar ikke ansvar for kontroll over tilbygg

*Ulemper:*

- Eierne besitter den fulle og hele risiko for egne tilbygg

**2. Øke leietillegget + foreta presiseringer i vedtekter, slik at borettslaget overtar det ytre vedlikeholdsansvaret for tilbyggene som gjenspeiles i økt leietillegg (istedenfor å endre fordelingsnøkkelen)**

*Fordeler:*

- Får en løsning som er i tråd med borettslagslovens systematikk og bestemmelser
- Sikrer forutberegnelighet for borettslaget og gir borettslaget en kontroll både økonomisk kontroll/forutsigbarhet og over tilbyggenes tilstand
- Økt leietillegg gjenoppretter ubalansen mellom de med og uten tilbygg ved at borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret for det utvendige på tilbygg

*Ulemper:*

- Leietillegget tar ikke hensyn til fordeling av fellesgjeld, slik at fellesgjelden vil ikke på en korrekt måte representere verdiforholdene mellom boligene
- Retningslinjene for tilbygg bør endres slik at styret må godkjenne fremtidige tilbygg ved ferdigstillelse og oppnår kontroll av at tilbygget er forskriftsmessig oppført
- Leietillegget må økes betraktelig for å fange opp de økte vedlikeholdskostnadene

**3. Endre fordelingsnøkkel (istedenfor å kreve leietillegg) på bakgrunn av at tilbyggene i vesentlig grad har endret verdiforholdene mellom boligene + endre vedtektene i tråd med borettslagslovens regler (borettslaget overtar med dette ansvaret for tilbyggene)**

*Fordeler:*

- Får en løsning som er i tråd med borettslagslovens systematikk og bestemmelser • Slipper leietillegg
- Fordelingen av fellesgjeld vil da fordeles etter ny fordelingsnøkkel



- Sikrer forutberegnelighet for borettslaget og gir borettslaget en kontroll både økonomisk kontroll/forutsigbarhet og over tilbyggenes tilstand
- Tilbyggene inntas i borettslagets totale bygningsmasse, og verdiforholdene mellom boliger med og uten tilbygg hensyntas i ny fordelingsnøkkel

#### *Ulemper:*

- Retningslinjene for tilbygg bør endres slik at styret bør godkjenne fremtidige tilbygg ved ferdigstillelse og oppnår kontroll av at tilbygget er forskriftsmessig oppført. Det bør også gjøres en vurdering av om fordelingsnøkkel bør endres ved nye tilbygg ettersom hvor stort tilbygg som planlegges
- Styret bør gjennomgå bygningsmassen til tilbyggene for å få kontroll over tilstand og status
- Ettersom borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret, vil felleskostnadene måtte økes ganske betraktelig for å fange opp de økte vedlikeholdskostnaden

Advokatene i OBOS har utarbeidet forslag til vedtektsendringer for hvert av de ulike alternativ.

Uansett hvilket alternativ som generalforsamlingen vedtar, vil hvert alternativ kreve vedtektsendringer og må derfor vedtas med to tredjedels flertall.

**Saken i sin helhet med forslag til vedtektsendringer ligger som et vedlegg mot slutten av innkallingen.**

#### **Styrets innstilling**

Styret er av den oppfatning at dagens ordning/praktisering bør videreføres. Selv om dagens ordning avviker fra borettslagslovens regler, mener styret likevel at den mest fordelaktige løsningen er å beholde dagens praktisering. Men at vedtektene bør ytterligere presiseres, for å forsøke å unngå enhver tvil om hvordan vedlikeholdsansvaret er fordelt. Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme for alternativ 1.

#### **Forslag til vedtak**

Alternativ 1 – dagens ordning videreføres – vedtas sammen med forslag til vedtektsendringer knyttet til alternativ 1.

#### **Vedlegg**

2. Sak 7 Saksfremstilling og forslag til vedtektsendringer.pdf



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Se valgkomitéens innstilling vedlagt mot slutten av innkallingen.

### Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berte Bjørg Moen
- Erik Wegge Bergvik
- Hege Vikan

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann-Kristhin Skjølberg
- Marcus Elmgren
- Randi Stølen
- Synnøve Paulsen

### Vedlegg

1. Vedlegg sak 8 Valgkomitéens innstilling.pdf

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Se valgkomitéens innstilling mot slutten av innkallingen.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Frank Grønvold

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:



- Stein Are Olausen

Sak 10

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Anne Galand
- Øystein Dahl Johansen
- Vibeke Hauge



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Frank Grønvold	Vestbysvingen 12
Styremedlem	Erik Wegge Bergvik	Vestbyveien 19 A
Styremedlem	Ann Brita Grøndahl	Vestbysvingen 3
Styremedlem	Berte Bjørg Moen	Vestbysvingen 16
Styremedlem	Stein Are Olausen	Vestbysvingen 7
Varamedlem	Karin Edvardsen	Vestbysvingen 4
Varamedlem	Marcus Elmgren	Vestbyveien 14
Varamedlem	Ann-Kristhin Skjølberg	Vestbyveien 18 A
Varamedlem	Randi Stølen	Vestbysvingen 8

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Frank Grønvold Vestbysvingen 12

##### Varadelegert

Stein Are Olausen Vestbysvingen 7

#### Valgkomiteen

Anne Galand Vestbysvingen 14  
Vibeke Hauge Vestbysvingen 20 A  
Øystein Dahl Johansen Vestbysvingen 22 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på [post@vestbysletta.no](mailto:post@vestbysletta.no).

Se Vestbysletta Borettslags hjemmeside på [vibbo.no/vestbysletta](http://vibbo.no/vestbysletta) for ytterligere informasjon.

#### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Vestbysletta Borettslag

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

Vestbysletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948712431, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 94/ 340

Første innflytting skjedde i 1948. Tomten ble kjøpt i 1985.



Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Vestbysletta Borettslag har to ansatt på timelister for mindre oppgaver: rydding og gressklipping.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styret arbeid**

Saker styret har arbeidet med:

- 4 tak er skiftet
- 11 styremøter gjennomført
- Fulgt opp løpende gjennom året henvendelser fra beboere
- Styret har fulgt opp og klaget på byggesaken i Vestbyveien 20, som er under behandling av Plan & bygningsetaten
- Gressklipping og rydding av fellesområder
- Deltatt på åpningen av Vestbyveien nabolagspark
- Oppfølging og forberedelser med juridisk avdeling i OBOS, angående rettsak som pågår i borettslaget
- Solcellegruppe er etablert – satt på vent pga rettsaken
- Rentokil har vært 2 runder ilt året
- Komprimatorbil



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 38 652 høyere enn budsjettert som skyldes i hovedsak tilskudd til grøntområde fra oslo Kommune.

Driftskostnadene er 1 221 775 høyere enn budsjettert, som skyldes i hovedsak usikre kostnader knyttet til pågående rettssak rundt drenering av tilbygg, der kostnader ligger ført til ca. 1 733 400, se note 10 og 20 (kortsiktig gjeld).

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket av egenkapital.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre vil etter kjent utfall av rettslig tvist og i forbindelse med rehabilitering av tak vurdere samlet behov for lån. Se kommentarer om drift og vedlikehold i budsjett 2023.

Revidert budsjett vil da sikre positive midler ved utgangen av 2023.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1,3 mill. til ordinært og større vedlikehold som omfatter videre utskiftning av tak. Fremdriftsplan vil bli sendt til beboere, total kostnad vil sannsynligvis gå utover budsjett 2023, rehabiliteringen vil lånefinansieres.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestbysletta Borettslag.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2% iht brev til styret av 30.11.22.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene og leietillegget fra 01.02.2023.

Merk at utfall av rettslig tvistesak og fremdrift av takrehabilitering vil kunne gi ytterligere økning innenfor 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestbysletta Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestbysletta Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
15 av 40 Årsrapport med regnskap 2022 Vestbysletta Borettslag.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 28. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## VESTBYSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 948 712 431, KUNDENR. 114

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 127 360</b>	<b>1 003 796</b>	<b>1 127 360</b>	<b>-1 039 128</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 166 220	123 565	-992 440	-463 320
Innsk. øremerk. bankkto		-268	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 166 488</b>	<b>123 565</b>	<b>-992 440</b>	<b>-463 320</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>20</b>	<b>-1 039 128</b>	<b>1 127 360</b>	<b>134 920</b>	<b>-1 502 448</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 132 523	1 308 502		
Kortsiktig gjeld		-2 171 651	-181 142		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>20</b>	<b>-1 039 128</b>	<b>1 127 360</b>		



**VESTBYSLETTA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 712 431, KUNDENR. 114**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 335 652	2 239 048	2 324 000	2 431 000
Andre inntekter	3	27 000	50 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 362 652</b>	<b>2 289 048</b>	<b>2 324 000</b>	<b>2 431 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 143	-24 720	-22 600	-19 700
Styrehonorar	5	-75 000	-72 000	-75 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-6 340	-5 300	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 685	-88 475	-90 690	-95 220
Konsulenthonorar	7	-69 678	-12 397	-10 000	-65 000
Andre honorarer		-0	-0	-0	-30 000
Kontingenter		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 383 903	-887 305	-2 000 000	-1 300 000
Forsikringer		-290 527	-255 899	-290 500	-319 000
Kommunale avgifter	9	-583 022	-555 298	-554 350	-667 400
Energi/fyring		-19 242	-14 596	-15 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-190 627	-172 625	-175 000	-217 000
Andre driftskostnader	10	-1 792 514	-67 292	-68 000	-68 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 538 215</b>	<b>-2 166 948</b>	<b>-3 316 440</b>	<b>-2 895 320</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 175 563</b>	<b>122 100</b>	<b>-992 440</b>	<b>-464 320</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	9 343	1 465	1 000	1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>9 343</b>	<b>1 465</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 166 220</b>	<b>123 565</b>	<b>-992 440</b>	<b>-463 320</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	123 565		
Fra opptjent egenkapital		-2 166 220	0		



## VESTBYSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 948 712 431, KUNDENR. 114

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 309 298	2 309 298
Tomt		1 396 718	1 396 718
Aksjer og andeler	13	5	5
Miljøbankkonto, øremerket		53 872	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 759 893</b>	<b>3 706 021</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		5 089	4 757
Andre kortsiktige fordringer	14	133 350	0
Driftskonto OBOS-banken		982 811	701 095
Sparekonto OBOS-banken		11 273	602 650
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 132 523</b>	<b>1 308 502</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 892 417</b>	<b>5 014 523</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		2 339 161	4 505 381
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 344 161</b>	<b>4 510 381</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	15	323 000	323 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	53 604	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>376 604</b>	<b>323 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		436 625	177 252
Skyldige offentlige avgifter	17	1 095	1 095
Annen kortsiktig gjeld	18	1 733 931	2 795
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 171 651</b>	<b>181 142</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 892 417</b>	<b>5 014 523</b>
Pantstillelse	19	323 150	323 150
Garantiansvar		0	0



10

Vestbysletta Borettslag

Oslo, 22.03.2023  
Styret i Vestbysletta Borettslag

Frank Grønvold/s/

Erik Wegge Bergvik/s/

Ann Brita Grøndahl/s/

Berte Bjørg Moen/s/

Stein Are Olausen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 KONTTO**

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

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

Felleskostnader	2 147 612
Leietillegg påbygg	162 268
Eiendomsskatt	19 052
Forsikring garasje	6 720
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 335 652</b>

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

Tilskudd grøntområde fra Oslo kommune	27 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>27 000</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-11 400
Påløpte feriepengar	-1 368
Arbeidsgiveravgift	-12 375
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 143</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

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

Juridisk bistand	-53 038
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 640
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-69 678</b>

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

Hovedentreprenør Blikkenslager Breen AS	-1 331 844
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 331 844</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-5 059
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 000
Egenandel forsikring	-4 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 383 903</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Eiendomsskatt	-19 069
Vann- og avløpsavgift	-335 937
Feieavgift	-9 833
Renovasjonsavgift	-218 183
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-583 022</b>

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

Container	-35 567
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 385
Andre fremmede tjenester	-1 168
Trykksaker	-225
Andre kostnader, rettsak	-1 733 454
Porto	-280
Bank- og kortgebyr	-2 433
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 792 514</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	452
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 891
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 343</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1949	2 244 600
Tilgang 2020 snøfangere	64 698
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 309 298</b>

Tomten ble kjøpt i 1986  
Gnr.94/bnr.340

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 stk. Pålydende: kr 5 Balanseført verdi: kr 5

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

Rettshjelp	133 350
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>133 350</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949	-323 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-323 000</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-53 604
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-53 604</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 095
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 095</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 368
Usikre forpliktelser	-1 732 563
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 733 931</b>

Usikrede forpliktelser:

Påløpte erstatninger/saksomkostninger som følge av dommen (Oslo tingrett 07.11.2022).

Dommen er anket og skal etter planen behandles i lagmannsretten i slutten av mars 2023.

Saken er relatert til ansvar for drenering av tilbygg.

De usikrede forpliktelsene er beregnet etter takstrappert bestilt av beboer. Denne er beregnet til å være 1,6 mill. samt saksomkostninger på kr. 227 563 minus tidligere utbetalt kr 95 000. Merk at utfall av dommen er p.t. ikke kjent.

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	323 000
<b>TOTALT</b>	<b>323 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 309 298
Tomt	1 396 718
<b>TOTALT</b>	<b>3 706 016</b>

**NOTE: 20****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative.

Tiltaket er lånefinansiering, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598335. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Utskiftning 4 tak	Vestbysvingen 1b + c og 3, Vestbyveien 16 og 18
2021	Utskiftning 2 tak	Vestbysvingen 14 og Vestbyveien 14
2021	Overvannssikring	Vestbysvingen 9
2020	Forprosjekt tak	
2020	Stoppekraner_ utvendig rør?	
2019	Maling av hus	
2018	Utskiftning takstein og rengjøring tak	
2018	Maling av yttervegger	
2017	Rensing av takrenner	
2016	Utskifting/reparasjon av 6 feieluker	
2012	Reparasjon av 20 piper	Skifte av alle feieluker
2012	Nye røykvarslere / brannslukningsapparat	
2011	Reparasjon 18 piper	
2010	Maling av 13 hus.	
2009	Maling av 12 hus	



2007	Drenering rundt 2 hus	
2006	Drenering rundt 3 hus	
2004 - 2005	Ny drenering rundt 5 hus	
2003	Beiset 11 hus og skiftet vindskier, drenert 1 hus	
2002	Skiftet pulverapparater og røykvarslere	
2002	Beiset og skiftet vindskier på 14 hus.	Drenering rundt 1 hus.
2002	Sjekket samtlige inntakssikringer og skiftet fire	
2001	Drenert rundt 8 hus	
1999	Drenert rundt 5 hus	
1996	Opparbeidet postverkstomta	
1995	Beising og maling av husene	
1994	Verandaer i horisontalt delte hus	
1993	Avløpsnett	
1989	Tak og piper	
1986 - 1988	Etterisolert og skiftet panel	



## Advokatene i OBOS

medlemmer av Den Norske Advokatforening

Til innkallingen til generalforsamling 30 mai 2023:

### VESTBYSLETTA BORETTSLAG: FORDELING AV VEDLIKEHOLDSANSVAR

#### **Forslagsstiller: Styret**

Saksfremstilling:

Borettslaget har vært i tvist med en andelseier om hvordan borettslagets vedtekter er å forstå hva gjelder ansvaret for drenering rundt tilbygg.

Borettslaget har i alle år praktisert vedtektene slik at den enkelte har vedlikeholdsansvar for sitt eget tilbygg både utvendig og innvendig. Leietillegget som har blitt krevet inn av de med tilbygg har dekket maling/beising, kommunale avgifter samt forsikring. Dette er en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret enn den som følger av borettslagslovens regler.

Saken ble nylig behandlet i lagmannsretten, som kom frem til at det ikke fremgår tilstrekkelig klart i vedtektene at det gjelder en annen regulering av vedlikeholdsansvaret enn etter borettslagslovens regler. Lagmannsretten synes å legge avgjørende vekt på en objektiv tolking hvor ordlyden er det mest sentrale momentet og hvordan tredjeparter vil forstå vedtektene.

På denne bakgrunnen fremmer styret sak for generalforsamlingen hvor generalforsamlingen bes ta standpunkt til hvordan vedlikeholdsansvaret skal være fordelt i borettslaget fremover.

Advokatene i OBOS har skissert følgende tre alternativer, som generalforsamlingen nå skal ta stilling til:

1. Presisere vedtektene i tråd med borettslagets praksis (ansvaret for tilbygg ligger fullt og helt på den enkelte eier både utvendig og innvendig). Viderefører dagens ordning.

#### Fordeler:

- Opprettholder praksis/viderefører dagens ordning
- Uendret leietillegg
- Styret innehar ikke ansvar for kontroll over tilbygg

#### Ulemper:

- Eierne besitter den fulle og hele risiko for egne tilbygg

2. Øke leietillegget + foreta presiseringer i vedtekter, slik at borettslaget overtar det ytre vedlikeholdsansvaret for tilbyggen som gjenspeiles i økt leietillegg (istedenfor å endre fordelingsnøkkelen)

#### Fordeler:

- Får en løsning som er i tråd med borettslagslovens systematikk og bestemmelser
- Sikrer forutberegnelighet for borettslaget og gir borettslaget en kontroll både økonomisk kontroll/forutsigbarhet og over tilbyggenes tilstand
- Økt leietillegg gjenoppretter ubalansen mellom de med og uten tilbygg ved at borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret for det utvendige på tilbygg

Postadresse: c/o OBOS BBL  
Pb. 6666 St. Olavs plass  
0129 Oslo

Besøksadresse: Hammersborg Torg 1  
0179 Oslo

Bankgiro: 6032.05.00632  
Org.nr.: 937 052 766

Epost: 27 av 40 [juridisk@obos.no](mailto:juridisk@obos.no)

Vedlegg 2

Sak 7 Saksfremstilling og forslag til vedtektsendringer.pdf

BESKYTTET



### Ulemper:

- Leietillegget tar ikke hensyn til fordeling av fellesgjeld, slik at fellesgjelden vil ikke på en korrekt måte representere verdiforholdene mellom boligene
  - Retningslinjene for tilbygg bør endres slik at styret må godkjenne fremtidige tilbygg ved ferdigstillelse og oppnår kontroll av at tilbygget er forskriftsmessig oppført
  - Leietillegget må økes betraktelig for å fange opp de økte vedlikeholdskostnadene
3. Endre fordelingsnøkkel (istedenfor å kreve leietillegg) på bakgrunn av at tilbyggene i vesentlig grad har endret verdiforholdene mellom boligene + endre vedtektene i tråd med borettslagslovens regler (borettslaget overtar med dette ansvaret for tilbyggene)

### Fordeler:

- Får en løsning som er i tråd med borettslagslovens systematikk og bestemmelser
- Slipper leietillegg
- Fordelingen av fellesgjeld vil da fordeles etter ny fordelingsnøkkel
- Sikrer forutberegnelighet for borettslaget og gir borettslaget en kontroll både økonomisk kontroll/forutsigbarhet og over tilbyggenes tilstand
- Tilbyggene inntas i borettslagets totale bygningsmasse, og verdiforholdene mellom boliger med og uten tilbygg hensynstas i ny fordelingsnøkkel

### Ulemper:

- Retningslinjene for tilbygg bør endres slik at styret bør godkjenne fremtidige tilbygg ved ferdigstillelse og oppnår kontroll av at tilbygget er forskriftsmessig oppført. Det bør også gjøres en vurdering av om fordelingsnøkkelen bør endres ved nye tilbygg ettersom hvor stort tilbygg som planlegges
- Styret bør gjennomgå bygningsmassen til tilbyggene for å få kontroll over tilstand og status
- Ettersom borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret, vil felleskostnadene måtte økes ganske betraktelig for å fange opp de økte vedlikeholdskostnadene

Advokatene i OBOS har utarbeidet forslag til vedtektsendringer for hvert av de ulike alternativ.

Uansett hvilket alternativ som generalforsamlingen vedtar, vil hvert alternativ kreve vedtektsendringer og må derfor vedtas med to tredjedels flertall.

### **Styrets innstilling:**

Styret er av den oppfatning at dagens ordning/praktisering bør videreføres. Selv om dagens ordning avviker fra borettslagslovens regler, mener styret likevel at den mest fordelaktige løsningen er å beholde dagens praktisering. Men at vedtektene bør ytterligere presiseres, for å forsøke å unngå enhver tvil om hvordan vedlikeholdsansvaret er fordelt. Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme for alternativ 1.

### **Styrets forslag til vedtak:**

Alternativ 1 – dagens ordning videreføres – vedtas sammen med forslag til vedtektsendringer knyttet til alternativ 1.



**Bestemmelsene i vedtektene som berøres er de nedenfornevnte (punktene 4-3, 5-1, 5-2) og endringene er markert i rødt. Øvrige bestemmelser er ikke berørt av denne saken.**

### **Forslag til vedtektsendringer knyttet til alternativ 1:**

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) Det er anledning til å bygge ut i borettslaget.

I. Søknaden rettes til styret i borettslaget for godkjenning

II. Søknaden må innholde: Signert nabovarsel, tegninger i.h.t. krav fra Plan og bygningsetaten (tilbygg småhus) planer, snitt og fasader i mål 1:100 og situasjonskart

III. Gjenboervarsel fremlegges for berørt gjenboere i borettslagets

IV. Merknader fra gjenboere sendes styret. Merknaden må være signert.

V. Utbygger skal prøve å gjøre minst mulig inngrep på eiendommen og overholde borettslagets regler angående ro i borettslaget (husordensregler §3)

VI. Ved utforming skal det tas hensyn til solforhold og mulighet for usjenert hageplass for naboene.

Vi viser også til-Reguleringsplan for Oslo ytre by-som krever at tiltaket opprettholder på nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakterer. Tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse i størrelse/volum og materialbruk.

VII. Det er en uttrykkelig betingelse at påbygg eller andre bygningsmessige forandringer ikke skal påføre borettslaget utgifter verken under oppføring eller etter ferdigstillelse.

VIII. Det er en forutsetning at tilbygg vedlikeholdes av andelseier i  ~~samme grad som huset~~ både innvendig og utvendig, herunder vedlikehold av slikt som tak, drenering, vinduer, dører, kledning osv. Alt vedlikeholdsansvar for tilbygg, både utvendig og innvendig, tilhører andelseier. Borettslaget besørger kun maling/beising av tilbygg samtidig med hovedhus etter en samlet plan.

IX. Tilbygg medfører  ~~økt husleie~~ leietillegg som er beregnet til å kun dekke maling/beising, forsikringspremie og kommunale avgifter.  ~~ordinært vedlikeholdsarbeid utvendig (beising/maling)~~

X. Andelseier melder fra til styre når bygget er ferdigstillt.



XI. Tilbygg forsikres sammen med borettslagets øvrige bygningsmasse. Forsikringen kommer som tillegg i fellesutgiftene.

- (2) Garasjer kan ikke oppføres uten samtykke fra styret. Det er en forutsetning at disse vedlikeholdes i  ~~samme grad som huset~~ av andelseier både utvendig og innvendig. Garasjetillegg dekker kun forsikringspremie.
- (3) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (4) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også ytre arealer som innkjørsel, biloppstillingsplass og hageareal. Andelseier har fullt vedlikeholdsansvar både utendørs og innendørs for tilbygg og garasjer, se punkt 4-3.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.



(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter ikke tilbygg og garasjer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter nødvendig reparasjon eller utskifting av vinduer og ytterdører, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Kostnader ved utskifting av vinduer og ytterdører tilfaller andelseieren.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.



## **Forslag til vedtektsendringer knyttet til alternativ 2:**

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) Det er anledning til å bygge ut i borettslaget.

I. Søknaden rettes til styret i borettslaget for godkjenning

II. Søknaden må innholde: Signert nabovarsel, tegninger i.h.t. krav fra Plan og bygningsetaten (tilbygg småhus) planer, snitt og fasader i mål 1:100 og situasjonskart

III. Gjenboervarsel fremlegges for berørt gjenboere i borettslagets

IV. Merknader fra gjenboere sendes styret. Merknaden må være signert.

V. Utbygger skal prøve å gjøre minst mulig inngrep på eiendommen og overholde borettslagets regler angående ro i borettslaget (husordensregler §3)

VI. Ved utforming skal det tas hensyn til solforhold og mulighet for usjenert hageplass for naboene.

VI viser også til-Reguleringsplan for Oslo ytre by-som krever at tiltaket opprettholder på nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse i størrelse/volum og materialbruk.

VII. Det er en utrykkelig betingelse at påbygg eller andre bygningsmessige forandringer ikke skal påføre borettslaget utgifter frem til styret har godkjent arbeidene og vedlikeholdsansvaret er blitt overført til borettslaget.

VIII. Det er en forutsetning at tilbygg vedlikeholdes av andelseier i samme grad som huset.

IX. Tilbygg medfører leietillegg som er beregnet til å dekke slikt som forsikring, kommunale avgifter og utvendig felles vedlikehold.

X. Andelseier melder fra til styre når bygget er ferdigstillt.

XI. Styret kan ikke godkjenne tilbygg før det, på utbyggers bekostning, er foretatt en godkjenning av tilbygget av godkjent takstmann. Styret skal på første styremøte etter at rapport om godkjenning fra godkjent takstmann er sendt inn, behandle saken.

XII. Tilbygg forsikres sammen med borettslagets øvrige bygningsmasse. Forsikringen kommer som tillegg i fellesutgiftene.

XIII. Borettslagets vedlikeholdsansvar løper fra tilbygget er godkjent av styret. Fra samme tidspunkt vil det tilkomme et leietillegg som betales månedlig, jf. punkt IX.



- (2) Garasjer kan ikke oppføres uten samtykke fra styret. ~~Det er en forutsetning at disse vedlikeholdes i samme grad som huset.~~ De samme retningslinjer gjelder for oppføring av garasjer som for oppføring av tilbygg eller andre bygningsmessige forandringer.
- (3) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (4) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også ytre arealer som innkjørsel, biloppstillingsplass og hageareal.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.



(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter nødvendig reparasjon eller utskifting av vinduer og ytterdører, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Kostnader ved utskifting av vinduer og ytterdører tilfaller andelseieren.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.



## Forslag til vedtektsendringer knyttet til alternativ 3:

### 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) Det er anledning til å bygge ut i borettslaget.

I. Søknaden rettes til styret i borettslaget for godkjenning

II. Søknaden må inneholde: Signert nabovarsel, tegninger i.h.t. krav fra Plan og bygningsetaten (tilbygg småhus) planer, snitt og fasader i mål 1:100 og situasjonskart

III. Gjenboervarsel fremlegges for berørt gjenboere i borettslagets

IV. Merknader fra gjenboere sendes styret. Merknaden må være signert.

V. Utbygger skal prøve å gjøre minst mulig inngrep på eiendommen og overholde borettslagets regler angående ro i borettslaget (husordensregler §3)

VI. Ved utforming skal det tas hensyn til solforhold og mulighet for usjenert hageplass for naboene.

Vi viser også til-Reguleringsplan for Oslo ytre by-som krever at tiltaket opprettholder på nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakterer. Tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse i størrelse/volum og materialbruk.

VII. Det er en uttrykkelig betingelse at påbygg eller andre bygningsmessige forandringer ikke skal påføre borettslaget utgifter frem til styret har godkjent arbeidene og vedlikeholdsansvaret er blitt overført til borettslaget. Tilbygget inngår etter dette i borettslagets bygningsmasse og vedlikeholdes på linje med borettslagets øvrige bygninger, jf. punkt 5-2. Tilbygg som øker boarealet gir endring av fordelingsnøkkel, og medfører forholdsmessig økt ansvar for andelseier, jf. punkt 6 om felleskostnader og pantesikkerhet.

~~VIII. Det er en forutsetning at tilbygg vedlikeholdes av andelseier i samme grad som huset.~~

~~IX. Tilbygg medfører økt husleie som er beregnet til å dekke ordinært vedlikeholdsarbeid utvendig (beising/maling)~~

X. Andelseier melder fra til styret når bygget er ferdigstilt.

XI. Styret kan ikke godkjenne tilbygg før det, på utbyggers bekostning, er foretatt en godkjenning av tilbygget av godkjent takstmann. Styret skal på første styremøte etter at rapport om godkjenning fra godkjent takstmann er sendt inn, behandle saken.

XII. Tilbygg forsikres sammen med borettslagets øvrige bygningsmasse.

Vedlegg 2

35 av 40 Sak 7 Saksfremstilling og forslag til vedtektsendringer.pdf

BESKYTTET



Forsikringen kommer som tillegg i fellesutgiftene.

XIII. Borettslagets vedlikeholdsansvar løper fra tilbygget er godkjent av styret.

- (2) Garasjer kan ikke oppføres uten samtykke fra styret. ~~Det er en forutsetning at disse vedlikeholdes i samme grad som huset.~~ De samme retningslinjer gjelder for oppføring av garasjer som for oppføring av tilbygg eller andre bygningsmessige forandringer.
- (3) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (4) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også ytre arealer som innkjørsel, biloppstillingsplass og hageareal.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde



fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter nødvendig reparasjon eller utskifting av vinduer og ytterdører, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Kostnader ved utskifting av vinduer og ytterdører tilfaller andelseieren.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.



## Vedlegg sak 8

### Innstilling fra valgkomiteen:

#### Forslag til styremedlemmer:

Berte Bjørg Moen	Gjenvalg	
Erik Wegge Bergvik	Gjenvalg	
Hege Vikan	NY	Vestbyveien 14

#### Forslag til varamedlemmer

Synnøve Paulsen	NY	Vestbysvingen 22
Randi Stølen	Gjenvalg	
Ann-Kristhin Skjølberg	Gjenvalg	
Marcus Elmgren	Gjenvalg	

#### Obos generalforsamling:

Frank Grønvold

#### Som vara til generalforsamling:

Stein Are Olausen

#### Forslag til valgkomite

Anne Galand	Gjenvalg
Vibeke Hauge	Gjenvalg
Øystein Dahl Johansen	Gjenvalg

15.03.2023

På vegne av valgkomiteen

Øystein Dahl Johansen



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.06.23

**Selskapsnummer:** 114 **Selskapsnavn:** Vestbysletta Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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