



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 348 407  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTADBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

### 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		2 221 572	1 955 328
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 221 572</b>	<b>1 955 328</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		97 463	96 414
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 176	36 176
Annen driftskostnad		1 591 322	1 479 381
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 724 961</b>	<b>1 611 971</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>496 611</b>	<b>343 357</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 464	2
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 464</b>	<b>2</b>
Annen finanskostnad		240 148	162 456
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>240 148</b>	<b>162 456</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-238 684</b>	<b>-162 454</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>257 927</b>	<b>180 903</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>257 927</b>	<b>180 903</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>257 927</b>	<b>180 903</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>257 927</b>	<b>180 903</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		257 927	180 903
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>257 927</b>	<b>180 903</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		9 827 443	9 827 443
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		250 680	286 856
Sum varige driftsmidler		10 078 122	10 114 298
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		42 020	
Sum finansielle anleggsmidler		42 020	0
Sum anleggsmidler		10 120 143	10 114 298
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		60 297	56 044
Sum fordringer		60 297	56 044
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		892 504	903 899
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		892 504	903 899
Sum omløpsmidler		952 801	959 943
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 072 943</b>	<b>11 074 241</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		317 600	59 673
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>317 600</b>	<b>59 673</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>320 600</b>	<b>62 673</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>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 641 950	7 973 791
Øvrig langsiktig gjeld		3 077 511	3 035 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 719 461</b>	<b>11 009 491</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 719 461</b>	<b>11 009 491</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 842	940
Leverandørgjeld		29 928	513
Skyldige offentlige avgifter		14	
Annen kortsiktig gjeld		1 098	624
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 882</b>	<b>2 077</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 752 344</b>	<b>11 011 568</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 072 943</b>	<b>11 074 241</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367839

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 348 407  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTADBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

#### 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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 954 348 407  
VESTADBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 221 572	1 955 328
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 221 572</b>	<b>1 955 328</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		97 463	96 414
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 176	36 176
Annen driftskostnad		1 591 322	1 479 381
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 724 961</b>	<b>1 611 971</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>496 611</b>	<b>343 357</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 464	2
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 464</b>	<b>2</b>
Annen finanskostnad		240 148	162 456
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>240 148</b>	<b>162 456</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-238 684</b>	<b>-162 454</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>257 927</b>	<b>180 903</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>257 927</b>	<b>180 903</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>257 927</b>	<b>180 903</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>257 927</b>	<b>180 903</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		257 927	180 903
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>257 927</b>	<b>180 903</b>



Organisasjonsnr: 954 348 407  
VESTADBAKKEN BORETTSLAG

## 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		9 827 443	9 827 443
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		250 680	286 856
Sum varige driftsmidler		10 078 122	10 114 298
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		42 020	
Sum finansielle anleggsmidler		42 020	0
Sum anleggsmidler		10 120 143	10 114 298
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		60 297	56 044
Sum fordringer		60 297	56 044
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		892 504	903 899
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		892 504	903 899
Sum omløpsmidler		952 801	959 943
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 072 943</b>	<b>11 074 241</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	317 600	59 673
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>317 600</b>	<b>59 673</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>320 600</b>	<b>62 673</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 641 950	7 973 791
Øvrig langsiktig gjeld	3 077 511	3 035 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 719 461</b>	<b>11 009 491</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 719 461</b>	<b>11 009 491</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 842	940
Leverandørgjeld	29 928	513
Skyldige offentlige avgifter	14	
Annen kortsiktig gjeld	1 098	624
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>32 882</b>	<b>2 077</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 752 344</b>	<b>11 011 568</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 072 943</b>	<b>11 074 241</b>



Organisasjonsnr: 954 348 407  
VESTADBAKKEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Vestadbakken Borettslag

17. april 2023

Selskapsnummer: 4934





## Velkommen til årsmøte i Vestadbakken 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:

17. april 2023 kl. 18:00, Trysil Kommunehus Hagelund.

### 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.

### 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. Varmepumper i borettslaget
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite for 1 år

Med vennlig hilsen,

**Styret i Vestadbakken 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.

### Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamlingen.

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/frammøtelisten 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

Som fører av protokollen og protokollvitne velges på generalforsamlingen.



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 til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 4934 Vestadbakken Borettslag årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås på generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse foreslås på generalforsamlingen.



Sak 7

## Varmepumper i borettslaget

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har mottatt en henvendelse fra beboer som ønsker å ta i bruk varmepumpe i sin leilighet. For at et vedtak om tillatelse av å montere varmepumper skal tas til følge, kreves det minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i et årsmøte. Dette følger av borettslagsloven § 8-9, samt av punkt 8-3 (2) i borettslagets vedtekter.

§ 8-9.Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,
2. å auke talet på andelar eller å knyte andelar til bustader som før har vore tenkt brukt til utleige, jf. § 3-2 andre ledd,
3. sal eller kjøp av fast eigedom,
4. å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota,
5. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,
6. tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

Den praktiske bestemmelsen følger av punkt 1. som gir et kvalifisert flertall kompetanse til å beslutte ombygginger, påbygginger og andre endringer av bebyggelsen eller tomten.

Dersom årsmøtet godkjenner installering av varmepumper i borettslaget, er styrets innstilling at det blir utarbeidet klare retningslinjer og søknadsskjema som inneholder krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering og lydnivå. I tillegg vil styret foreslå at vedlikeholdsplikten tas med i borettslagets vedtekter.

### Styrets innstilling

Dersom årsmøtet godkjenner installasjon av varmepumpe, foreslår styret av vedlagte retningslinjer for varmepumpe og søknadsskjema blir en del av borettslagets vedtekter.



*Det forutsettes at de som har installert varmepumpe uten godkjenning også må følge retningslinjer som årsmøtet vedtar. Dersom varmepumpene ikke er i henhold til retningslinjene, må disse fjernes på andelseieres regning. I tillegg foreslår styret at følgende bestemmelse tas med i borettslagets vedtekter, nytt punkt: 5 – 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (9) *Alle kostnader vedrørende vedlikehold av varmepumper bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen er til sjenanse.**

*Se vedlegg for forslag til retningslinjer og søknad.*

## **Forslag til vedtak**

Styrets forslag godkjennes

## **Vedlegg**

2. Vedlegg Retningslinjer og søknaddskjema.pdf

Sak 8

## **Valg av tillitsvalgte**

Valgkomiteen legger frem følgende forslag til tillitsvalgte

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thorstein B Grønset

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin I Holm Tøraasen
- Inga E. Wiik Larsen
- Nils Myrvang



Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nils Myrvang

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Elin I Holm Tøraasen

Sak 10

## Valg av valgkomite for 1 år

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Borghild Andersen
- Henrik Skogstad
- Tor Andersen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Else Bjørg Myrvang	Vestadbakken 2
Styremedlem	Thorstein Brage Grønset	
Styremedlem	Kenneth Larsen	Vestadbakken 6
Varamedlem	Inga Elin Wiik Larsen	Vestadbakken 6
Varamedlem	Nils Myrvang	Vestadbakken 2
Varamedlem	Elin Irene Holm Tøraasen	Vestadbakken 9

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert	
Nils Myrvang	Vestadbakken 2

### Valgkomiteen

Knut Arne Andersen	Vestadbakken 33
Najieh Faryabi	Vestadbakken 31
Rune Farestveit Olsen	Vestadbakken 41

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [vestadbakken@styrerommet.no](mailto:vestadbakken@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### 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 Vestadbakken Borettslag

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Vestadbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954348407, og ligger i TRYSIL kommune

Gårds- og bruksnummer:

58            119

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.

Vestadbakken Borettslag har ingen ansatte.

### 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.



## Styrets arbeid

### Styrets årsmelding for 2022

Styret har i 2022 bestått av:

Leder: Else Bjørg Myrvang

Nestledere: Kenneth Larsen / Thorstein Brage Grønset

Det er avholdt 9 formelle styremøter, og behandlet 57 protokollerte saker, samt tre generalforsamlinger (en ordinær og to ekstraordinære).

Det har også vært befaringer og forberedelser til takprosjektet, i tillegg til dugnader.

Det har således vært et travelt år for styret.

Saker som har uthevet seg:

- Generalforsamlingen ble gjennomført i Kommunestyresalen i Trysil rådhus.
- Det første ekstraordinære generalforsamlingene skyldtes at ny styreleder måtte velges. Det andre skyldtes at borettslaget valgte å fremme ny lånesøknad med bakgrunn i kostnader til takprosjektet.
- Det ble vedtatt en husleieøkning på 15% for 2023. Det skyldes i hovedsak økt låneopptak og rentekostnader på lån til takprosjektet, samt økte kostnader til tv / internett.
- Det største planlagte prosjektet for 2023, vil være utbedring av en del av borettslagets tak. Befaring er gjennomført og lånesøknad innvilget. Arbeidet vil mest sannsynlig starte opp mai 2023, og vare til utpå høsten.
- Trysil kommune har byttet ut vannmålerne i borettslaget. Dette medførte en merutgift på i underkant av 200 000,- som det ikke var budsjettert med.
- Saken rundt gatebelysning i området trekker ut i tid. Borettslagets første henvendelse var i februar 2022. Etter siste korrespondanse med Trysil kommune å dømme, skal arbeidet utføres våren 2023 etter at tælen har gått.
- Borettslaget har gjennomført tre dugnader på lekeplassen. Ny dugnad forventes 2023, og midler til innkjøp av apparater etc, tas fra miljøbankkonto.



## 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.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### 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.



## 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 5 500 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av tak.

### Kommunale avgifter i TRYSIL kommune

Det er budsjettert med en forventet økning i eiendomsskatt på 5%, de øvrige kommunale avgifter på 6,8%.

### 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 Vestadbakken Borettslag.

### Lån

Vestadbakken Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med en forventet økning på 5%. 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. I tillegg er kabel-tv økt med 35% fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestadbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestadbakken 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
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  
12 av 27 4934 Vestadbakken Borettslag årsrapport og regnskap.pdf

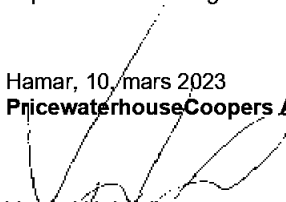


#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 10. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## VESTADBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 348 407, KUNDENR. 4934

### 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>957 866</b>	<b>1 094 161</b>	<b>957 866</b>	<b>919 918</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		257 927	180 903	-2 660 600	-4 955 400
Tilbakeføring av avskrivning	13	36 176	36 176	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-331 841	-353 374	-417 105	-350 102
Innsk. øremerk. bankkto		-209	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-37 947</b>	<b>-136 295</b>	<b>-3 077 705</b>	<b>-5 305 502</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>919 919</b>	<b>957 866</b>	<b>-2 119 839</b>	<b>-4 385 584</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	952 801	959 943
Kortsiktig gjeld	-32 882	-2 077
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>919 919</b>	<b>957 866</b>



**VESTADBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 348 407, KUNDENR. 4934**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 221 572	1 955 328	2 222 000	2 591 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 221 572</b>	<b>1 955 328</b>	<b>2 222 000</b>	<b>2 591 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-12 963	-11 914	-12 000	-13 600
Styrehonorar	4	-84 500	-84 500	-84 500	-84 500
Avskrivninger	13	-36 176	-36 176	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 900	-5 500	-5 800	-7 000
Forretningsførerhonorar		-107 120	-104 000	-106 500	-112 500
Konsulenthonorar	6	-10 246	-2 156	-5 000	-10 000
Kontingenter		-7 800	-7 800	-7 800	-7 800
Drift og vedlikehold	7	-334 954	-134 984	-3 130 000	-5 630 000
Forsikringer		-215 003	-198 132	-208 000	-232 000
Kommunale avgifter	8	-594 437	-633 892	-699 000	-674 000
Energi/fyring		-6 498	-6 026	-7 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-231 198	-217 156	-228 000	-243 000
Andre driftskostnader	9	-78 166	-169 735	-150 000	-120 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 724 961</b>	<b>-1 611 971</b>	<b>-4 643 600</b>	<b>-7 144 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>496 611</b>	<b>343 357</b>	<b>-2 421 600</b>	<b>-4 553 400</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 464	2	0	0
Finanskostnader	11	-240 148	-162 456	-239 000	-402 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-238 684</b>	<b>-162 454</b>	<b>-239 000</b>	<b>-402 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>257 927</b>	<b>180 903</b>	<b>-2 660 600</b>	<b>-4 955 400</b>
Til opptjent egenkapital		257 927	59 673		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	121 230		



Vestadbakken Borettslag

**VESTADBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 348 407, KUNDENR. 4934**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	9 423 296	9 423 296
Tomt		404 147	404 147
Andre varige driftsmidler	13	250 680	286 856
Miljøbankkonto, øremerket		42 020	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 120 143</b>	<b>10 114 299</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		59 555	56 044
Andre kortsiktige fordringer	14	742	0
Driftskonto OBOS-banken		891 477	902 881
Sparekonto OBOS-banken		1 027	1 018
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>952 801</b>	<b>959 943</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 072 943</b>	<b>11 074 241</b>



Vestadbakken Borettslag

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		317 600	59 673
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>320 600</b>	<b>62 673</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 641 950	7 973 791
Borettsinnskudd	16	3 035 700	3 035 700
Avsetning bomiljøtiltak	17	41 811	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 719 461</b>	<b>11 009 491</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		29 928	513
Skyldige offentlige avgifter	18	14	0
Påløpte renter		1 842	940
Annen kortsiktig gjeld	19	1 098	624
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>32 882</b>	<b>2 077</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 072 943</b>	<b>11 074 241</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	11 665 700	11 665 700
Garantiansvar		0	0

Trysil, 08.03.2023  
Styret i Vestadbakken Borettslag

Else Bjørg Myrvang /s/

Thorstein Brage Grønset /s/

Kenneth Larsen /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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, kap	2 041 392
Kabel-tv	180 180
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 221 572</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-800
Påløpte feriepenger	-100
Fri bil, tlf etc.	-19
Arbeidsgiveravgift	-12 044
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 963</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: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 84 500.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 900.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 246
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 246</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - OBOS Prosjekt	-152 751
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-152 751</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-8 638
Drift/vedlikehold VVS	-158 498
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 068
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-334 954</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-64 357
Vann- og avløpsavgift	-383 622
Feieavgift	-24 700
Renovasjonsavgift	-121 758
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-594 437</b>



**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Verktøy og redskaper	-15 550
Driftsmateriell	-552
Snørydding	-49 946
Andre fremmede tjenester	-478
Kontor- og datarekvisita	-824
Trykksaker	-1 738
Andre kontorkostnader	-1 159
Porto	-500
Bilgodtgjørelse	-126
Bank- og kortgebyr	-2 438
Velferdskostnader	-3 356
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-78 166</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 246
Renter av sparekonto i OBOS-banken	218
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 464</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-23 405
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-216 743
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-240 148</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977	9 423 296
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 423 296</b>

Tomten ble kjøpt i 1977.

Gnr.58/bnr.119

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



Vestadbakken Borettslag

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Molokk		
Tilgang 2019	306 269	
Tilgang 2020	55 493	
Avskrevet tidligere	-74 906	
Avskrevet i år	-36 176	
		250 680
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>250 680</b>
<hr/>		
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-36 176</b>

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer		742
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>742</b>

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2020	-930 000	
Nedbetalt tidligere	144 243	
Nedbetalt i år	78 336	
		-707 421
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2020	-7 678 698	
Nedbetalt tidligere	490 664	
Nedbetalt i år	253 505	
		-6 934 529
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-7 641 950</b>

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977		-3 035 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-3 035 700</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-41 811
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-41 811</b>



Vestadbakken Borettslag

**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-14
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-14</b>

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-100
Påløpte kostnader	-998
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 098</b>

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 035 700
Pantelån	7 641 950
<b>TOTALT</b>	<b>10 677 650</b>

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

Bygninger	9 423 296
Tomt	404 147
<b>TOTALT</b>	<b>9 827 443</b>

**AKSJEKAPITAL**



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560532. 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

2017 - 2018	Omtrekking yttertak Vestadbakken 17-19-21	
2015 - 2015	Asfaltering i borettslaget	
2012 - 2013	Fasader, utskrift av vinduer og ytterdør	Rehabilitering av fasader, utskiftning av vinduer og ytterdører i borettslaget.
2011 - 2011	Nytt tak på hus 32 og 34.	
2010 - 2010	Nye takrenner på hybelhusene.	
2010 - 2011	Fjernet fartsdumper.	
2009 - 2009	Omtrekking yttertak Vestadbakken 24-26	
2001 - 2001	Utvendig maling/beising, restarbeider.	
1999 - 1999	Omtrekking yttertak, utv. maling/beising	
1998 - 1998	Utskiftet/reparert vinduer.	



## Vedlegg. Retningslinjer og søknadsskjema

Forslag til retningslinjer for varmepumpe- som en del av borettslagets vedtekter:

### Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmepumpe:

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

- Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.
- Det må velges en varmepumpe så stillegående som mulig
- Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 50 db.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.
- Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprenging og lignende.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for de tettes ved ising.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal males i husets farge.
- Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen fortsatt er til sjenanse.
- Ved fjerning av varmepumpen skal evt. skader på bygning utbedres av andelseier.
- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.



• **Opplysninger som skal vedlegges søknaden:**

- Varmepumpens spesifikasjoner
- Merke
- Leverandør
- Utvendige mål
- Utvendig lydnivå
- Skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering

**Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Vestadbakken Borettslag**

Undertegnede andelseier: .....

Adr.....

søker herved om å få installere varmepumpe.

**Innstalleringen skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av andelseier.**

1. Søknad om installering med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe/støynivå skal være godkjent av styret, se vedlagte retningslinjer.
2. Plassering av varmepumpen skal godkjennes av styret.
3. **Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer og er skjemmende på bygningen.** Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 35 desibel.
4. **Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier.** Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.
5. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle **skader på bygning utbedres av andelseier.**
6. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.
7. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

Trysil, ...../.....

Trysil, ...../.....

\_\_\_\_\_  
**Andelseier**

\_\_\_\_\_  
**For Vestadbakken Borettslag**

Søknaden godkjennes.

Eventuelle vilkår:.....

.....



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 17.04.23

**Selskapsnummer:** 4934 **Selskapsnavn:** Vestadbakken 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.