



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 813 282
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		585 132	583 632
Sum inntekter		585 132	583 632
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	13 692
Annen driftskostnad		707 307	269 837
Sum kostnader		720 999	283 529
Driftsresultat		-135 867	300 103
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8	106
Sum finansinntekter		8	106
Annen finanskostnad		15 415	22 283
Sum finanskostnader		15 415	22 283
Netto finans		-15 407	-22 177
Ordinært resultat før skattekostnad		-151 274	277 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		-151 274	277 926
Årsresultat		-151 274	277 926
Totalresultat		-151 274	277 926
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-151 274	277 926
Sum overføringer og disponeringer		-151 274	277 926



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 598 164	2 598 164
Sum varige driftsmidler		2 598 164	2 598 164
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 598 164	2 598 164
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		194 940	317 669
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		194 940	317 669
Sum omløpsmidler		194 940	317 669
SUM EIENDELER		2 793 104	2 915 833

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 477 930	1 629 203
Sum opptjent egenkapital		1 477 930	1 629 203
Sum egenkapital		1 479 130	1 630 403
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 147 906	1 115 980
Øvrig langsiktig gjeld		92 400	92 400
Sum annen langsiktig gjeld		1 240 306	1 208 380
Sum langsiktig gjeld		1 240 306	1 208 380
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		64 213	65 640
Leverandørgjeld		9 456	8 572
Annen kortsiktig gjeld			2 838
Sum kortsiktig gjeld		73 668	77 050
Sum gjeld		1 313 974	1 285 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 793 104	2 915 833



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256752

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 813 282
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 954 813 282
BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		585 132	583 632
Sum inntekter		585 132	583 632
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	13 692
Annen driftskostnad		707 307	269 837
Sum kostnader		720 999	283 529
Driftsresultat		-135 867	300 103
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	8	106
Sum finansinntekter		8	106
Annen finanskostnad		15 415	22 283
Sum finanskostnader		15 415	22 283
Netto finans		-15 407	-22 177
Ordinært resultat før skattekostnad		-151 274	277 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		-151 274	277 926
Årsresultat		-151 274	277 926
Totalresultat		-151 274	277 926
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-151 274	277 926
Sum overføringer og disponeringer		-151 274	277 926



Organisasjonsnr: 954 813 282
BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 598 164	2 598 164
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 598 164	2 598 164
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		194 940	317 669
Sum omløpsmidler		194 940	317 669
SUM EIENDELER		2 793 104	2 915 833
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 477 930	1 629 203
Sum opptjent egenkapital		1 477 930	1 629 203



Sum egenkapital	1 479 130	1 630 403
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 147 906	1 115 980
Øvrig langsiktig gjeld	92 400	92 400
Sum annen langsiktig gjeld	1 240 306	1 208 380
Sum langsiktig gjeld	1 240 306	1 208 380
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	64 213	65 640
Leverandørgjeld	9 456	8 572
Annen kortsiktig gjeld		2 838
Sum kortsiktig gjeld	73 668	77 050
Sum gjeld	1 313 974	1 285 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 793 104	2 915 833



Organisasjonsnr: 954 813 282
BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Brl Vestås 1-2-4

Digitalt årsmøte avholdes 22. mars - 25. mars 2022

Selskapsnummer: 3404





Velkommen til årsmøte i Brl Vestås 1-2-4

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mars kl. 09:00 og lukker 25. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3404>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Styrets arbeid 2021 og fokus 2022

For styret har 2021 hovedsaklig hatt fokus på:

Maling av de to resterende rekkene 3 og 7. Beboere har ansvar selv for å male det som gjenstår (rekkverk, gjerder, egne påbygg samt innside av balkong). Farger vil være tilgjengelig på Vibbo.

Ventilasjon av loftsrom. Flere enheter har rapportert om kondens og fukt på loft. I den forbindelse ble det installert ventiler på loft. Dette har ikke løst problemet hos alle og fellesnevneren er at enhetene har installert isolasjon mellom andre etasje og loft. Dette fører til redusert varme på loft og deretter kondens av luft fra underetasjene på loft. Ettersom dette er grunnet endring i bygningsmassen er det andelseieres ansvar å utbedre. Utbedring kan være å installere en vifte eller liten ovn koblet til en luft/temperatur sensor. Styret vil være behjelpelig med råd og løsninger.

Konflikt med beboer ang utbygging av platting og bod uten dialog med styret eller naboer. Dette var tatt opp på ekstraordinær generalforsamling i 2021, men beboer ønsker informere og ta dette opp på ny i det alminnelige årsmøtet.



For 2022 er fokusområdene tilstand og potensiell utskiftning av vinduer/dører og tilstand og potensiell rehabilitering av horisontale avløpsrør. Avløpsrøret spesielt i rekke 7 kan være av kritisk karakter og innhenting av pristilbud er allerede i gang.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av møteleder
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Godkjenning av oppgradering av bod og oppkjørsel i 1 A
7. Godkjenning av platting og utbygging av bod i 1D
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Vestås 1-2-4



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

June Thorsen er valgt.

Sak 3

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som møteleder ble Silje Eriksen valgt

Forslag til vedtak

Silje Eriksen ble valgt



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

I 2021 hadde vi et negativt resultat grunnet ekstraordinære utgifter med maling av rekk 3 og rekke 7 samt installering av ventiler i loft. Deler av disse utgiftene er dekket av lån som er tatt opp på kr 200 000,-

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3404.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 12 000



Sak 6

Godkjenning av oppgradering av bod og oppkjørsel i 1 A

Forslag fremmet av:

Håvard Torsnes

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Mer detaljer og bilder er tilgjengelig i vedlegg.

Grunnet tidligere dårlig vedlikeholdt bod ønsker vi å rive og pusse opp denne som tilhører Solåsveien 1A. Mål av bod vil være lik den som står i dag. Grunnet mulig pålegg fra kommunen ved endring av bygget, må vi ha forbehold om at bygget muligens må trekkes 1 meter inn fra tomtegrensen.

Ved godkjenning av oppussing av bod, søkes det i så tilfelle om å forlenge taket på den nordlige siden til et halvtak på 1-2 meter, til f.eks. parkering av sykkel o.l. Betonggulv fra bod vil da forlenges til også å gå under dette taket.

Det søkes om å legge belegningsstein i oppkjørsel der hvor det i dag ligger singel. Det vises til lignende belegningsstein i andre oppkjørsler som finnes i Solåsveien 1.

Styrets innstilling

Styret anbefaler godkjenning av vedtak

Styret ser ingen spesielle innsigelser på sendt inn søknad, men har noen forbehold. Grusparkering utenfor 1A er tilrettelagt for parkering for 1A og 1B og dette vil også være tilfellet etter steinlegging.

Ved utbygging av bod skal det også tilrettelegges for eventuell fremtidig bod for 1B mellom eksisterende bod og grus.

Beboer har akseptert disse forbehold.

Styret minner på at fellesområder tilhører borettslaget, men beboere har ansvar for å vedlikeholde områder utenfor sin boenhet. Spesielle tillatelse til bruk og utbygging kan søkes om i årsmøte.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner vedtaket med forbehold

Vedlegg

2. Solåsveien 1A- Søknad om oppussing av bod - Søknad om forlening av tak - Søknad om belegningsstein.pdf



Sak 7

Godkjenning av platting og utbygging av bod i 1D

Forslag fremmet av:

Ann Helen Nilsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Platting i Solåsveien 1D godkjennes. Plattingen utgjør ingen stor ulempe for naboer og gir heller ingen skygge.

Plattingen medvirker derimot til at alle naboer får mer privatliv.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at dette blir godkjent

Det registreres at det ikke er gjort noe for å finne en løsning i enighet med naboer og ser derfor ingen grunn til å endre anbefaling fra forrige årsmøte.

Verken styret eller enkelt beboere har noen mulighet til å overstyre vedtak årsmøtet har avgjort. Årsmøtet er øverste organ.

Styret har i rådgivning fra Obos ikke funnet noen som tilsier at beboer har hold i sin sak.

Beboer får mulighet til å ta opp sin sak for årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godtar vedtaket

Vedlegg

3. Innlegg fra 1D til årsmøte 2022.pdf
4. Brev til 1D - ikke godkjent bebyggelse.pdf
5. Svar på bygging på borettslagets fellesarealer.pdf
6. Andre Brev til 1D - ikke godkjent bebyggelse.pdf
7. 2021-06-22 Svar på bygging på borettslagets fellesarealer.pdf



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Grepstad
- Christine Helland
Beboer kan stille som styremedlem ved behov
- June Junge

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Grepstad
- Christine Helland
Beboer kan stille som styremedlem ved behov
- Håvard Torsnes

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:

- Morten Hausken
Styreleder av automatikk, om noen ønsker være representant er det mulighet til det

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Andreas Grepstad



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten K. Økland Hausken	Solåsveien 7 D
Styremedlem	Andreas Grepstad	Solåsveien 3
Styremedlem	Ann Helen Nilsen	Solåsveien 1 D
Varamedlem	Kjersti Engan	Eikegreina 13
Varamedlem	Christine Helland	Solåsveien 1 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Morten K. Økland Hausken Solåsveien 7 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Brl Vestås 1-2-4

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Brl Vestås 1-2-4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954813282, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Solåsveien 1,3,7

Gårds- og bruksnummer:

21 1001 783 788 791
986 990

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.

Brl Vestås 1-2-4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Oslo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.



Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 585 132.
Dette er kr. 1 132 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.
Andre inntekter består i hovedsak av nettinnbetaling.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 720 999.
Dette er kr. 305 696 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innstalling av ventiler i alle loft.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 151 274 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 121 272 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 129 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Er det budsjettet med kr. 156 751

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er kr 49 838. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Vestås 1-2-4.

Lån

Brl Vestås 1-2-4 har lån i Husbanken og OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Forretningsførerhonorar

Har økt med kr. 1 090

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 6 % fra 01.01.22.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Vestås 1-2-4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Vestås 1-2-4s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo 3404.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Vestås 1-2-4

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 17. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTLAGET VESTÅS 1-2-4 ORG.NR. 954 813 282, KUNDENR. 3404

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.

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		240 619	115 187	240 619	121 272
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-151 274	277 926	154 697	159 699
Tillegg for nye langsiktige lån	14	200 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-168 074	-152 494	-156 000	-191 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-119 348	125 432	-1 303	-31 301
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		121 272	240 619	239 316	89 971
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		194 940	317 669		
Kortsiktig gjeld		-73 668	-77 050		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		121 272	240 619		



BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4 ORG.NR. 954 813 282, KUNDENR. 3404

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	583 632	583 632	584 000	619 000
Andre inntekter	3	1 500	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		585 132	583 632	584 000	619 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 692	-1 692	-1 692	-1 692
Styrehonorar	5	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	6	-4 375	-4 563	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-36 350	-35 460	-36 523	-37 258
Konsulenthonorar	7	-4 364	-1 292	-1 500	-3 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	8	-423 234	-16 601	-134 000	-129 000
Forsikringer		-46 568	-43 430	-47 800	-51 200
Kommunale avgifter	9	-151 994	-123 554	-127 388	-156 751
Energi/fyring		-3 467	-4 105	-4 500	-4 500
TV-anlegg/bredbånd		-28 655	-28 905	-31 000	-31 000
Andre driftskostnader	10	-5 900	-9 528	-12 500	-11 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-720 999	-283 529	-415 303	-445 301
DRIFTSRESULTAT		-135 867	300 103	168 697	173 699
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8	106	0	0
Finanskostnader	12	-15 415	-22 283	-14 000	-14 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-15 407	-22 177	-14 000	-14 000
ÅRSRESULTAT		-151 274	277 926	154 697	159 699
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	277 926		
Fra opptjent egenkapital		-151 274	0		



BORETTLAGET VESTÅS 1-2-4
ORG.NR. 954 813 282, KUNDENR. 3404

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 566 443	2 566 443
Tomt		31 721	31 721
SUM ANLEGGSMIDLER		2 598 164	2 598 164
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		191 117	313 854
Sparekonto OBOS-banken		3 823	3 815
SUM OMLØPSMIDLER		194 940	317 669
SUM EIENDELER		2 793 104	2 915 833
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		1 477 930	1 629 203
SUM EGENKAPITAL		1 479 130	1 630 403
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 147 906	1 115 980
Borettsinnskudd	15	92 400	92 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 240 306	1 208 380
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 456	8 572
Påløpte renter		3 181	5 183
Påløpte avdrag		61 032	60 457
Annen kortsiktig gjeld		0	2 838
SUM KORTSIKTIG GJELD		73 668	77 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 793 104	2 915 833
Pantstillelse	16	4 212 400	4 212 400
Garantiansvar		0	0



Stavanger, 08.02.2022
Styret i Borettslaget Vestås 1-2-4

Morten K. Økland Hausken

Andreas Grepstad

Ann Helen Nilsen

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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel fellesutgifter	583 632
Garasjeplass Vestås 1-2-4	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	584 832

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeplass Vestås 1-2-4	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	583 632

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	1 500
-------------------	-------



SUM ANDRE INNTEKTER **1 500**

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -1 692

SUM PERSONALKOSTNADER **-1 692**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 12 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -4 364

SUM KONSULENTHONORAR **-4 364****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -410 124

Drift/vedlikehold VVS -13 110

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-423 234**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -29 624

Vann- og avløpsavgift -26 231

Avløpsavgift -44 284

Feieavgift -3 545

Renovasjonsavgift -48 310

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-151 994****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -2 955

Andre fremmede tjenester -420



10

Brl Vestås 1-2-4

Trykksaker	-229
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-186
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 900

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
SUM FINANSINNTEKTER	8

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-6 724
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 244
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 429
Renter på leverandørgjeld	-18
SUM FINANSKOSTNADER	-15 415

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1953	600 479
Tilgang 2000	1 779 964
Tilgang 2002	186 000
SUM BYGNINGER	2 566 443

Tomten ble kjøpt i 1953.

Gnr.21/bnr.783 M. flere

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2002	-2 220 000
Nedbetalt tidligere	1 347 529
Nedbetalt i år	121 720
	-750 751

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012	-500 000
Nedbetalt tidligere	256 491
Nedbetalt i år	35 882
	-207 627

OBOS-banken



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2021	-200 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	10 472
	-189 528
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 147 906

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953/1954	-92 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-92 400

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	92 400
Pantelån	1 147 906
Påløpte avdrag	61 032
TOTALT	1 301 338

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 566 443
Tomt	31 721
TOTALT	2 598 164



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6614461. 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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller



dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021 Vedlikehold

Låneopptak på 200 000,-
Installering av ventiler på alle loft
Maling av fasader

Søknad om oppussing av bod til Solåsveien 1A

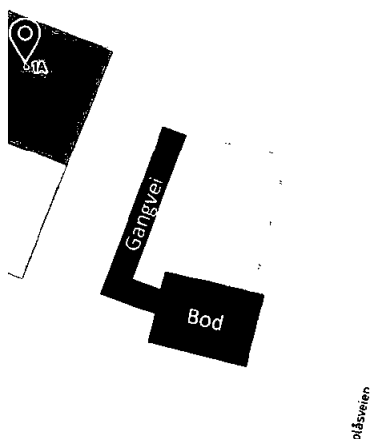
Grunnet tidligere dårlig vedlikeholdt bod ønsker vi å rive og pusse opp denne som tilhører Solåsveien 1A. Mål av bod vil være lik den som står i dag. Grunnet mulig pålegg fra kommunen ved endring av bygget, må vi ha forbehold om at bygget muligens må trekkes 1 meter inn fra tomtegrensen.

Det er et ønske om noen forbedrende elementer for at boden i fremtiden skal være lettere å holde vedlike, og at adgang ut og inn av bod skal være enklere.

Endringer utover hva som er på bod i dag:

- **Betonggulv.**
- Det innebærer at det må graves under bod.
- **Bredere dør**
- **Strøm til bod fra strømmåler til Solåsveien 1a.**
- Det innebærer at det må graves for å legge kabel fra Solåsveien 1a til bod.
- **Ønske om å legge en opptil 1.20m bred gangvei (eksempelvis: 3x multiblokk-heller i bredden) med steinheller/belegningstein fra parkeringsplass til bod.**
- Grunnen til dette er at hagen i dag blir veldig gjørmete og ødelagt når man går ut og inn av bod der ved regn.

«Gangvei» på bildet er ikke målt i forhold til kartet og kun ment som illustrasjon.



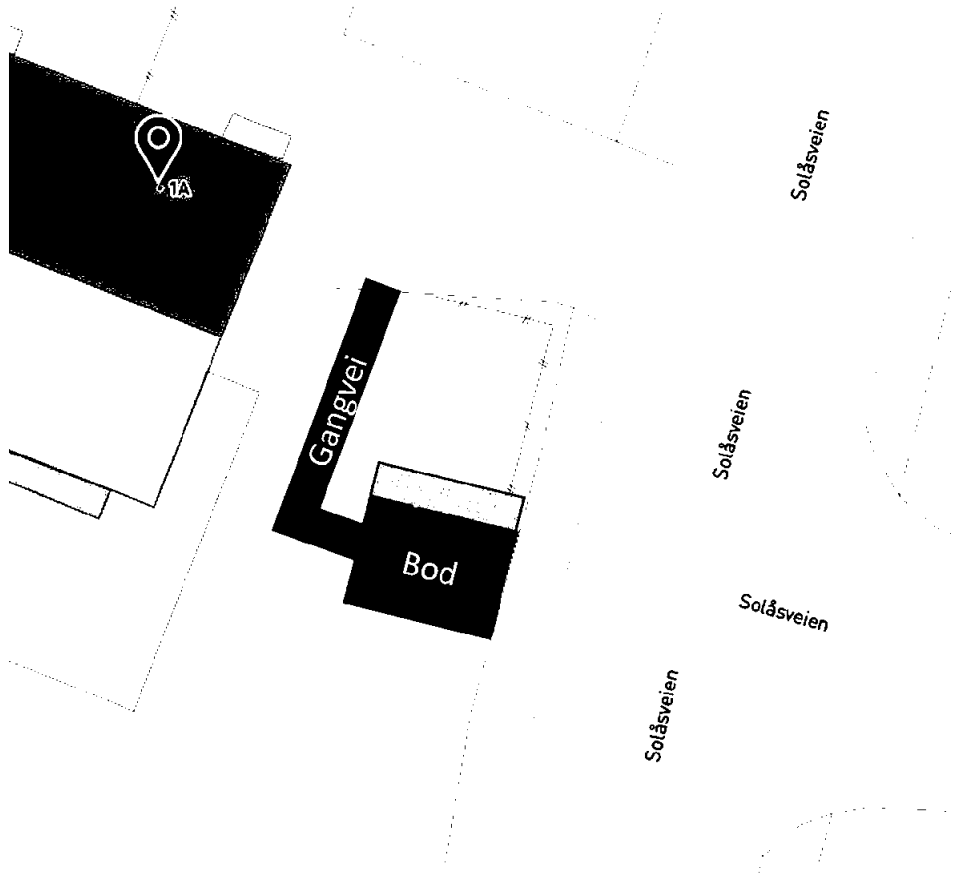
Mvh

Håvard Torsnes & Ingrid Waldeland
Solåsveien 1A
45236546

Søknad om forlenging av tak til oppusset bod.

Ved godkjenning av oppussing av bod, søkes det i så tilfelle om å forlenge taket på den nordlige siden til et halvtak på 1-2 meter, til f.eks. parkering av sykkel o.l. Betonggulv fra bod vil da forlenges til også å gå under dette taket.

«Nytt tak» på bildet er ikke målt i forhold til kartet og kun ment som illustrasjon.



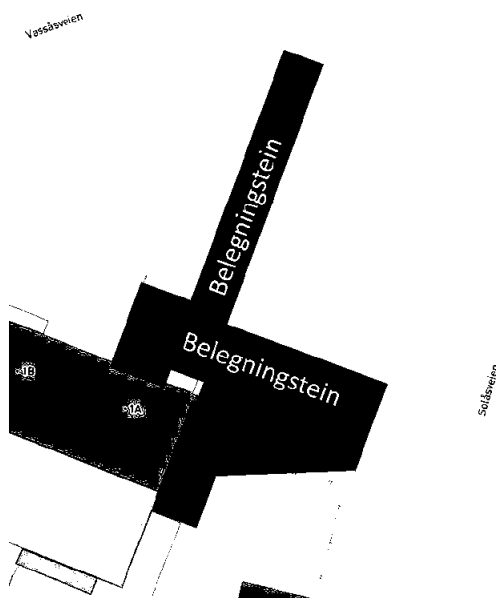
Mvh

Håvard Torsnes & Ingrid Waldeland
Solåveien 1A
45236546

Søknad om bytting av singel til belegningsstein i oppkjørsel.

Det søkes om å legge belegningsstein i oppkjørsel der hvor det i dag ligger singel. Det vises til lignende belegningsstein i andre oppkjørslar som finnes i Solåsveien 1.

Området merket «Belegningsstein» på bildet er ikke målt i forhold til kartet og kun ment som illustrasjon.



Mvh

Håvard Torsnes & Ingrid Waldeland
Solåsveien 1A
45236546



08.03.2022, 18:46

Mail - Morten Hausken - Outlook

Sak for generalforsamlingen i Vestås 1-2-4

Ann Helen Nilsen <ann.h.nils1@gmail.com>

Tue 3/1/2022 17:20

To: vestas@styrerommet.no <vestas@styrerommet.no>; Silje Iren Eriksen <silje.iren.eriksen@obos.no>; Morten Hausken <morten.hausken@outlook.com>; Andreas Grepstad <grepstad.consultancy@gmail.com>

📎 5 attachments (2 MB)

1. Brev til 1D - ikke godkjent bebyggelse.pdf; 2. Svar på bygging.pdf; 3. Andre Brev til 1D - ikke godkjent bebyggelse.pdf; 4. 2021-06-22 Svar på bygging på borettslagets fellesarealer (1) (1).pdf; 5. Svar messenger 16 sept.pdf;

Hei

Sak til generalforsamling mars 2022 – Platting i Solåsveien 1D

Platting i Solåsveien 1D godkjennes. Plattingen utgjør ingen stor ulempe for naboer og gir heller ingen skygge.

Plattingen medvirker derimot til at alle naboer får mer privatliv.

Vedrørende tidligere saksbehandling i forbindelse med utbyggingssaker i borettslaget, viser jeg til tidligere saker som ble behandlet på den ekstraordinære generalforsamlingen i oktober 2021, så avviker dette fra OBOS' adapsjon av «Eierstyring og selskapsledelse». I pkt. 4 som omhandler «Likebehandling av andelseiere og transaksjoner med nærstående», fremkommer det bla at «Alle andeler gir like retter og plikter i boligbyggelaget». Prinsippene om likebehandling er brutt i en så graverende grad, med mangelfull saksforberedelse og jeg ber om vedtak på det ekstraordinære årsmøte anses som ugyldig. Jeg ber styret profesjonalisere sin saksforberedelse og praktisere likebehandling i den hensikt å oppnå legitimitet i borettslaget.

Under ser dere brudd på likebehandlingen:

Essensen i saken er at borettslagets vedtekter krever søknad til generalforsamlingen om man ønsker utbedringer eller endringer av fasade, uteområde etc, og at dette er noe styret ikke har fullmakt til å gjøre alene, da Borettslagsloven sier at slikt skal søkes.

Presedensen i Vestås 1-2-4 har vært at man ikke har søkt men vært prisgitt at naboer ikke har brydd seg. Det er i boligrekke 3 bygget ut terrasser uten søknad, i nr 7 er det i tillegg bygget ut terrasser i fullskala over hele fellesområdet. Der er det er da nå intet fellesområde på baksiden av bygget. På bakgrunn av at jeg gjorde styret oppmerksom på at denne utbyggingen ikke var foreldet, slik

Vedlegg 3

26 av 42

Innlegg fra 1D til årsmøte 2022.pdf

<https://outlook.live.com/mail/0/deeplink?Print>

1/4



08.03.2022, 18:46

Mail - Morten Hausken - Outlook

styreleder påstod – kom saken om utbygginger i Solåsveien 3 og 7 opp som egen sak på generalforsamlingen i oktober 2021.

Saksbehandlingen i styret der jeg som styremedlem ikke har deltatt, har vært mangelfull og ensidig. Jeg ble sett på som inhabil i behandlingen av min plattung som er korrekt – men det ble ikke kaldt inn vara. I tillegg så behandlet styreleder og siste styremedlem egen sak om godkjenning av egne ulovlige utbygde terrasser/plattinger. Her anså de ikke seg selv som inhabile. Selv om det tydelig står i vedtektene paragraf 10.1 om Inhabilitet. «(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.» I lys av dette er alle styremedlemmene partiske og inhabile.

Det foreligger heller ingen innkallelse eller referater fra påståtte styremøter der min plattung ble diskutert inne på «Styrerommet.no» der alle andre innkallelser og referater ligger. Dette er ikke er god forretningskikk og etter regler for styrearbeid i OBOS.

Det ble lagt frem to saker på den ekstraordinære generalforsamlingen i 28.10.2021:

- I en sak foreslo styret at alle terrassene som var bygd uten søknad i boligrekke 3 og 7 skulle godkjennes. De andre to styremeldemene er andelseier ihhv. Rekke 3 og 7. Saken ble godkjent.
- I den andre saken, der jeg er andelseier, foreslo styret at plattingen måtte rives. Saken ble vedtatt

På grunn av forvaltningsfeil gjort i vedrørende saker til generalforsamlingen og for å likebehandle andelseiere i borettslaget godkjennes plattung i Solåsveien 1D. Plattingen er på bakkenivå, innenfor andelseiers «grenser» for vedlikehold ihht vedtektene paragraf 5.1.4. Det er fremdeles mye grøntareal som kan benyttes av fellesskapet og ved opphold på plattung vil det være mer privatliv for både andelseier i 1D samt andelseierne i A,B og C.

Da siste generalforsamling ble avholdt via nett, fikk man ingen mulighet for god dialog og muligheten til å diskutere seg fram til en løsning. I tillegg manglet det skikkelig saksframlegg. Jeg ba derfor om at saken tas opp på nytt i ordinær generalforsamling. Fikk dette tilsvaret fra Morten styreleder: « Hei, du må legge ved vedtak du ønsker skal legges fram for årsmøtet for avstemning. Årsmøte er

Vedlegg 3 27.01.22 Inngang fra 1D til årsmøte 2022.pdf

<https://outlook.live.com/mail/0/deeplink?Print>

2/4



08.03.2022, 18:46

Mail - Morten Hausken - Outlook

ikke en plass for å diskutere løsninger. Du kan velge å sende samme sak som sist eller sende en ny løsning gjerne med støtte fra naboer. Styret vil da gi sin anbefaling når det legges frem for årsmøtet.»

Da jeg har bedt om at årets generalforsamling skal være fysisk, har jeg allikevel fått innspill på at avstemningen kan være digital. Anser dette som en trenering av debatten. Inne på VIBBOs sider under temaet generalforsamling står det «Hvis dere har komplekse saker som krever mye diskusjon kan dere velge å holde et fysisk møte. For de aller fleste årsmøter behøver man ikke det.»

Denne saken som omhandler platting i Solåsveien 1D er både kompleks og skaper presidens for kommende saker. På bakgrunn av dette må man ta til følge at generalforsamlingen for 2022 må være fysisk og at årsmøtet er et fora for diskusjon og samhandling til det beste for borettslaget.

Konklusjon: Alle i borettslaget som har bygd ut sine terrasser, har gjort dette uten å søke. Alle i styret og for så vidt alle i borettslaget er part i sak, altså inhabil. For å etterleve pkt. 4 i Eierstyring og selskapsledelse», må alle likebehandles. Innstillingen til generalforsamlingen må derfor være enten:

1. Alle tilbygg, terrasser, gjerder, fasadeendringer osv gjort før d.d. (22.03.2022) godkjennes og blir slik de er. All endring som gjøres etter denne datoen må søkes skriftlig, styrebehandles og gis skriftlig tilbakemelding. Hele saken, inkl. søknad, styreinnkalling, signerte møtereferater og svar på søknader må arkiveres i Obos systemer, iht. god forretningsskikk.

2. Alle tilbygg, terrasser, gjerder, fasadeendringer osv gjort før d.d. (22.03.2022) må rives og søkes enkeltvis iht. god ønsket praksis og borettslagsloven. All endring som gjøres etter denne datoen må søkes skriftlig, styrebehandles og tas opp i generalforsamling og gis skriftlig tilbakemelding. Hele saken, inkl. søknad, styreinnkalling, signert møtereferat og svar på søknad må arkiveres i Obos systemer, iht. god forretningsskikk.

Man kan ikke under noen omstendigheter velge en gruppe likelydende saker og godta noen og kreve andre revet. Her må likebehandling etterstrebes.

Legger ved vedlegg som begrunner nærmere hvordan saksgangen har vært og vårt synspunkt på hvorfor plattingen må godkjennes.

Vedlegg 3

28 av 42

Vedlegg fra 1D til årsmøte 2022.pdf

<https://outlook.live.com/mail/0/deeplink?Print>

3/4



08.03.2022, 18:46

Mail - Morten Hausken - Outlook

Med vennlig hilsen

Ann Helen Nilsen

Vedlegg 3

29 av 42

Innlegg fra 1D til årsmøte 2022.pdf

<https://outlook.live.com/mail/0/deeplink?Print>

4/4



10.06.2021
Stavanger

Vedrørende ikke godkjent bygging på borettskapets fellesarealer

Andelseier: Ann Helen Nilsen (Solåsveien 1D)

All bygging i fellesareal skal godkjennes av borettslaget. Det er desverre registrert at bygging i hage utenfor 1D har skjedd uten verken informering eller godkjenning fra nærliggende beboere eller styret. Slik det er nå er bygget til forulempe for nabo(er) og ikke i tråd med de eksisterende løsningene.

Styret ser for seg ulike løsninger, men alle unntaken de to første er avhengig av velvillighet fra naboer:

- 1) Tilbakeføring av alt areal
- 2) Endring slik at terrasse og bygg er i tråd med naboer
- 3) Midlertidig brukstillatelse av justert**(a)** utbygg i x-år før utløsning av 1) eller 2)
 - Ved salg eller overføring av boenhet før dette tidspunkt skal 1) eller 2) utløses
- 4) Kompensering av nabo for ulempe og tapt verdi samt justert**(a)** utbygg

(a) Bygget justeres i stor grad for å tilrettelegge for naboer. Dette inkluderer fjerning av skjerming og sjenerende elementer i så stor grad som mulig

Andelseier har 14 dager til å svare på brevet.

Styret i Vestås 1-2-4

vestas@styrerommet.no



Svar på bygging på borettslagets fellesarealer

Viser til brev av 10.06.2021 der det vises til at bygging av platting utenfor min boenhet i Solåsveien 1D ikke er blitt søkt om og dermed ikke er godkjent av styret i Borettslaget Vestås 1-2-4. Jeg beklager at jeg ikke visste at man måtte sende skriftlig søknad om dette. Men å påstå at det ikke har vært informert om er feil.

I sist styremøte som ble avholdt i styreleders hage tirsdag 1. juni kl 18:00 snakket vi om min platting. Eneste innvending fra styreleder var at jeg måtte snakke med Tonje (ref nabo i 1C) om høyden på gjerde. Dette da jeg hadde et ønske om høyere levegg slik det er i Solåsveien 7. På dette svarte jeg at jeg selvfølgelig ville ha en dialog med henne. I tillegg fortalte jeg om ønske om Pergola – men sa at det nok ville være vanskelig med tanke på solforhold. På dette møtet var hele styret samlet – og det ble ikke nevnt med ett ord om at dette måtte man søke styret om. Hadde jeg blitt gjort oppmerksom på dette hadde jeg selvfølgelig stoppet arbeidet umiddelbart.

Vedr dialog med Tonje så hadde jeg skriftlig kommunikasjon med henne første gang 7 mai om at jeg ønsket å snakke med henne om mine planer. (men rakk ikke å treffes 8.mai – men vi møttes dagen etterpå og snakket om hvilke løsninger vi kunne enes om. Planer om høy levegg og pergola tak ble skrinlagt. I tillegg skulle Tonje tenke over hva hun tenkte ifh til gjerde, og skulle gi oss beskjed når hun hadde tenkt og sjekket ut solforhold etc. Vi møttes så igjen torsdag 20 mai og ble enige om gjerdehøyde. Dette for at både hun og vi skulle få litt privatliv når man ligger og soler seg. Jeg mener at med en så god dialog over flere dager, vi hadde en vurdering av dette sammen og fant ut hva som ville være en best løsning ikke er å overkjøre. I tillegg føler jeg at jeg har hatt god dialog i prosessen med Kjersti i 1A underveis i hele prosessen – da hun har spurt og vært interessert i hvilke planer jeg har hatt. Beklageligvis så har jeg ikke snakket med Kristine i 1B – da hun ikke har vært utendørs i denne prosessen – og jeg beklager at jeg ikke har ringt på.

Før jeg startet å bygge sjekket jeg sidene til Stavanger kommune vedr bygging av platting og der står det flg: «Platting som er lavere enn 0,5 meter over terrenget, kan du bygge uten å søke». Plattingen er IKKE festet i eksisterende bygg og ligger fritt på plen. Om man har plen eller trevirke sin bør ikke ha noen betydning, og det er fremdeles mye plen igjen i hagen.

Siden jeg flyttet inn har jeg fått beskjed om at vi har ansvar for å holde hagen utenfor sin boenhet i orden – og det har jeg gjort. Jeg observerte også at eier av Solåsveien 1B kun klippet plen framfor sin boenhet, noe som også forsterket beskjeden om at det er mitt ansvar å holde området foran hær vedlike.

I vedtektene som er vedtatt på ordinær Generalforsamling 03.03.2020:

§ 5.1.4: Den enkelte andelseier har videre bruksrett og ansvar for å rydde/vedlikeholde sine respektive uteområder. Disse defineres som områdene i henhold til oppsatte gjerder/hekker mellom boenhetene. På de eiendommer der det ikke er satt opp gjerder defineres uteområdet som området fra eiendomsgrense til tilgrensende andelseier avgrenset av den vinkelrette linje som kan trekkes fra nabogrense i sør til nabogrense i nord - i fortsettelsen av veggene mellom boenhetene. Ansvar for rydding og vedlikehold av uteområdet i tilknytning til garasjene tilhørende Solåsveien 7 A-D påligger de fire andelshaverne i fellesskap. Det understrekes at uteområdene formelt sett tilhører borettslaget i fellesskap. Borettslaget står derfor fritt til å endre definisjonen av bruksrett og vedlikeholdsplikt for uteområdene, i samsvar med reglene i disse vedtektene, på et senere tidspunkt. I § 4.3.2 står flg: (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Jeg viser her til Stavanger Kommunes reglement om at platting som er lavere enn 0,5meter over terrenget, ikke er søknadspliktig.

Når det gjelder søknadsplikt er det forunderlig at dette kommer opp nå, og ikke når terrassen ble utbygd i nr 1 – Dette ble gjort etter at jeg kjøpte mitt hus. Utforming og materialvalg her har i ettertid satt «standard» for resten av rekken med tanke på stil. Det ble heller ikke søkt om oppsetting av høye levegger (ca 1.80høye) da 1C satt opp disse i 2018 mellom boenhet B og C. Dette fikk konsekvenser for min terrasse som da måtte bygges om for å få en grei fasade. Ikke i noen av disse tilfellene har det vært noen dialog om hvordan slutt resultatet skulle se ut. Jeg er den eneste boenheten som ikke har levegg på 1.80, men gjerder som er under krav om byggetillatelse. På grunn av at terrenget mitt ligger litt høyere enn de andre, har jeg tatt hensyn til naboers solforhold, framfor eget privatliv.

I tillegg til dette har det vært andre fasadeendring på forsiden av rekken uten at det er blitt diskutert med naboer, som da 1Csatt opp gjerde mot veien der det tidligere har vært hekk – Nytt gjerde er blitt satt opp med en helt annen utforming enn gjerde til nabo i 1B. Både når det gjelder stil og farge – Dette er hverken diskutert med meg som nabo eller søkt styret om.

Jeg har ikke ønske om å lage noe styr utav det. Da jeg flyttet hit og ble medlem i styret, var beskjedent at man ikke ønsket et strengt styre som detalj styrte alt. Ref diverse arbeid gjort i de forskjellige boenhetene. Har derfor tenkt at en plattning som ligger på bakkenivå og som ikke er søknadspliktig i kommunen ikke var noe jeg måtte søke styret om. Legger ved et bilde slik hagen var da jeg flyttet inn. Som medlem av styret de siste 4 årene, kan jeg ikke huske at noen har ingen søkt om endringene som er gjort.



Når det gjelder punkt 2 i brevet – at endring skal være i tråd med naboer – så lurte jeg på hva man mener med det. Baksiden av rekkehuset har som dere ser aldri vært lik. Dette gjelder vel også Solåsveien 3!

Har i e-post sent søndag 13 juni og søndag 20 juni bedt om en avklaring hva som egentlig menes med alternativene uten å få svar pr 22/6 kl 17:00. Med bakgrunn av dette og som tilsvarende på brev fra styret datert 10. juni 2021 avviser jeg med begrunnelse ovenfor de forelagte alternativene. Jeg kan gå med på å redusere høyde på rekkverk på plattning mot 1 C om dette er et absolutt krav, men vil tro at dette vil være til stor ulempe spesielt for C, da de konstant vil være på utstilling.

Med vennlig hilsen

Ann Helen Nilsen



06.07.2021
Stavanger

Re: Vedrørende ikke godkjent bygging på borettskapets fellesarealer

Andelseier: Ann Helen Nilsen (Solåsveien 1D)

Viser til svar fra beboer 22.06.2021

Gjennomgang av kommentarer:

Under styremøtet 01.06.2021 var ikke gjerde eller platting tema. Det som ble tatt opp i sosial setting etter møtet var mangel på byggevarer i markedet samt at Andreas kunne tenkt seg pergola, men fryktet det ville skape mye skygge for naboer, som Ann Helen sa seg enig i.

Avgrensningsgjerde mellom 1D og 1C ble tatt opp på Messenger etter styreleder oppdaget byggingen 14.05.2021. Det ble da sagt fra Ann Helen at beboer i 1C var involvert og at de var i prosess med å bestemme høyde på gjerde. Det ble da i god tro antatt at Ann Helen involverte naboene i bygging av platting og gjerde, men hadde glemt å informere styret. Dette viste seg ved senere undersøkelse å ikke være tilfellet. Ingen naboer i rekke 1 var informert eller spurt om bygging av platting/terrasse før denne var oppført. Gjerdet ble så foreslått for 1C i ettertid å være på maks høyde slik som ved veggen, men kunne inngå kompromiss med lavere høyde. Bebyggelsen går ut over utsikt, privatliv og solforhold for spesielt 1C. Her er 1C blitt plassert i en vanskelig posisjon hun ikke skal være i, spesielt når det kommer fra ett medlem av styret.

Det er også skjerpene at omfanget av bygg har eskalert kontinuerlig selv etter samtaler med naboer.

Kommunens søknadskrav er ikke relevant for bebyggelse på fellesareal i borettslag ut over at det må sendes søknad om borettslaget vedtar bygg.

Vedlikehold og utbygging er ikke tilsvarende.

Det har vært en de-facto ordning i borettslaget at dersom utbygginger er i tråd med eksisterende utbygg, det ikke går ut over naboer, naboer gir samtykke og styret gir samtykke at det har vært greit å bygge uten å ta det opp i generalforsamling. Dette var gitt at det ikke blir misbrukt som i denne situasjonen. Utbyggingen av terrasse/platting i 1A var avtalt med påvirkede naboer og styret, og ble fortalt å ikke gå utover platting fra 1B samt å legge platting på grunn.

Utbygging i 1C godtok du selv 16.10.2018.

Denne ordningen bryter vedtektene i borettslaget, men ettersom de fulgte de-facto ordning på tidspunktet, det ikke er kommet klager på disse utbyggingene, det er i tråd med eksisterende platting og løsninger, samt alderen blir disse sett på som foreldet.

Din utbygging bryter ikke bare vedtektene, men disse punktene i tillegg. Utformingen slik den er ville ikke blitt godkjent av naboer eller styret slik de-facto ordningen var, og kan derfor ikke gis tillatelse i ettertid uten forbehold.

Borettslagets vedtekter står selv om det er gjort feil her tidligere. Du må gjerne sende inn en klage for behandling av tidligere saker i generalforsamling, men dette ses på som separate saker.

06.07.2021
Stavanger

Angående i «tråd med naboer» viser jeg til bildet under som illustrerer hvordan nybygget platting i 1D skiller seg ut fra resten av enhetene og spesielt rammer inne 1C. I tråd med naboer omfatter også at eventuell endring av eksisterende terrasse blir lagt på grunn.



E-posten din sendt 13. juni er dessverre kun sendt til vestas@styrerommet.no og ikke til alle slik det ble sendt til deg. Dette er en lite besøkt e-post adresse og kan ta noe behandlingstid. E-posten var dessverre også markert som lest og ikke fanget opp før du sendte notifikasjon søndag kveld 20. juni. Svarbrevet ditt, 22. juni, kom før styret kunne svare på dette. Beboer har fått mulighet til å oppdatere svarbrevet sitt med nye klæringer, men har ikke ønsket dette.

Foreslått løsning:

Styret foreslår følgende løsning for avstemning i generalforsamling for å vedlikeholde samholdet i borettslaget, gitt det ikke oppstår flere hendelser:

Styrets anbefaling for stemming: Nybygg i Solåsveien 1D får midlertidig brukstillatelse ut 2025, eller salg av enten Solåsveien 1C eller Solåsveien 1D om dette skjer før dette tidspunkt, hvor det så blir revet og området ført tilbake til slik det var eller bygget i tråd med resten av rekka.

Alternativ for stemming: Bygg blir revet og området ført tilbake til slik det var eller bygget i tråd med resten av rekka.

Styret i Vestås 1-2-4

vestas@styrerommet.no

Re: Vedrørende ikke godkjent bygging på borettskapets fellesarealer Andelseier: Ann Helen Nilsen (Solåsveien 1D)

Nedenfor følger mine kommentarer i rød skrift til styrets siste e-post:

Viser til svar fra beboer 22.06.2021 Gjennomgang av kommentarer: Under styremøtet 01.06.2021 var ikke gjerde eller plattning tema. Det som ble tatt opp i sosial setting etter møtet var mangel på byggevarer i markedet samt at Andreas kunne tenkt seg pergola, men fryktet det ville skape mye skygge for naboer, som Ann Helen sa seg enig i. Pergola for Andreas vil skape minimal skygge for naboer da han bor i A og det meste av soldagen vil komme fra fremsiden av rekken, en pergola hos meg ville hatt motsatt effekt for meg i 1D da det vil medføre skygge for 1 C, derfor ble drømmen om pergola skrinlagt ganske kjapt. I dag er det nabohus/garasje og store trær som tar mye skygge for hele rekken i nr 1.

Avgrensningsgjerde mellom 1D og 1C ble tatt opp på Messenger etter styreleder oppdaget byggingen 14.05.2021. Det ble da sagt fra Ann Helen at beboer i 1C var involvert og at de var i prosess med å bestemme høyde på gjerde. Det ble da i god tro antatt at Ann Helen involverte naboene i bygging av plattning og gjerde, men hadde glemt å informere styret. Dette viste seg ved senere undersøkelse å ikke være tilfellet. Ingen naboer i rekke 1 var informert eller spurt om bygging av plattning/terrasse før denne var oppført. Gjerdet ble så foreslått for 1C i ettertid å være på maks høyde slik som ved veggen, men kunne inngå kompromiss med lavere høyde. For informasjon og for ikke å bli beskyldt for løgn kan jeg informere om at jeg har hatt Messenger dialog med Tonje i 1C den 7,8 og 9.Mai. Vi møttes da i hagen for å se på løsninger ang. vegg. Det ble da satt opp en planke for å kunne se hvor det ville komme til å bli skygge. Planken ble stående til vi igjen møttes torsdag 20.Mai og vi ble enig om en høyde.

Men som det fremkommer nedenfor, har det uansett ingen betydning etter borettslagsloven hvorvidt og ev. på hvilken måte naboene er involvert.

Da styreleder "oppdaget byggingen" av plattning den 14.Mai og i tillegg viste at dette er søknadspliktig, er det trist at man ikke fikk beskjed med en gang, slik at man kunne stoppet arbeidet før det ble ferdig. Jeg fikk i tillegg beskjed den 10 juni at denne saken var diskutert med OBOS i 14 dager uten å få beskjed. Jeg har helt siden jeg flyttet inn i mars 2017 vært en pådriver for å holde det pent, og oppgradere området. Jfr bla planlegging og oppføring av gjerde mellom 1 og 3, samt sosial omgang mellom rekkene slik som sommerfest og spontan invitasjon for bålkos på terrassen min gjennom Facebook invitasjon. (var da kun Morten i 7D, samt Andreas og Irene i 3A som hadde anledning til å komme)



Bebyggelsen går ut over utsikt, privatliv og solforhold for spesielt 1C. Her er 1C blitt plassert i en vanskelig posisjon hun ikke skal være i, spesielt når det kommer fra ett medlem av styret.

Plattning/vegg går ikke nevneverdig ut over utsikt eller solforhold. Mye av skygge kommer fra hus og trær i Vassåsveien 2A. når det gjelder privatliv så medfører det nå mer privatliv enn om vi benytter oss mest av gammel terrasse. Vi ser da rett ned på plattningen til 1C og rett inn i stuevinduet hennes. Sitter vi nede på den nye plattningen vil hun være skjult for oss. Dette gjelder også for de andre naboene – da min gamle terrasse ikke ligger på bakkeplan. Tomten til rekke 1 er gradert og 1D ligger på ett nivå, 1C på ennå ett og 1A og B ligger på ca samme «plen nivå» Det er også skjerpene at omfanget av bygg har eskalert kontinuerlig selv etter samtaler med naboer. Vet ikke hva som har eskalert – Det eneste som er satt opp er stolpe der Klematis blomstrene skal klatre. Denne vil ikke være spesielt synlig når den blir malt, og dekket med grønnpplanter.

Kommunens søknadskrav er ikke relevant for bygging på fellesareal i borettslag ut over at det må sendes søknad om borettslaget vedtar bygg. Vedlikehold og utbygging er ikke tilsvarende. Det har vært en de-facto ordning i

Vedlegg 7

35 av 2021-06-22 Svar på [bygging på] borettslagets fellesarealer.pdf



borettslaget at dersom utbygginger er i tråd med eksisterende utbygg, det ikke går ut over naboer, naboer gir samtykke og styret gir samtykke at det har vært greit å bygge uten å ta det opp i generalforsamling. Dette var gitt at det ikke blir misbrukt som i denne situasjonen. Utbyggingen av terrasse/platting i 1A var avtalt med påvirkede naboer og styret, og ble fortalt å ikke gå utover platting fra 1B samt å legge platting på grunn. Utbygging i 1C godtok du selv 16.10.2018. Denne ordningen bryter vedtektene i borettslaget, men ettersom de fulgte de-facto ordning på tidspunktet, det ikke er kommet klager på disse utbyggingene, det er i tråd med eksisterende platting og løsninger, samt alderen blir disse sett på som foreldet. Din utbygging bryter ikke bare vedtektene, men disse punktene i tillegg. Utformingen slik den er ville ikke blitt godkjent av naboer eller styret slik de-facto ordningen var, og kan derfor ikke gis tillatelse i ettertid uten forbehold. Borettslagets vedtekter står selv om det er gjort feil her tidligere. Du må gjerne sende inn en klage for behandling av tidligere saker i generalforsamling, men dette ses på som separate saker.

Jeg har vært i kontakt med advokat, som har informert om at enkelte andelseier i et borettslag ikke kan gjøre bygningsmessige endringer utendørs uten forutgående vedtak fra styret eller generalforsamlingen (dette gjelder uavhengig av om et tiltak er søknadspliktig eller ikke etter plan- og bygningsloven). En endring som påvirker fasaden eller resten av eiendommen på ulikt vis, kan andelseieren altså ikke beslutte alene (se også Gyldendal Rettsdata Norsk lovkommentar note 284 til borettslagslova (brl.) § 5-11 av Kåre Lilleholt.

Dersom det dreier seg om en «ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold» er det **krav om samtykke med to tredjedels flertall på generalforsamlingen for at et styrevedtak om dette skal være gyldig**. Dette følger av borettslagslova § 8-9 nr. 1, som lyder slik:

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold»

Dersom det dreier seg om en endring som påvirker fasaden og andre andelseiere, er det altså **heller ikke nok med samtykke fra styret**. Da kreves det samtykke med to tredjedels flertall på generalforsamlingen, se eksempelvis Borettslovene med kommentarer, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller [2018] s. 699, der det heter: «*Dreier det seg om fasadeendringer, f.eks. innglassing av balkonger, vil det normalt være en ombygging.*», som følgelig krever vedtak på generalforsamlingen med to tredjedels flertall etter brl. § 8-9 nr. 1.

De aktuelle utbyggingene av plattingene både hos andre andelseiere og meg kunne dermed ikke vært vedtatt uten vedtak fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Dette har tydeligvis verken jeg, styret eller andre andelseiere tidligere vært klar over.

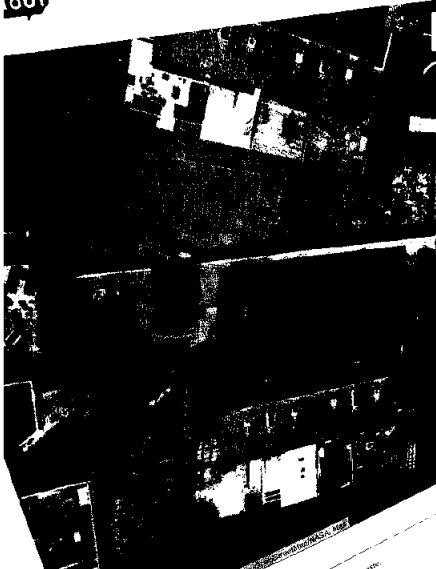
Den uformelle fremgangsmåten som styret har praktisert er følgelig ulovlig etter borettslagsloven. Den legger dessuten opp til helt tilfeldige resultater basert på hva styret «velger å reagere på». Hva naboene eventuelt ikke skulle ha innvendinger til er heller ikke av relevans etter loven.

Generalforsamlingen har ikke gitt samtykke til tidligere utbygging av plattinger. **Dermed er også tidligere utbygginger – som styret hevder stilltiende er godkjent av styret og/eller naboer – gjort ulovlig**. Verken styret eller naboer har kompetanse til å godkjenne slikt. Slike ulovligheter etter borettslagsloven er ikke gjenstand for foreldelse, slik styret tilsynelatende og uriktig har hevdet. At plattingene har stått der lenge og/eller stilltiende godkjent av naboer og/eller styret, er uten betydning.

Dermed må generalforsamlingen nå ta stilling til om både min og tidligere utbygginger av plattinger skal godkjennes. Dersom det ikke gis slik godkjenning, må samtlige av disse rives. Styret har ikke adgang til å rette pålegg om riving kun til meg, uten eventuelt å rette slikt pålegg også til andre som har bygget ut uten forutgående vedtak på generalforsamlingen. Dette vil være i strid med likhetsprinsippet i borettslagsloven § 7-13 og § 8-15. Jeg minner også om at plattingene som er oppført i rekken Solåsveien 7 har vesentlig større plattinger enn både meg og andre i min rekke.

For ordens skyld påpekes det at eventuelt vedtak om at jeg og andre som tidligere har bygget ut må fjerne plattingen også vil gå ut over fremtidige muligheter for spes 1 B og 1C for å utvide sine plattinger, slik det er blitt gjort i Solåsveien 3 og 7.

881



Oversiktsbilde solåsveien 1 og 3 før utbygging av platting i 1D. Linjen på bildet viser hvor plattingene våre vil være dersom vi har like store plattinger som rekken i Solåsveien 3

Slik er det i dag. Blomsterkasser og trinnet utenfor er løse elementer og kan ikke regnes med som endel av platting. Det er fremdeles godt med fellesareal også om beboerne i A, B og C ønsker å bygge ut sine plattinger.



Rekken i Solåsveien 7 – Her har alle store plattinger i tillegg til høye skillevegger, som er langt over målene til plattinger/terrasser hos rekke 1 og 3.

Dersom jeg skal bygge ut eksisterende terrasse «I tråd med rekken» vil jeg måtte bygge ut med ca 1 meter, se første bilde – Dette alternativet vil pga høyden på terrenget medføre vesentlig mer skygge og vesentlig mindre privatliv for 1C. Vi vil da sitte og se direkte inn på hennes spisebord inne i stuen – samt se rett ned på hennes platting/solplass.



Vedlegg 7

37 av 2021-06-22 Svar på bygging på borettslagets fellesarealer.pdf



Av hensyn til naboens privatliv har jeg hatt spisebord på andre siden av terrassen der det er mest vind og ikke i ly der bordet står på bildene. Dersom jeg skal bygge ut terrassen på linje med resten av rekken vil jeg sitte vesentlig lengere ut på plenen, og vil ha ca samme sittehøyde som der jeg sitter på bilde 3 og 4. Som man kan se sitter jeg nå også litt lavere enn om jeg sitter på en stol på utbygd terrasse. Å sitte slik vil være til stor sjenanse for begge parter. I dag har jeg ingen lun sitteplass da jeg ikke har mulighet til å sette opp høye levegger slik de andre har for skjerming av både vind og privatliv. I tillegg til mindre privatliv vil en utbygging av min terrasse gi mer skygge til 1C pga vinkelen på topprekken.

06.07.2021 Stavanger Angående i «tråd med naboer» viser jeg til bildet under som illustrerer hvordan nybygget platting i 1D skiller seg ut fra resten av enhetene og spesielt rammer inne 1C. I tråd med naboer omfatter også at eventuell endring av eksisterende terrasse blir lagt på grunn. E-posten din sendt 13. juni er dessverre kun sendt til vestas@styrerommet.no og ikke til alle slik det ble sendt til deg. Dette er en lite besøkt e-post adresse og kan ta noe behandlingstid. E-posten var dessverre også markert som lest og ikke fanget opp før du sendte notifikasjon søndag kveld 20. juni. Svarbrevet ditt, 22. juni, kom før styret kunne svare på dette. Beboer har fått mulighet til å oppdatere svarbrevet sitt med nye klareringer, men har ikke ønsket dette.

For at styret og innklager ikke bare skal se på saken ut i fra fugleperspektiv – Hadde det vært hyggelig å kunne samles for en kopp kaffe slik at man kan se helheten. Jeg har aldri hatt til hensikt å bare ta meg til rette eller overkjøre noen av naboene på noe vis – men hatt et ønske om å ha en uteplass som er litt i ly og med tilsvarende privatliv slik resten av borettslaget har.

Foreslått løsning: Styret foreslår følgende løsning for avstemning i generalforsamling for å vedlikeholde samholdet i borettslaget, gitt det ikke oppstår flere hendelser: Styrets anbefaling for stemming: Nybygg i Solåsveien 1D får midlertidig brukstillatelse ut 2025, eller salg av enten Solåsveien 1C eller Solåsveien 1D om dette skjer før dette tidspunkt, hvor det så blir revet og området ført tilbake til slik det var eller bygget i tråd med resten av rekka. Alternativ for stemming: Bygg blir revet og området ført tilbake til slik det var eller bygget i tråd med resten av rekka.

På bakgrunn av det ovennevnte må spørsmålet om godkjenning av plattinger behandles på neste generalforsamling.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner utbygginger av plattinger som er allerede utført i Solåsveien 1, 3 og 7, slik dette fremkommer på luftfoto fra juli 2021. Videre gis andelseiere i Solåsveien 1 A, B og C adgang til å bygge ut sine plattinger på linje med platting hos Solåsveien 1D dersom de senere skulle ønske det.

Mvh Ann Helen Nilsen

Styret i Vestås 1-2-4



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.03.22

Selskapsnummer: 3404 **Selskapsnavn:** Brl Vestås 1-2-4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>June Thorsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av møteleder</p> <p>Silje Eriksen ble valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 12 000

For

Mot

Sak 6 Godkjenning av oppgradering av bod og oppkjørelse i 1 A

Årsmøtet godkjenner vedtaket med forbehold

For

Mot

Sak 7 Godkjenning av platting og utbygging av bod i 1D

Årsmøtet godtar vedtaket

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Andreas Grepstad

Christine Helland

June Junge

Varamedlem (2 skal velges)

Andreas Grepstad

Christine Helland

Håvard Torsnes

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Morten Hausken

Varadelegat (1 skal velges)

Andreas Grepstad

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
E-post: oef@obos.no

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