



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 956 423 961  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WESSELS GATE 16  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Kari Anne Høven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 28.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 636 642	1 720 312
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 636 642</b>	<b>1 720 312</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 491	15 492
Annen driftskostnad		835 581	1 168 842
<b>Sum kostnader</b>		<b>908 122</b>	<b>1 241 384</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>728 520</b>	<b>478 928</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 476	2 341
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 476</b>	<b>2 341</b>
Annen finanskostnad		81 451	49 142
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>81 451</b>	<b>49 142</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-74 975</b>	<b>-46 801</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>653 545</b>	<b>432 127</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>653 545</b>	<b>432 127</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>653 545</b>	<b>432 127</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		653 545	432 127
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>653 545</b>	<b>432 127</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		19 985 000	19 985 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	15 492
Sum varige driftsmidler		19 985 001	20 000 492
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		30 777	21 549
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		20 015 777	20 022 040
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 594
Andre fordringer		44 891	36 869
Sum fordringer		44 891	38 463
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		500 703	411 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		500 703	411 604
Sum omløpsmidler		545 594	450 067
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 561 371</b>	<b>20 472 107</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		14 085 820	13 432 275
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 085 820</b>	<b>13 432 275</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 087 820</b>	<b>13 434 275</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		1 828 406	2 355 018
Øvrig langsiktig gjeld		4 565 018	4 556 442
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 393 424</b>	<b>6 911 460</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 393 424</b>	<b>6 911 460</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 540	27 581
Leverandørgjeld		38 804	98 574
Annen kortsiktig gjeld		2 784	218
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>80 128</b>	<b>126 372</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 473 552</b>	<b>7 037 832</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 561 371</b>	<b>20 472 107</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 484013

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 956 423 961  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WESSELS GATE 16  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Kari Anne Høven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 956 423 961  
BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 636 642	1 720 312
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 636 642</b>	<b>1 720 312</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 491	15 492
Annen driftskostnad		835 581	1 168 842
<b>Sum kostnader</b>		<b>908 122</b>	<b>1 241 384</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>728 520</b>	<b>478 928</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 476	2 341
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 476</b>	<b>2 341</b>
Annen finanskostnad		81 451	49 142
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>81 451</b>	<b>49 142</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-74 975</b>	<b>-46 801</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>653 545</b>	<b>432 127</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>653 545</b>	<b>432 127</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>653 545</b>	<b>432 127</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		653 545	432 127
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>653 545</b>	<b>432 127</b>



Organisasjonsnr: 956 423 961  
BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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			
		19 985 000	19 985 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	1	1	15 492
Sum varige driftsmidler		19 985 001	20 000 492
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		30 777	21 549
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		20 015 777	20 022 040
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			1 594
Andre fordringer			
		44 891	36 869
Sum fordringer		44 891	38 463
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		500 703	411 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		500 703	411 604
Sum omløpsmidler		545 594	450 067
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 561 371</b>	<b>20 472 107</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	14 085 820	13 432 275
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>14 085 820</b>	<b>13 432 275</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14 087 820</b>	<b>13 434 275</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 828 406	2 355 018
Øvrig langsiktig gjeld	4 565 018	4 556 442
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 393 424</b>	<b>6 911 460</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 393 424</b>	<b>6 911 460</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 540	27 581
Leverandørgjeld	38 804	98 574
Annen kortsiktig gjeld	2 784	218
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>80 128</b>	<b>126 372</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 473 552</b>	<b>7 037 832</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 561 371</b>	<b>20 472 107</b>



Organisasjonsnr: 956 423 961  
BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 560

Wessels Gate 16 Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Wessels Gate 16 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/560>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgis 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektene punkt 4-3
7. Endring av Husordensreglene punkt 7.3
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Wessels Gate 16 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Anne Marte Roer er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak  
Roar Julsen og Unni Øgård er valgt.

Sak 3

## 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 4

## 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. Årsrapport-560.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 6

### Endring av vedtektene punkt 4-3

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På bakgrunn av flere ombygginger har vi sett det som nødvendig med en presisering rundt ombygging av ventilasjonsanlegget i leilighetene slik at den mekaniske viftefunksjonen opprettholdes for et godt inn klima.

Dagens vedtekter følger vedlagt.

Endres fra;

4-3 Bygningsmessige arbeider (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Indre bygningsforandringer som for eksempel riving av vegger kan foretas etter styrets samtykke. Endringene må ikke komme i konflikt med byggeforskriftene, og må byggemeldes dersom loven krever det. Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter til leilighetens ventilasjonsanlegg.

Endres til;



## 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Indre bygningsforandringer som for eksempel riving av vegger kan foretas etter styrets samtykke. Endringene må ikke komme i konflikt med byggeforskriftene, og må byggemeldes dersom loven krever det.

(3) Byggets ventilasjonsanlegg er mekanisk. Hver leilighet har egen viftemotor som skal trekke ut fuktighet fra både bad og kjøkken. Det er ikke lov å koble vekk viften fra ventilasjonsanlegget og beboere må påse at systemet er i gang til enhver tid. Det er heller ikke tillatt å koble ekstra avtrekksvifter til leilighetens ventilasjonsanlegg.

Forslag til vedtak: Endringen i vedtektenes punkt 4-3 vedtas.

## Forslag til vedtak

Endringen i vedtektenes punkt 4-3 vedtas.

## Vedlegg

2. 0560 Wessels gate 16 - Vedtekter.pdf

## Sak 7

### Endring av Husordensreglene punkt 7.3

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På bakgrunn av flere ombygginger har vi sett det som nødvendig med en presisering rundt ombygging av ventilasjonsanlegget i leilighetene slik at den mekaniske viftefunksjonen opprettholdes for et godt inn klima.

Punkt 7.3 endres fra;

**7.3 Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter til leilighetens ventilasjonsanlegg.**

#### Endres til;

**7.3 Byggets ventilasjonsanlegg er mekanisk. Hver leilighet har egen viftemotor som skal trekke ut fuktighet fra både bad og kjøkken. Det er ikke lov å koble vekk viften fra ventilasjonsanlegget og beboere må påse at systemet er i gang til enhver tid. Det er heller ikke tillatt å koble ekstra avtrekksvifter til leilighetens ventilasjonsanlegg.**

Forslag til vedtak: Endring av Husordensreglene punkt 7.3 vedtas.



## Forslag til vedtak

Endring av Husordensreglene punkt 7.3 vedtas.

## Vedlegg

3. 0560 Wessels gate 16 Borettslag - Husordensregler.pdf

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

Kandidatene er innstilt av valgkomiteen.

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Moen
- Ingun Nielsen
- Synnøve Refstad

## 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:

- Roar Julsen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Solveig Christina Taucher

## Sak 10

### Valg av valgkomité

#### Roller og kandidater



Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Roar Julsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Solveig Christina Taucher	Wessels Gate 16
Styremedlem	Finn Arild Finnebråten	Wessels Gate 16
Styremedlem	Martin Granerød	Wessels Gate 16
Varamedlem	Synnøve Bergland	Wessels Gate 16
Varamedlem	Ingun Nielsen	Wessels Gate 16
Varamedlem	Synnøve Refstad	Wessels Gate 16

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Roar Julsen Wessels Gate 16

##### Varadelegert

Solveig Christina Taucher Wessels Gate 16

#### Valgkomiteen

Roar Julsen Wessels Gate 16

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [wesselsgt16@styrerommet.no](mailto:wesselsgt16@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### 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.

#### Generelle opplysninger om Wessels Gate 16 Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Wessels Gate 16 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956423961, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 818

Første innflytting skjedde i 1996. Tomten ble kjøpt i 1997.

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

Wessels Gate 16 Borettslag har ingen ansatte.



## **Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **Styrets arbeid**

Styret har hatt fem fysiske møter, inkludert regnskapsmøte med OBOS. I tillegg har det vært telefonmøter og avklaringer i forbindelse med arbeider som har blitt gjort, i hovedsak HMS-arbeid:

1. Omfattende avklaringer i forbindelse med oppussing av to leiligheter i samarbeid med OBOS Prosjekt og jurist. Hovedfokus var krav til ventilasjon knyttet til flytting av kjøkken. Dette ledet til forslag til presiseringer i vedtekter og husordensregler.
2. Innhenting av tilbud for utskifting av røykvarslere til multikriteriedetektorer i alle leiligheter. Leverandør er valgt, men arbeidet er ikke påbegynt enda.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Wessels Gate 16 Borettslag.

### Lån

Wessels Gate 16 Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Wessels gate 16

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Wessels gate 16 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport-560.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## BORETTLAGET WESSELS GATE 16 ORG.NR. 956 423 961, KUNDENR. 560

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>323 694</b>	<b>635 921</b>	<b>323 694</b>	<b>465 466</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		653 545	432 127	398 950	327 950
Tilbakeføring av avskrivning	13	15 491	15 492	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-395 432	-455 812	-167 000	-411 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-131 180	-303 927	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-652	-107	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>141 772</b>	<b>-312 227</b>	<b>231 950</b>	<b>-83 050</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>465 466</b>	<b>323 695</b>	<b>555 644</b>	<b>382 416</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		545 594	450 067		
Kortsiktig gjeld		-80 128	-126 372		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>465 466</b>	<b>323 695</b>		



## BORETTSLAGET WESSELS GATE 16 ORG.NR. 956 423 961, KUNDENR. 560

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		479 070	504 954	509 004	491 628
Innkrevde felleskostnader	2	1 017 187	901 692	955 996	1 078 372
Ladeinntekter EL-bil		9 205	8 239	0	0
Andre inntekter		0	1 500	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 505 462</b>	<b>1 416 385</b>	<b>1 465 000</b>	<b>1 570 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	-15 491	-15 492	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 375	-7 000	-5 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-26 608	-51 070	-54 000	-57 500
Konsulenthonorar	6	-37 031	-11 196	-10 000	-20 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-158 693	-516 809	-285 000	-345 000
Forsikringer		-71 521	-67 005	-74 000	-79 000
Kommunale avgifter	8	-202 157	-156 766	-155 000	-181 500
Energi/fyring		-103 571	-126 820	-190 000	-135 000
TV-anlegg/bredbånd		-153 068	-132 134	-141 500	-160 000
Andre driftskostnader	9	-71 558	-96 042	-90 000	-108 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-908 122</b>	<b>-1 241 384</b>	<b>-1 066 050</b>	<b>-1 155 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>597 340</b>	<b>175 001</b>	<b>398 950</b>	<b>414 950</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		131 180	303 927	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>728 520</b>	<b>478 928</b>	<b>398 950</b>	<b>414 950</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	6 476	2 341	0	0
Finanskostnader	11	-81 451	-49 142	0	-87 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-74 975</b>	<b>-46 801</b>	<b>0</b>	<b>-87 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>653 545</b>	<b>432 127</b>	<b>398 950</b>	<b>327 950</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		653 545	432 127		



## BORETTLAGET WESSELS GATE 16 ORG.NR. 956 423 961, KUNDENR. 560

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	18 215 000	18 215 000
Tomt		1 770 000	1 770 000
Andre varige driftsmidler	13	1	15 492
Miljøbankkonto, øremerket		30 777	21 549
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 015 777</b>	<b>20 022 040</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	1 594
Forskuddsbetalte kostnader		40 108	36 869
Andre kortsiktige fordringer	14	4 783	0
Driftskonto OBOS-banken		342 909	257 963
Sparekonto OBOS-banken		157 794	153 641
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>545 594</b>	<b>450 067</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 561 371</b>	<b>20 472 107</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 20		2 000	2 000
Annen egenkapital	15	14 085 820	13 432 275
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>14 087 820</b>	<b>13 434 275</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 828 406	2 355 018
Borettsinnskudd		3 860 000	3 860 000
Annen langsiktig gjeld	17	675 000	675 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	30 018	21 442
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 393 424</b>	<b>6 911 460</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		38 804	98 574
Påløpte renter		7 164	2 599
Påløpte avdrag		31 376	24 982
Annen kortsiktig gjeld	19	2 784	218



<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>80 128</b>	<b>126 372</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 561 371</b>	<b>20 472 107</b>
Pantstillelse	20	19 983 000	19 983 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2024  
Styret i Borettslaget Wessels Gate 16

Solveig Christina Taucher /s/      Finn Arild Finnebråten /s/      Martin Granerød /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### SKATTETREKKSkonto

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



## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	943 819
Kapitalkostnader IN lån II	127 490
Eiendomsskatt	48 668
Garasjeleie	16 200
Parkeringsleie	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	348 570
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-2 563
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	5 573
Overført til kapitalkostnader	-479 070
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 020 687</b>

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 017 187</b>

### NOTE: 3

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

### NOTE: 4

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 751
OBOS Prosjekt AS	-21 780
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-37 031</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 450
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 442
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 273
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 679
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 005
Kostnader dugnader	-2 843
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-158 693</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-48 690
Vann- og avløpsavgift	-111 950
Renovasjonsavgift	-41 517
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-202 157</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 750
Driftsmateriell	-13 889
Renhold ved firmaer	-46 210
Andre fremmede tjenester	-587
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 070
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-71 558</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 671
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 805
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>6 476</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-21 949
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-50 798
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 704
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-81 451</b>

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

Tilgang 1997	18 215 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 215 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1997

Gnr.208/bnr.818

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2021	46 475
Avskrevet tidligere	-30 983
Avskrevet i år	-15 491
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-15 491</b>
--------------------------------	----------------

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

Avregningskonto, IN	4 783
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 783</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	13 524 153
Egenkapital fra IN tidligere år	4 078 345
Egenkapital fra IN 2023	131 180
Reduksjon EK fra IN	-3 645 858
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>14 087 820</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig, 1998	-9 734 465
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 409 205
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	295 209
Nedbetalt tidligere, IN	2 583 073
Nedbetalt i år, IN	131 180
	-1 315 798

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig, 1997	-15 448 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 339 897
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	100 223
Nedbetalt tidligere, IN	1 495 272
Nedbetalt i år, IN	0
	-512 608

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 828 406****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -675 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-675 000****NOTE: 18****AVSETNING BOMILJØTILTAK**

Avsetning bomiljøtiltak -30 018

**SUM AVSETNING BOMILJØTILTAK** **-30 018**

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto, IN	-2 784
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 784</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 860 000
Pantelån	1 828 406
Påløpte avdrag	31 376
Beregnete IN-forpliktelser	563 667
<b>TOTALT</b>	<b>6 283 449</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 215 000
Tomt	1 770 000
<b>TOTALT</b>	<b>19 985 000</b>



## Annens informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6593474. 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### 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**

2023	Ny brannsentral med orienteringsplaner og rømningsplaner
2022	Installert LED-lys i hele oppgangen og i kjeller/garasje
2018	Maling og oppussing av oppganger
2017	Takterasse skiftet (bekledning+maling)
2017	Utgifter knytte til brannsikkerhet
2017	Større vedlikehold av heis
2016	Maling av vinduskarmer
2016	Utskifting av låssystemet
2013	Utskifting av varmtvannsberedere, alle 3
2010	Maling av takterasse
2008	Oppgradering bakgård
2008	Større heisreparasjon
2007	Overgang til Get digitalnett
2006	Pusset opp bakgården
2005	Skiftet garasjeporten
2004	Skiftet hovedinngangsdøren



## Vedtekter

for Wessels gate 16 borettslag org nr 956 423 961

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 8. juni 2006.

Endret på ordinær generalforsamling den 4. juni 2013.

Endret på ordinær generalforsamling den 3. juni 2021.

Endret på ordinær generalforsamling den 9. juni 2022

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Wessels gate 16 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.



(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### 3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmeidler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.



## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).



## 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Indre bygningsforandringer som for eksempel riving av vegger kan foretas etter styrets samtykke. Endringene må ikke komme i konflikt med byggeforskriftene, og må byggemeldes dersom loven krever det. Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter til leilighetens ventilasjonsanlegg.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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



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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.



(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.



(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

## 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

## 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.



(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.



Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



**HUSORDENSREGLER**  
**FOR**  
**BORETTSLAGET**  
**WESSELS GATE 16**

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 29.4.96.  
Sist oppdatert på ekstraordinær generalforsamling 14.01.14  
Sist oppdatert på ekstraordinær generalforsamling 4.11.2020

**INNHOLDSFORTEGNELSE**

1. INNLEDNING	Side 3
2. REGELVERK	Side 3
3. STYRET	Side 3
4. BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM	Side 4
5. INDRE VEDLIKEHOLD	Side 4
6. BRUK AV BALKONG/TERRASSE	Side 5
7. OMBYGGING OG INSTALLASJONER I LEILIGHETEN	Side 5
8. BRANNSIKRINGSUTSTYR	Side 5
9. RENHOLD	Side 6
10. SØPPEL	Side 6
11. FELLESAREALER	Side 6
12. FRAMLEIE	Side 7
13. DYREHOLD	Side 7
14. BRUK AV FELLES GÅRDSROM/UTEAREAL	Side 8
15. PARKERING OG BRUK AV GARASJE	Side 8
16. MELDINGER/OPPSLAG	Side 8
17. ENDRINGER AV HUSORDENSREGLENE	Side 8
EGENERKLÆRING OM DYREHOLD	Side 9
ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET	Side 10-11



S560

BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

- 2 -

## § 1 INNLEDNING

- 1.1** Borettslagets navn er: **BORETTSLAGET WESSELS GATE 16**. Borettslaget er tilknyttet OBOS og er et andelslag med begrenset ansvar. Bygget eies i fellesskap, ikke av OBOS.
- 1.2** Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlig for at den felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader. Erstatning for slike skader vil kunne innkreves av borettslaget etter vanlige erstatningsregler.
- 1.3** Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene skal sikre ro, orden og trivsel i boligene og på borettslagets område.

## § 2 REGELVERK

- 2.1** Følgende regler gjelder for BORETTSLAGET WESSELS GATE 16:
1. Borettsloven.
  2. Husleiekontrakten.
  3. De til en hver tid gjeldende vedtekter.
  4. Husordensreglene.
  5. Generalforsamlingsvedtak.
  6. Styrevedtak (ofte bekjentgjort gjennom rundskriv).
- 2.2** Brudd på reglene i punkt 2.1 gir borettslaget rett til å si opp leiekontrakten med den enkelte andelseier.
- 2.3** Leietaker har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

## § 3 STYRET

- 3.1** Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt slik vedtektene foreskriver.
- 3.2** Forslag til saker som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig.



S560

BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

- 3 -

#### § 4 BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM

- 4.1 Det skal i alminnelighet være ro mellom kl 23.00-kl 06.00. Sang og musikkøvelse er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 21.00-kl 08.00.
- 4.2 Nødvendig banking og boring i vegger må utføres til minst mulig sjenanse for naboene og må ikke foretas på søndag og helligdag og ellers ikke i tidsrommet fra kl 21.00-kl 08.00. På lørdag må slike gjøremål ikke foretas etter kl 16.00.
- 4.3 Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret.
- 4.4 Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller slik at det kan føre til forstoppelse av, eller skade på felles avløp.
- 4.5 Beboerne plikter å kjenne til hvordan leilighetens hovedkran stenges av for å kunne begrense eventuelle vannskader.
- 4.6 Røykvarslere og brannslukningsapparat skal være forskriftsmessig plassert i samtlige leiligheter. Beboer er ansvarlig for at utstyret til enhver tid er i orden.
- 4.7 Beboerne plikter å sette seg inn i alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for bekjempelse av brann.
- 4.8 Til fellesanlegg for radio og TV må bare tilknyttet utstyr som er tilpasset anlegget.
- 4.9 Leiligheten må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre.

#### Eksempelvis bør man:

- ikke støye i oppgangen.
- varsle naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

#### § 5 INDRE VEDLIKEHOLD

- 5.1 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, jfr. husleiekontrakten.
- 5.2 Alle rom må holdes oppvarmet slik at vannledningene ikke fryser.



S560

BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

- 4 -

### § 6 BRUK AV BALKONG/TERRASSE

- 6.1 Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover balkong og terrasse eller ut av vindu.
- 6.2 Tørking av tøy kan bare skje så langt det ikke er til vesentlig sjenanse for naboene.
- 6.3 Utegrilling er ikke tillatt. Elektrisk grill og godkjent propan kan benyttes såfremt denne ikke er til sjenanse for naboene.
- 6.4 Andelseierne må holde balkong og terrasser fri for snø og avløp fri for løv og rusk.
- 6.5 Blomsterkasse o.l. må henges på innsiden av balkong-/ terrasserekkverk. Ta hensyn til naboer ved vanning.
- 6.6 Vasking av balkong/terrasse må utføres uten at under- liggende balkonger/terrasser blir tilgriset.
- 6.7 Det er ikke tillatt å legge mat ut til fuglene.

### § 7 OMBYGGING OG INSTALLASJONER I LEILIGHETEN

- 7.1 Indre bygningsforandringer som f.eks. riving av vegger kan foretas etter styrets samtykke. Endringene må ikke komme i konflikt med byggeforskriftene, og må byggemeldes dersom loven krever det.
- 7.2 Tilkopling av oppvask- og vaskemaskiner til varmtvann er ikke tillatt.
- 7.3 Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter til leilighetens ventilasjonsanlegg.
- 7.4 Utvendige antenner kan ikke settes opp uten styrets skriftlige samtykke.

### § 8 BRANNSIKRINGSUTSTYR

- 8.1 Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden.
- 8.2 Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten.

### § 9 RENHOLD

- 9.1 Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder, garasjen og trappeoppgangen rene.
- 9.2 Beboerne vasker etter tur trapper og ganger hver uke.



S560

BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

- 5 -

De som bor i første etasje vasker kjellertrappen og inngangsplatået. De øvrige beboerne vasker platå foran egen inngangsdør og trappen ned en etasje. Loftstrapp og fellesareal på loft vaskes etter egen ordning fastsatt av styret.

- 9.3** Styret kan bestemme andre vaskeordninger.

## § 10 SØPPEL

- 10.1** Alt søppel og spesielt skarpe gjenstander, skal pakkes godt inn. Det er ikke tillatt å legge søppel ved siden av kasser eller utenfor søppelrom. Se etter at søppelet er tørt.
- 10.2** Det er strengt forbudt å kaste brennende ting f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlige selvantennelig avfall i søppelkassen.

## § 11 FELLESAREALER

- 11.1** Beboerne må påse at lys utvendig og portrom samt i kjeller holdes slukket om dagen.
- 11.2** Standard navneskilt for ringetablå og postkasse skal benyttes.
- 11.3** Dører til inngang, port, loft, garasje og kjeller skal holdes låst eller i samsvar med styrets kunngjøring.
- 11.4** Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i private boder eller av styret i anviste fellesboder.
- 11.5** Barnevogner kan ikke settes i trappeoppgangen.
- 11.6** Barnevogner og sykler skal ikke settes i portrom. Sykler henvises til sykkelparkering i gårdsrommet og fellesboder i kjelleren.
- 11.7** Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller andre bensindrevne maskiner i kjellerboder og loftsboder.
- 11.8** Andre eiendeler som f.eks. møbler, kasser, esker o.l. skal ikke oppbevares i fellesrom.
- 11.9** Fellesterrassen kan bare benyttes av beboere og beboeres gjester til soling, grilling m.v., samt familie- og vennesammenkomster.

I forbindelse med familie- og vennesammenkomster kan terrassen reserveres for en begrenset tid.



S560

BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

- 6 -

Reservasjon med angivelse av dato og tidsrom slås opp på oppslagstavla i 1. etasje.

**Husk! Brannforskriftene !!.**



S560

BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

- 7 -

### § 12 FRAMLEIE

- 12.1** Framleie av leiligheten er ikke tillatt uten samtykke av styret.
- 12.2** Søknadsskjema og rutiner fås ved henvendelse til OBOS.
- 12.3** Søknad om godkjenning må bl.a. inneholde navn og adresse til den som skal framleies til. Mangler slike opplysninger, kan styret likevel gi betinget godkjenning.
- 12.4** Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Det vises til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og framleie.
- 12.5** Framleieren og andelseieren har samlet og hver for seg ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av framleieren, samt at denne overholder husordensreglene.
- 12.6** Framleieren må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseieren selv kan skjøtte disse.

### § 13 DYREHOLD

- 13.1** Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:
- 13.2** Anskaffelse av hund/katt i borettslaget skal på forhånd være godkjent av borettslagets styre.
- 13.3** Lufing av hunder skal ikke skje i borettslagets felles gårdsrom. Forøvrig skal hunder føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av hund forplikter seg omgående til å fjerne ekskrementer fra portrommet, gårdsrommet, trappeoppgang og andre fellesområder.
- 13.4** Lufing av hund kan foretas av barn hvis de har full kontroll over dyret. Slik lufing er likevel eiers ansvar. Lufing må ikke foretas til sjenanse for andre beboere.
- Hunden/katten må ikke forlates alene i leiligheten hvis dette er til sjenanse for naboene.
- 13.5** Alle dyreeiere skal skrive under på en egenerklæring (vedlagt). Egenerklæringen om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på reglene om dyrehold kan betraktes som vesentlig mislighold av leiekontrakten.



S560

BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

- 8 -

#### **§ 14 BRUK AV FELLES GÅRDSROM / UTEAREAL**

- 14.1 Borettslagets beboere plikter å følge de regler som måtte bli vedtatt for bruk av gårdsrommet.
- 14.2 Gårdsrommet er felles eiendom og bruksområde. Sittegruppen og beplantningen må alle verne om.
- 14.3 Den enkelte bruker av området rundt sandkassen bør gjøre sitt til å sørge for orden og renhold rundt disse. Kast ikke mat på bakken av hensyn til at dette trekker rotter, mus, katter og duer etc. til eiendommen.
- 14.4 Ballspill er ikke tillatt. Barns foresatte bør holde sine barn under oppsyn så de ikke ved uvettig lek eller på annen måte sjenerer naboer eller skader beplantningen.

#### **§ 15 PARKERING OG BRUK AV GARASJE**

- 15.1 Parkering inne på boområdet, foran porten eller i gårdsrommet er ikke tillatt.
- 15.2 Personer som parkerer i strid med husordensreglenes bestemmelser kan få motorkjøretøyet borttauet for eiers regning.
- 15.3 Det er ikke tillatt å la motorkjøretøyer stå med motoren igang, også på borettslagets område.
- 15.4 Det er egne ordensregler for garasjeanlegget, som er inntatt som vedlegg til husordensreglene.

#### **§ 16 MELDINGER / OPPSLAG**

- 16.1 Meldinger fra borettslagets styre til andelseierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som husordensreglene.
- 16.2 Utlysning av forkjøpsrett for leiligheter i borettslaget skjer gjennom annonsering i dagspressen.

#### **§ 17 ENDRINGER AV HUSORDENSREGLENE**

- 17.1 Forslag til endringer av, eller tillegg til husordens- reglene leveres skriftlig til styret.
- 17.2 Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.
- 17.3 Uklarheter av forståelsen av husordensreglene avgjøres av borettslagets styre. Styrets avgjørelse kan bringes inn for generalforsamlingen.



S560

BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

- 9 -

#### EGENERKLÆRING OM DYREHOLD

Jeg forplikter meg til å påse at mitt dyrehold ikke sjenerer andre beboere med lukt, bråk eller liknende.

Dersom det kommer klage over mitt dyrehold, er jeg inneforstått med at styret kan kreve dyret fjernet.

Jeg er kjent med og aksepterer borettslagets regler om dyrehold. Jeg vil overholde disse og de endringer som måtte bli vedtatt.

Oslo,

.....  
andelseier

.....  
leilighetsnummer



S560

BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

- 10 -

### ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET I WESSELS GATE 16

- 1) Garasjeanlegget skal kun benyttes til bil, varetilhenger, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av andre ting jfr. gjeldende brannforskrifter.

Bilen skal stå parkert på anvist nummerert plass med front mot veggen, og slik at den ikke står til ulempe for naboplassene.

Avskiltede biler skal være forsynt med tydelig plakate på frontrutens innside med eierens navn, adresse og leilighetsnummer.

### BILVRÅK SKAL IKKE HENSETTES PÅ GARASJEPLASSENE

- 2) Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i eller ved bilene. Borettslaget har heller ikke ansvar for skade som måtte bli påført på grunn av kollisjoner i garasjen.

- 3) Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Garasjeportene og dørene skal være låst når garasjen forlates.

Eieren er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie, folk i hans tjeneste eller andre han gir adgang til anlegget.

- 4) Eieren må sørge for å holde plassen fri for søppel og avfall, jfr. gjeldende brannforskrifter.

Eier er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeiling skal foretas. Oppslag om feiling vil bli satt opp i god tid i hvert enkelt tilfelle etter behov.

Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feiling er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.

- 5) Styret eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger kan besørge biler som er ulovlig parkert, - borttauet eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

- 6) Eieren må ikke foreta innredning eller montere innredninger som medfører ulemper for de øvrige garasjeeierne eller påfører eiendommen økte avgifter eller kostnader.

- 7) Framleie av garasjeplassen til andre beboere skal meldes til styret i borettslaget. Egen nøkkel må rekvireres ved utleie til andre enn beboere i borettslaget. Eier er fortsatt ansvarlig for plassen i henhold til kontrakten.

- 8) Maksimal hastighet i garasjen er 10 km/t. Fullt kjøreløys må brukes.

Bruk av horn og rusing av motoren er strengt forbudt. Bilmotoren må ikke gå på tomgang.



S560

BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

- 11 -

Reparasjoner og vask av biler er ikke tillatt i garasjeanlegget. Olje, bensin og dieselsøl må ikke forekomme.

Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.

- 9) Ved vesentlig brudd eller mislighold på husordensreglene og eller ordensreglene for garasjeanlegget, kan borettslaget si opp leiekontrakten for leiligheten.
- 10) Garasjeplasser kan ikke selges ut av borettslaget.
- 11) Garasjeplasser kan kun leies ut 1 år av gangen til eksterne. Etter 1 år ved ekstern utleie vil andelseiere få mulighet til å leie igjen. Andelseiere har fortrinnsrett ved utleie.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 16.04.24 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 23.04.24

Selskapsnummer: 560 Selskapsnavn: Wessels Gate 16 Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Anne Marte Roer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Roar Julsen og Unni Øgård er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**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 kr 50 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Endring av vedtektene punkt 4-3**

Endringen i vedtektenes punkt 4-3 vedtas.

- For  
 Mot

**Sak 7 Endring av Husordensreglene punkt 7.3**

Endring av Husordensreglene punkt 7.3 vedtas.

- For  
 Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Erik Moen  
 Ingun Nielsen  
 Synnøve Refstad

**Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Roar Julsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Solveig Christina Taucher



Sak 10 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 1 skal velges)

Roar Julsen



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.