



Årsmøte 2022

Munkerudsletta Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2022

Velkommen til årsmøte i Munkerudsletta 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:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/399>

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.

Saker til behandling

1. Konstituering- Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering- Godkjenning av stemmeberettigede
3. Konstituering - Valg av møteleder
4. Konstituering-Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag fra Styret, regulering av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorarer
8. A Forslag fra styret om nytt punkt 1-3 kommunikasjon mellom styret og andelseiere
9. B Forslag fra styret om vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. C Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene - Laderett
11. D Forslag fra styret om endring vedtektene punkt 4 -3(3) om bygningsmessige arbeider
12. E Forslag fra styret om nytt punkt 5 - 1 (11) i vedtektene om ansvar for vedlikehold av tilbygg/påbygg

13. F Forslag fra styret om nytt punkt 5 - 2 (4) i vedtektene Om borettslagets ansvar for vedlikehold av påbygg/tilbygg
14. G Styrets forslag til ny bestemmelse 7 i vedtektene, egenandelen ved forsikringsaker
15. H Styrets forslag til endring i vedtektene, nytt ledd (14) under punkt 5-1
16. I Styrets forslag til endring i vedtektenes punkt 5-2 (3) om ansvaret for vedlikehold av hovedsikringen
17. J Forslag fra Susanne Villadsen om endring av vedtektenes § 5 -1 (3)
18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Munkerudsletta Borettslag

Sak 1

Konstituering- Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Konstituering- Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

Styrets innstilling

Godkjent

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 3

Konstituering - Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som møteleder er styreleder Gunnar Aanonsen foreslått

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Gunnar Aanonsen til møteleder

Sak 4

Konstituering-Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Som protokollvitner er foreslått Helene Ruud og Helge Rønning. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Helene Ruud og Helge Rønning er valgt.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0399 Munkerudsletta Brl. Årsrapport med regnskap for 2021.pdf

Sak 6

Forslag fra Styret, regulering av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har ikke hatt en fast ordning for regulering av styrehonoraret. Styret foreslår å regulere styrehonoraret i tråd med endringen av KPI i foregående år. Om forslaget blir vedtatt vil styrets honorar for 2021 kroner øke med 4,2% til 234 000

Forslag til vedtak

Styrets honorar reguleres hvert år med endringen i KPI for perioden 1.1. - 31.12 i foregående år.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets godtgjørelse settes til kr 225 000
 2. Styrets godtgjørelse settes til kr 234 000
-

Sak 8

A Forslag fra styret om nytt punkt 1-3 kommunikasjon mellom styret og andelseiere

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsen tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:

Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Sak 9

B Forslag fra styret om vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Sak 10

C Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene - Laderett

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Sak 11

D Forslag fra styret om endring vedtektene punkt 4 -3(3) om bygningsmessige arbeider

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å formalisere borettslagets gjeldende prosess i byggesaker foreslår styret en endring og to nye bestemmelser i vedtektene. For vedtektsendringen av punkt 4 -4 (3) vises det først til dagens vedtektsbestemmelse, deretter kommer forslaget til endring. Styret

har samarbeidet med advokat i OBOS om forslag på endring og to nye bestemmelser i vedtektene.

Den første vedtektsendringen gjelder § 4-3 (3) og gjelder definisjonen av hva som menes med utbygging. Videre at egenerklæringen må underskrives av beboer som har fått godkjent utbygging.

Den andre vedtektsendringen gjelder nytt punkt 5-1 (11) og andelseierens vedlikeholdsansvar for tilbygg/påbygg.

Vedtektsendringen fremmes som sak 12

Den tredje vedtektsendringen gjelder punkt 5-2 (4) og er borettslagets sitt vedlikeholdsansvar for tilbygg/påbygg.

Vedtektsendringen fremmes som sak 13

Begrunnelsen for de tre endringene er likelydende og er gjengitt i hver sak

Dagens vedtektsbestemmelse:

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 bygg forskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre utbygging av sin andel så lenge det benyttes utbyggingsalternativer som er godkjent av generalforsamlingen.

De godkjente utbyggingsalternativene er beskrevet i bebyggelsesplanen. Utbygging kan ikke gjennomføres før det foreligger godkjent byggetillatelse fra plan- og bygningsetaten. Utbygging kan ikke nektes uten saklig grunn.

(4) Utbygger plikter å følge bestemmelsene i brukerhåndbok for byggesaker. Utbygger plikter å gjennomføre utbygginger på en slik måte at det skjer til minst mulig sjenanse og plage for de øvrige andelseierne. Alle kostnader ved en utbygging skal bæres av utbygger.

Forslag til endret § 4-3 (3)

4-3 (3) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre utbygging av sin andel så lenge det benyttes utbyggingsalternativer som er godkjent av generalforsamlingen. Med utbygging menes *påbygg, tilbygg, andre konstruksjoner og endringer av boligen eller tilliggende areal.*

De godkjente utbyggingsalternativene er beskrevet i bebyggelsesplanen. Utbygging kan ikke gjennomføres før det foreligger godkjent byggetillatelse fra plan- og bygningssetaten med mindre annet følger av plan - og bygningsloven. *Andelseier må før oppstart av utbygging signere på borettslagets til enhver tid gjeldende avtale/erklæring for utbygging av bolig. I tillegg må andelseier følge brukerhåndbokens bestemmelser om utbygging. Signert avtale/erklæring er en forutsetning for styrets godkjenning av utbyggingen.*

Utbygging kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forslaget krever 2/3 flertall

Begrunnelse for endringen

Formålet med vedtektsendringene er å tydeliggjøre andelseiers ansvar for eget påbygg, tilbygg, andre konstruksjoner og endringer av boligen eller tilliggende areal. Samt å bringe vedtektene i overensstemmelse med borettslagets praksis.

Praksis for borettslaget er å overføre ansvar for vedlikehold samt ansvar for feil og mangler ved påbygg, tilbygg mv. til den enkelte andelseier basert på erklæring/avtale mellom andelseier og borettslaget.

Basert på risikobetraktninger er dette også en rimelig løsning ettersom andelseieren er nærmest i å følge opp eventuelle reklamasjoner mot entreprenøren. I tillegg kan det være urimelig om en andelseier skal kunne påføre fellesskapet økonomiske belastninger dersom en valgt løsning ikke holder mål.

En målsetting med vedtektsendringene er altså å bringe klarhet i ansvarsforholdet samt å forebygge fremtidige tvister/uenighet i borettslaget.

Som bakgrunn for generalforsamlingens beslutning, ønsker styret også å oppsummere i korte trekk de rettslige utgangspunkter for overføring av vedlikeholdsansvar for bebygget areal.

Rettslig utgangspunkt:

Når et borettslag aksepterer at en andelseier oppfører et tilbygg, vil den rettslige konsekvensen være at tilbygget som utgangspunkt blir en del av bygningsmassen som borettslaget får vedlikeholdsansvar for i samsvar med reglene i borettslagsloven.

I en del tilfeller – for eksempel i rekkehus og småhuslag – ligger det imidlertid til rette for avvikende fordeling av ansvaret. I henhold til borettslagsloven kan borettslaget vedtektsfeste at andelseieren skal bære en større del borettslagets vedlikeholdsansvar, jf. brl. § 5-12 (5). Dette tilsier at ansvar for feil og mangler ved opprinnelige konstruksjoner, også kan overføres til andelseiere gjennom vedtektene. Slik vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Basert på risikobetraktninger vil dette også være rimelig ettersom andelseieren er nærmest i å følge opp eventuelle reklamasjoner mot entreprenøren. I tillegg er det også rimelig at en andelseier ikke skal kunne påføre fellesskapet økonomiske belastninger dersom en valgt løsning ikke holder mål.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Sak 12

E Forslag fra styret om nytt punkt 5 - 1 (11) i vedtektene om ansvar for vedlikehold av tilbygg/påbygg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring 2:

Det foreslås en ny bestemmelse i vedtektene som beskriver hva som er andelseier sitt ansvar for vedlikehold av påbygg/tilbygg og hva som er andelseiers ansvaret for feil og mangler av konstruksjonsfeil ved påbygg/tilbygg.

Ny vedtekt forslag 5-1 (11).

5-1 (11) Andelseier har ansvaret for vedlikehold av påbygg, tilbygg, andre konstruksjoner og endringer av boligen eller tilliggende areal. Det omfatter både utbedring av opprinnelig konstruksjonsfeil, forebyggende vedlikehold og reparerende vedlikehold av konstruksjonen. Dette innebærer at andelseier også har ansvaret for feil og mangler ved konstruksjoner som følge av en entreprenørs mislighold.

Om forslaget blir vedtatt endres nummeringen av nåværende punkter 11, 12, 13 og 14 til 12, 13, 14 og 15

Forslaget krever 2/3 flertall

Styrets innstilling

Formålet med vedtektsendringene er å tydeliggjøre andelseiers ansvar for eget påbygg, tilbygg, andre konstruksjoner og endringer av boligen eller tilliggende areal. Samt å bringe vedtektene i overensstemmelse med borettslagets praksis.

Praksis for borettslaget er å overføre ansvar for vedlikehold samt ansvar for feil og mangler ved påbygg, tilbygg mv. til den enkelte andelseier basert på erklæring/avtale mellom andelseier og borettslaget.

Basert på risikobetraktninger er dette også en rimelig løsning ettersom andelseieren er nærmest i å følge opp eventuelle reklamasjoner mot entreprenøren. I tillegg kan det være urimelig om en andelseier skal kunne påføre fellesskapet økonomiske belastninger dersom en valgt løsning ikke holder mål.

En målsetting med vedtektsendringene er altså å bringe klarhet i ansvarsforholdet samt å forebygge fremtidige tvister/uenighet i borettslaget.

Som bakgrunn for generalforsamlingens beslutning, ønsker styret også å oppsummere i korte trekk de rettslige utgangspunkter for overføring av vedlikeholdsansvar for bebygget areal.

Rettslig utgangspunkt:

Når et borettslag aksepterer at en andelseier oppfører et tilbygg, vil den rettslige konsekvensen være at tilbygget som utgangspunkt blir en del av bygningsmassen som borettslaget får vedlikeholdsansvar for i samsvar med reglene i borettslagsloven.

I en del tilfeller – for eksempel i rekkehus og småhuslag – ligger det imidlertid til rette for avvikende fordeling av ansvaret. I henhold til borettslagsloven kan borettslaget vedtektsfeste at andelseieren skal bære en større del borettslagets vedlikeholdsansvar, jf. brl. § 5-12 (5). Dette tilsier at ansvar for feil og mangler ved opprinnelige konstruksjoner, også kan overføres til andelseiere gjennom vedtektene. Slik vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Basert på risikobetraktninger vil dette også være rimelig ettersom andelseieren er nærmest i å følge opp eventuelle reklamasjoner mot entreprenøren. I tillegg er det også rimelig at en andelseier ikke skal kunne påføre fellesskapet økonomiske belastninger dersom en valgt løsning ikke holder mål.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Sak 13

F Forslag fra styret om nytt punkt 5 - 2 (4) i vedtektene Om borettslagets ansvar for vedlikehold av påbygg/tilbygg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring 3:

Endringen viser borettslaget sitt ansvar for vedlikehold for påbygg/tilbygg og at dette er knyttet til ytre vedlikehold.

Forslag

5-2 (4) Borettslagets ansvar for vedlikehold av påbygg, tilbygg, andre konstruksjoner og endringer av boligen eller tilliggende areal, er begrenset til ytre vedlikehold, for eksempel utskifting av vinduer/dører, beising se 5-2 (1-3) mv. Vedlikehold av konstruksjoner og ansvar for opprinnelige konstruksjonsfeil ligger hos den enkelte andelseier, jf. punkt 5-1 (11).

Nåværende punkt 5 - 2 (4) gis ny nummerering 5 - 2 (5) om forslaget vedtas.

Forslaget krever 2/3 flertall

Styrets innstilling

Formålet med vedtektsendringene er å tydeliggjøre andelseiers ansvar for eget påbygg, tilbygg, andre konstruksjoner og endringer av boligen eller tilliggende areal. Samt å bringe vedtektene i overensstemmelse med borettslagets praksis.

Praksis for borettslaget er å overføre ansvar for vedlikehold samt ansvar for feil og mangler ved påbygg, tilbygg mv. til den enkelte andelseier basert på erklæring/avtale mellom andelseier og borettslaget.

Basert på risikobetraktninger er dette også en rimelig løsning ettersom andelseieren er nærmest i å følge opp eventuelle reklamasjoner mot entreprenøren. I tillegg kan det være urimelig om en andelseier skal kunne påføre fellesskapet økonomiske belastninger dersom en valgt løsning ikke holder mål.

En målsetting med vedtektsendringene er altså å bringe klarhet i ansvarsforholdet samt å forebygge fremtidige tvister/uenighet i borettslaget.

Som bakgrunn for generalforsamlingens beslutning, ønsker styret også å oppsummere i korte trekk de rettslige utgangspunkter for overføring av vedlikeholdsansvar for bebygget areal.

Rettslig utgangspunkt:

Når et borettslag aksepterer at en andelseier oppfører et tilbygg, vil den rettslige konsekvensen være at tilbygget som utgangspunkt blir en del av bygningsmassen som borettslaget får vedlikeholdsansvar for i samsvar med reglene i borettslagsloven.

I en del tilfeller – for eksempel i rekkehus og småhuslag – ligger det imidlertid til rette for avvikende fordeling av ansvaret. I henhold til borettslagsloven kan borettslaget vedtektsfeste at andelseieren skal bære en større del borettslagets vedlikeholdsansvar, jf. brl. § 5-12 (5). Dette tilsier at ansvar for feil og mangler ved opprinnelige konstruksjoner, også kan overføres til andelseiere gjennom vedtektene. Slik vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Basert på risikobetraktninger vil dette også være rimelig ettersom andelseieren er nærmest i å følge opp eventuelle reklamasjoner mot entreprenøren. I tillegg er det også rimelig at en andelseier ikke skal kunne påføre fellesskapet økonomiske belastninger dersom en valgt løsning ikke holder mål.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Sak 14

G Styrets forslag til ny bestemmelse 7 i vedtektene, egenandelen ved forsikringssaker

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har gjennom årene reist krav om at andelseiere skal betale egenandelen i forsikringssaker hvor andelseier er erstatningsansvarlig for den oppståtte skaden etter borettslagsloven. I samarbeid med OBOS juristene har vi utarbeidet en vedtektsbestemmelse. Andelseier vil da være klar over ansvaret, samtidig som bestemmelsen blir lettere å håndheve for borettslaget.

Styrets innstilling

Styret foreslår et nytt punkt 7 om andelseier sitt ansvar for å betale egenandelen ved bruk av borettslagets forsikring.

Dagens vedtekters punkter 7 - 11 gis ny nummerering 8 - 12 om forslaget vedtas.

Forslag

7 Forsikring

(1) Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret. Den enkelte andelseier har selv ansvaret for egen innboforsikring.

(2) Dersom en andelseier utløser borettslagets forsikring og det påløper egenandel, vil den andelseier som har utløst forsikringen være ansvarlig for egenandelen. Andelseiers ansvar for egenandelen er imidlertid betinget av at andelseier er erstatningsansvarlig for den oppståtte skaden etter borettslagsloven.

Begrunnelse for endring

Vedtektsendringen harmonerer med borettslagslovens bestemmelser i §§ 5-13 og 5-15 som fastsetter når en andelseier er erstatningsansvarlig overfor borettslaget eller andre andelseiere for skader som skyldes at andelseier ikke har oppfylt sin vedlikeholdsplikt. Andelseier blir i disse tilfellene erstatningsansvarlig for borettslagets økonomiske tap, og dermed også ansvarlig for forsikringens egenandel.

Forutsetningen for at borettslaget kan kreve at andelseier erstatter egenandelen er altså at andelseier er erstatningsansvarlig for den oppståtte skaden etter §§ 5-13 og 5-15. Hvis andelseier ikke er erstatningsansvarlig kan det følgelig heller ikke kreves at andelseier erstatter egenandelen.

Bestemmelsene om andelseiers erstatningsansvar i §§ 5-13 og 5-15 bygger på den såkalte «kontrollansvarsregelen». Dette er et objektivisert ansvar som innebærer at andelseier hefter dersom skaden kan tilbakeføres til manglende vedlikehold som ligger innenfor hans såkalte kontrollsfære. Det kreves altså ikke at andelseier har handlet uaktsomt. Han blir bare fri for ansvar dersom han kan godtgjøre at det manglende vedlikeholdet skyldes; en hindring, som ligger utenfor hans kontroll, som han ikke kunne forutse og som han heller ikke kunne unngå eller overvinne følgende av. Alle fire vilkårene må være oppfylt for at andelseier skal fritas for erstatningsansvaret.

I prinsippet innebærer dette at andelseieren vil være ansvarlig for de aller fleste praktiske tilfeller av skader som skyldes vedkommendes mangelfulle vedlikehold, og således også ansvarlig for forsikringens egenandel.

Hensynet bak bestemmelsene i borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15 er at andelseier er nærmest til å forhindre at skade oppstår ved sviktende vedlikehold. Krav om erstatning for egenandeler kan motivere andelseier til å vedlikeholde sin bolig. Med mindre egenandeler kreves erstattet vil andelseiere som foretar forsvarlig vedlikehold bli økonomisk likestilt med de som ikke gjør det, noe som kan virke urimelig for alle andelseiere som tar sin vedlikeholdsplikt på alvor. Det er naturlig at kostnaden plasseres på den ansvarlige.

Når egenandel skal belastes skadevoldende beboer, er det praktisk at forholdet er regulert i vedtektene. Selv om dette i utgangspunktet også kan utledes av nevnte erstatningsregler. Andelseier vil da være klar over ansvaret, samtidig som bestemmelsen blir lettere å håndheve for borettslaget

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Sak 15

H Styrets forslag til endring i vedtektene, nytt ledd (14) under punkt 5-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Oppgjennom årene er det installert en mengde tekniske installasjoner av forskjellige slag i andelen. Styret har sett behovet for å regulere ansvaret for vedlikeholdet av disse installasjonene i vedtektene.

Husene i Brattvollveien 123 - 129 har flere tekniske installasjoner som følge av krav etter Tek 10 da disse ble gjenoppbygget. Disse installasjonene er ikke omfattet av denne vedtekts bestemmelsen. Dette er installasjoner som følger av lovkrav og borettslaget vil ha ansvaret for vedlikeholdet.

Styrets innstilling

Flere andelseiere har installert tekniske installasjoner og det er nødvendig å regulere at den enkelte andelseier har vedlikeholdsansvaret for disse.

Nytt vedtekts forslag

5-1 (14) Andelseier har vedlikeholdsansvar for tekniske installasjoner anlagt av den enkelte andelseier som f.eks. pipe, sentralstøvsuger, varmepumpe eller avtrekksvifte.

Aktuelle bestemmelser i Borettslagslova:

§ 5-12 Vedlikehold o.a. frå andelseigaren

(1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.

(2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.

(3) Vedlikeholdet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.

(4) Vedlikeholdsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.

(5) I vedtektene kan vedlikeholdsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta

Aktuelle bestemmelser i borettslagets vedtekter

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt:

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligge på andelseier.

Begrunnelse

En naturlig forståelse av ordlyden av borettslagets vedlikeholdsansvar er at det er den opprinnelige bygningen som omfattes. Nye installasjoner på yttervegg eller innvendig kan ikke sies å være en del av den opprinnelige bygningsmassen. Dette tilsier at det ikke er borettslaget som har vedlikeholdsansvaret for nye installasjoner.

Det er den enkelte andelseier som står for kostnadene knyttet til innkjøp av installasjonen. Det er jo da naturlig at den som bekoster gjenstanden også har vedlikeholdsansvaret, herunder utbedringskostnader ved feil eller mangler knyttet til den.

Rimelighetshensyn tilsier også at borettslaget ikke har vedlikeholdsansvar for nye installasjoner selv om styret har godkjent oppføring av pipe, varmpumpe el. Det vil være urimelig at borettslaget skal dekke utgifter til vedlikehold for en installasjon som en andelseier har innkjøpt, men som øvrige andelseiere ikke har.

Det er imidlertid hensiktsmessig at det reguleres i vedtektene at nye installasjoner hører under andelseiers vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

I Styrets forslag til endring i vedtektenes punkt 5-2 (3) om ansvaret for vedlikehold av hovedsikringen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Det er behov for å endre punkt 5-2 (3). Paragraf 5 - 1 (2) og 5 -2 (3) har en bestemmelse at både beboer i 5-1(2) og borettslaget i 5-2 (3) har ansvaret for hovedsikringen, se uthevet tekst i begge bestemmelsene.

Ansvaret må legges på en av partene, begge kan ikke ha ansvaret. Det foreslås at andelseier også har ansvaret for hovedsikringen.

Styret foreslår å endre bestemmelse i § 5-2 (3).

Vedtektene lyder:

Punkt 5 - 1 omhandler beboers ansvar.

5-1 (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som rør, vannklosett, vasker og annet utstyr tilhørende vannforsyning og avløp, varmtvannsbereder, *sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring*, ledninger med tilbehør, varmekabler, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm og ytterdører med karm.

Punkt 5 - 2 omhandler borettslagets ansvar.

5-2 (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av terrassedører og verandadør, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, reparasjon og utskifting av utvendige beslag, reparasjon og utskifting av takrenner og nedløp, reparasjon og utskifting av kledning, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Borettslaget har også ansvaret for nødvendig utskifting av hovedstoppekran, *hovedbryter i sikringsskap* og varmekabelen som er lagt i forbindelse med vannrør og innvendig taknedløp. Borettslaget har ansvaret for anskaffelse av brannslukkere og røykvarslere i henhold til gjeldende forskrifter.

Begrunnelse

En deling mellom hovedsikring og de øvrige sikringer i sikringsskapet mellom beboers og borettslagets ansvar er ikke hensiktsmessig å opprettholde. Sikringsskapet er én enhet og det er naturlig når alle kurser i skapet er beboers ansvar, så er også hovedsikringen det. Ny bestemmelse innebærer således at borettslaget ikke har ansvar for hovedsikringen.

Hovedbryter i sikringsskap i punkt 5-2 (3) tas ut av bestemmelsen og er da ikke lenger borettslagets ansvar. Borettslagets ansvar for strømforsyningen fram til huset forblir uendret.

Bestemmelsen i punkt 5-1 (2) endres ikke.

Ny bestemmelse 5 - 2 (3)

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av terrassedører og verandadør, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, reparasjon og utskifting av utvendige beslag, reparasjon og utskifting av takrenner og nedløp, reparasjon og utskifting av kledning, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Borettslaget har også ansvaret for nødvendig utskifting av hovedstoppekran og varmekabelen som er lagt i forbindelse med vannrør og innvendig taknedløp. Borettslaget har ansvaret for anskaffelse av brannslukkere og røykvarslere i henhold til gjeldende forskrifter.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Sak 17

J Forslag fra Susanne Villadsen om endring av vedtektenes § 5 -1 (3)

Forslag fremmet av:

Susanne Villadsen, Brattvollveien 269

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Brev fra andelseier Susanne Villadsen

Dato: 26.01.2022 Forslag til vedtekter vannavløp. Vedtekter vedlikehold
Munkerudslatta borettslag. Det vises til endring av 22.4.2021 for vedtektenes 5-1 pkt.
(3)

Det har gjennom årene foregått en ansvarsendring i forhold til vedlikehold mellom borettslaget og andelseieren. Andelseiere er nå tillagt mer ansvar for vedlikehold av egen bolig.

I utgangspunktet kan hensikten til et borettslag svekkes når vesentlige områder for vedlikehold ansvarsbelegges den enkelte andelseier, fordi det kollektive ansvaret for drift og vedlikehold av et samlet borettslag viskes mer og mer ut.

Imidlertid har de siste 10-15 år vist at en del andelseiere ønsker mer plass, og derfor gjør bruk av utbyggingsmulighetene som er skissert i utbyggingsplanen for Munkerud borettslag.

Dette har medført at fordelingsnøkkelen for felleskostnadene har endret seg og det kan derfor oppfattes korrekt at den ulike andelseier blir tillagt ansvaret for mer av vedlikeholdet og kostnader til vedlikehold.

Det er imidlertid ønskelig å trekke frem denne setningen av 22.4.2021 som er en vesentlig endring i vedtektenes 5-1 pkt. (3) og som omfatter områder knyttet til vedlikehold:

«.....Andelseier har ansvar for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets fellesledning».

Her pekes det på en rørteknisk ansvarsbelegging til den enkelte andelseier og som er felles for alle rekkehusene i borettslaget.

Muligens det er flere andelseiere som ikke har bemerket denne endringen til vedtektenes 5-1 pkt. (3), men siden dette gjelder et område for drift og vedlikehold som kan koste den enkelte andelseier dyrt er det verdt å synliggjøre endringen fra fjoråret og bringe dette ansvarsområde opp på nytt til årets generalforsamling (2022).

Den enkelte andelseier tenker antakelig ikke på avløpsledning i hverdagen. Det bør i midlertidig synliggjøres at avløpsledningen frem til borettslagets fellesledning hører under kategori: teknisk infrastruktur / ledningsnett for avløp, og at avløpsledningen oppfyller en svært viktig funksjon for den enkelte andelseier. Det er antakelig vanskelig for den enkelte andelseier å vite hvor traseen for avløpsledningen er plassert i bakken og hvor lang traseen er frem til borettslagets fellesledning. Av samme grunn er det vanskelig å forestille seg kostnadsaspektet av en eventuell utbedring/reparasjon av feil på avløpstraseen fra huset og frem til borettslagets fellesledning.

Munkerudsletta borettslag ble bygget i tidlig 70-årene, noe som betyr at borettslagets tekniske infrastruktur for avløp er rundt 50 år gamle, og som konsekvens av forholdsvis høy alder kan rørnettet for avløp i årene fremover vise tegn til feil/avvik.

Det kan også hende at borettslaget ikke på noe tidspunkt har gjennomført rørinspeksjon for sameiet. Gjennom rørinspeksjon kan avløpsrørenes «sunnhetstilstand» og «sykdommer» enkelt kartlegges, noe som sameiet vil kunne bruke til å vurdere her-og-nå-situasjonen og planlegging av fremtidige drift- og vedlikeholdskostnader til avløpsledningene.

Eventuelle feil/avvik knyttet til avløpsledningen i strekningen fra egen vannlås/sluk frem til fellesledningen vil kunne medføre svært kostbare anleggsarbeider for den enkelte andelseier.

Lokalisering av eventuelle skader på avløpsledningen, som følge av aldringsproblemer, bevegelser i grunnmasser gjennom årenes løp (sommer/vinter- tøy/frost), datidens krav til montasje osv. betyr at nettopp en slik «vanskelig» og «skjult» vannrør bør høre under borettslagets felles drifts- og vedlikeholdsportal.

Siden avløpsledningen er å betrakte som et grunnleggende felles drift- og vedlikeholdsområde og siden en lokal feil og avvik vil kunne medføre skyhøye kostnader til den aktuelle andelseier foreslås det at setningen i vedtektenes 5-1(3) pkt. endres til å ha følgende ordlyd:

«.....Andelseier har ansvar for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger. Fra og med egen vannlås/sluk til borettslaget fellesledning er dette borettslagets ansvar».

Med vennlig hilsen

Susanne Villadsen,

Brattvollveien 269

Styrets kommentar

Bestemmelsen om at andelseier har ansvar for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fellesledning har vært uendret siden borettslaget fikk nye vedtekter i 2006. Det ble ikke vedtatt noen endring av dette i 2021 slik forslagsstiller skriver.

Løsningen er i tråd med borettslagslovens ordning, der andelseier har ansvaret for vedlikehold av rør og ledninger frem til borettslagets felles rør, mens borettslaget har ansvaret for reparasjon og utskifting av felles rør når de er bygd inn i bærende konstruksjoner, se borettslagsloven § 5-12 første ledd. I eierseksjonssameier er det også

lovens normalordning at seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen, se eierseksjonsloven § 32 fjerde ledd.

Begrunnelsen for at lovgiver har valgt å skille mellom vedlikehold og utskifting av rør som er bygd inn i bærende konstruksjoner er at utskifting av slike bygningsdeler er arbeid som bør utføres under borettslagets kontroll. At andelseier likevel har vedlikeholdsplikten, som også omfatter oppsteking og rensing, er naturlig fordi det er andelseier som lettest har tilgang til å utføre dette fra sin egen andel. Dersom plikten til å rense avløpsledningene overføres til borettslaget, må borettslaget også gis tilgang til andelene for å utføre dette arbeidet og for å undersøke om det trengs. En slik løsning vil innebære mer arbeid for borettslaget, og vil også kreve at andelseier gir borettslaget tilgang til andelen. Styret mener at det er mest hensiktsmessig at enkle vedlikeholdsoppgaver som kan utføres fra den enkelte andel er andelseiers ansvar.

Andelseiers ansvar gjelder ikke reparasjoner eller utskiftninger av avløpsrørene som er bygd inn i felles konstruksjoner, jf. vedtektenes punkt 5-2 tredje ledd. Dersom det er behov for reparasjon eller utskifting av avløpsrør er dette altså borettslagets ansvar, og ikke noe den enkelte andelseier må gjøre.

Styret mener at den foreslåtte endringen av vedlikeholdsplikten vil innebære en dårligere løsning for både borettslaget og for andelseierne. Det er heller ikke store kostnader eller mye arbeid for den enkelte andelseier knyttet til å holde avløpsrørene åpne.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen ikke å vedta forslaget

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Styreleder 2 år

2 styremedlemmer for 2 år

2 varamedlemmer for 1 år

1 delegert med vara til OBOS`generalforsamling

3 medlemmer til valgkomiteen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunnar Aanonsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Astrid Lenz
- Pål Marius Tingve

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Kristian Strutz
- Trine Smaadahl

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Susanne Østby Sæther

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Kristin Sofie Skoli

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- *Kjetil Johansen
 - *Kristin Sofie Skoli
 - *Susanne Østby Sæther
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunnar Aanonsen	Brattvollveien 99
Nestleder	Alf Einar Haugen	Brattvollveien 195
Styremedlem	Jan Andreas Knudsen	Brattvollveien 203
Styremedlem	Hilde Astrid Lenz	Brattvollveien 145
Styremedlem	Hilde Iren Norvalls	Brattvollveien 227
Varamedlem	Trine Smaadahl	Brattvollveien 135
Varamedlem	Per Kristian Strutz	Brattvollveien 221

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Simen Klavenes

Brattvollveien 243

Varadelegert
Susanne Østby Sæther

Brattvollveien 251

Valgkomiteen

Simen Klavenes

Brattvollveien 243

Susanne Østby Sæther

Brattvollveien 251

Kristin Sofie Skoli

Brattvollveien 267

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Munkerudsletta Borettslag

Borettslaget består av 125 andelsleiligheter.

Munkerudsletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950016418, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Brattvollvn 35-293

Gårds- og bruksnummer:

181 882

Første innflytting skjedde i 1975. Tomten, kjøpt i 1986 er på 89 811 m².

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.

Munkerudsletta Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.

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 6 760 513.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt. Andre inntekter består i hovedsak av viderefaktureringer (se note 3).

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 267 126.

Dette er kr 3 715 377 høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak panelutskifting på deler av de fleste andelene.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 720 697 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 643 065 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 7 %. 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 1 695 000 til vedlikehold som blant annet omfatter bygging av ny garasjeplass (forutsetter kommunal godkjenning), nye lekeapparater, nye postkassestativer, mindre rehabiliteringsarbeider på garasjen, utbygging av skadde glasslister på vinduene samt eventuelt ny søppelbod vis a vis Brattvollveien 257.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har i 2022 budsjettert med kr 94 000 til energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 149 376. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Munkerudsletta Borettslag.

Lån

Munkerudsletta Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt.

Tre lån til en flytende rentesats på 2,3%.

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

Forretningsførerhonorar

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 149 405 ink. mva.

Fra 01.01.2022 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 153 140 ink.mva

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 7 % fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Munkerudsletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Munkerudsletta Borettslags 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.



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, 08. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 016 418, KUNDENR. 399
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

**DISPONIBLE
MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		810 896	528 046	810 896	643 065
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 720 697	1 129 205	954 251	1 368 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15	3 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-947 134	-846 355	-880 000	-1 286 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-167 831	282 850	74 251	82 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		643 064	810 896	885 147	725 065
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		915 567	922 995		
Kortsiktig gjeld		-272 502	-112 099		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		643 065	810 896		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 721 448	6 364 740	6 656 000	7 240 000
Andre inntekter	3	39 065	19 215	20 000	24 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 760 513	6 383 955	6 676 000	7 264 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 725	-22 725	-32 000	-32 000
Styrehonorar	5	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-6 500	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-149 405	-145 760	-149 000	-153 000
Konsulenthonorar	7	-220 593	-123 881	-15 000	-120 000
Kontingenter		-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-5 383 638	-1 557 741	-1 977 000	-1 695 000
Forsikringer		-749 260	-534 126	-752 000	-900 000
Kommunale avgifter	9	-1 305 572	-1 253 015	-1 290 000	-1 344 000
Energi/fyring		-120 634	-35 889	-40 000	-94 000
TV-anlegg/bredbånd		-606 105	-569 901	-604 000	-643 000
Andre driftskostnader	10	-442 693	-529 158	-436 749	-418 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 267 126	-5 028 696	-5 551 749	-5 655 000
DRIFTSRESULTAT		-2 506 614	1 355 259	1 124 251	1 609 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35	285	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-214 118	-226 339	-173 000	-244 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-214 084	-226 054	-170 000	-241 000
ÅRSRESULTAT		-2 720 697	1 129 205	954 251	1 368 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 129 205		
Fra opptjent egenkapital		-2 720 697	0		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	26 118 000	26 118 000
Tomt		3 341 491	3 341 491
SUM ANLEGGSMIDLER		29 459 491	29 459 491
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		157 788	147 476
Andre kortsiktige fordringer	14	57 844	69 155
Driftskonto OBOS-banken		684 555	691 017
Sparekonto OBOS-banken		15 380	15 346
SUM OMLØPSMIDLER		915 567	922 995
SUM EIENDELER		30 375 058	30 382 486
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 125 * 100		12 500	12 500
Opptjent egenkapital		7 718 476	10 439 173
SUM EGENKAPITAL		7 730 976	10 451 673
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 259 080	9 706 214
Borettsinnskudd	16	9 612 500	9 612 500
Annen langsiktig gjeld	17	500 000	500 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 371 580	19 818 714
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		209 552	111 117
Påløpte renter		1 378	982
Annen kortsiktig gjeld	18	61 572	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		272 502	112 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 375 058	30 382 486
Pantstillelse	19	28 612 500	25 110 500
Garantiansvar		0	0

Oslo,07.03.2022

Styret i Munkerudsletta Borettslag

Gunnar Aanonsen /s/ Jan Andreas Knudsen /s/ Hilde Astrid Lenz /s/

Alf Einar Haugen /s/ Hilde Iren Norvalls /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 421 375
Eiendomsskatt	500 616
Leietillegg påbygg	300 073
Eiendomsskatt ovf. Kom avgift	-500 616
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 721 448

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

ASPIRA	2 331
Etablering av grøftetrase på distribusjonsnett	6 500
Nettinnbetalinger Meschcraft	139
Andel snørydding	30 094
SUM ANDRE INNTEKTER	39 065

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 725
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 725

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 225 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-138 000
OBOS Prosjekt AS	-25 638
Tilleggstjenester, OEF AS	-9 978
Arkitektkontoret GASA AS	-44 963
Mycoteam As	-2 015
SUM KONSULENTHONORAR	-220 593

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Jernia, maling og div maleutstyr	-608 687
Aspiria AS, kledning	-2 770 491
Byggmester Tron Wahl-Westereng AS og Terje Vister	-181 989
Selvvaag, Kledning	-510 837
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 072 003
Drift/vedlikehold bygninger	-692 672
Drift/vedlikehold VVS	-14 123
Drift/vedlikehold elektro	-198 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-297 765
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 034
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 908
Egenandel forsikring	-49 490
Kostnader dugnader	-12 517
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 383 638

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-500 616
Vann- og avløpsavgift	-847 992
Feieavgift	-13 039
Renovasjonsavgift	-444 381
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 305 572

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-24 821
Container	-68 809
Diverse leiekostnader/leasing	-4 500
Verktøy og redskaper	-12 530
Driftsmateriell	-1 224
Renhold ved firmaer	-28 265
Snørydding	-164 286
Gressklipping	-116 473
SMS, Domene, Hjemmeside	-9 015
Trykksaker	-2 669
Div kontorkostnader	-2 169
Porto	-2 019
Bank- og kortgebyr	-3 073
Velferdskostnader	-2 841
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-442 693

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	34
Andre renteinntekter	1
SUM FINANSINNEKTER	35

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-46 249
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-128 073
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 134
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-4 000
Renter på leverandørgjeld	-187
Renter og provisjon på kassekreditt	-20 475
SUM FINANSKOSTNADER	-214 118

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1975	26 118 000
-----------------------------	------------

SUM BYGNINGER	26 118 000
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.181/bnr.882

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Meschcraft	35 174
------------	--------

Andre fordringer	22 670
------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	57 844
---	---------------

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2011	-6 000 000
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	3 345 464
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	434 857
----------------	---------

-2 219 679

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-9 000 000
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	1 948 322
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	445 089
----------------	---------

-6 606 589

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	0
---------------------	---

Nedbetalt i år	67 188
----------------	--------

-3 432 812

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 259 080
------------------------------------	--------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975	-9 612 500
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-9 612 500
----------------------------	-------------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-500 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-500 000

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-61 572
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-61 572

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 612 500
Pantelån	12 259 080
TOTALT	21 871 580

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

Bygninger	26 118 000
Tomt	3 341 491
TOTALT	29 459 491

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2021

Styret har i 2021 hatt 15 møter og behandlet 163 saker. Koronaepidemien har preget arbeidsrutinene til styret og lagt begrensninger på fellesaktivitetene til borettslaget. Flere styremøter er gjennomført via Teams og noen ble avholdt som fysiske møter hvor vi har leid møterom på hotellet på Mastemyr.

Vi har godkjent 6 byggesøknader gjeldende andeler og 1 søknad om oppføring garasjetilbygg på plan 1.

Det er solgt 4 andeler i 2021. Omsetningen har vært rask og prisene har holdt et godt og stabilt nivå.

Borettslaget kjøper vaktmestertjenester fra Gårdreform snø og grønt. De har ansvaret for vintervedlikeholdet av kjøreveiene, tilførselsveiene til garasjen og garasjetaket.

Stikkveiene inn til boligene blir måkt og strødd av andelseierne. Gårdreform feier veier og garasjetaket og inne i garasjen ved behov.

Gårdreform har ansvar for gressklipping av fellesarealer, stell av busker og hekker på fellesområder, vedlikehold av lekeplasser med benker, samt beskjæring av frukttrær på fellesområdene. De utfører også arbeid for andelseiere som ønsker en privat avtale om hjelp til stell av uteområdet rundt egen andel.

Styret og frivillige beboere bidrar til snørydding av gangveier og trapper, samt områdene rundt avfallsbeholderne.

Styret fører tilsyn med garasjehusets tekniske installasjoner. Portene i garasjen vedlikeholdes av Windsor Door. En av borettslagets pensjonister sørger for å bytte lyspærene i garasjen.

Aktiv Areal fører kontroll med lekeapparatene på lekeplassene og utstyret på fotballbanen en gang i året. Forskriftsmessig utbedring av avvikspunktene utføres av Kompan As, som har levert de fleste av lekeapparatene i borettslaget.

Det elektriske anlegget i garasjen kontrolleres årlig av Ekeberg Elektro. De fører også tilsyn og service med ladeanlegget knyttet til ladeboksene.

Alle brannslukkere i garasjen kontrolleres en gang i året av Aktiv Brannvern.

Avfallsbeholderne vaskes fire ganger i året av Niwi Miljøtiltak. Fra 2021 omfatter avtalen vask også av papirbeholderne.

Alle sluk som tar imot overflatevann i veiene tømmes og renses en gang i året av Aktiv rørinspeksjon.

Den enkelte andelseier har ansvar for at det er røykvarslere i egen andel og at de virker, mens styret har ansvar for at det er brannslukkere til alle andelseiere. Nye brannslukkere ble anskaffet i 2014. Nye røykvarslere ble delt ut våren 2021.

Borettslagets fellesstrøm

Borettslagets fellesstrøm benyttes til: elbil-lading, varmekabler i trapp og gangveien inn til bomberommet, varmekabler i nedløpsrørene fra garasjetaket, lys inne i garasjen og det utvendige lyset til garasjen, og drift av fibernettet og veilyset.

For å redusere innkoblingstiden på varmekablene ble det montert en fuktsensor som styrer innkoblingstiden. Tidligere hadde vi kun en temperatursensor som koblet inn

varmekablene i et gitt temperaturspenn, mellom 2 pluss og 8 minusgrader. Innkoblingstiden er vesentlig redusert og vi har spart mye strøm med denne investeringen.

Lading av elbiler

Alle parkeringsplasser er tilrettelagt for tilkobling av ladeboks. Andelseiere som vil kjøpe elbil eller ladbare hybrider må bestille Zaptek ladeboks hos Ekeberg Elektro. De monterer, kalibrer og utfører førstelinjeservice sammen med Charge 365.

Det er nå 61 ladebokser tilknyttet ladeinfrastrukturen. Det er sjelden mer enn 30 ladebokser i aktivitet i løpet av et døgn. Ladingen foregår i hovedsak i nattetimene.

Postkasser

Vi har ikke prioritert nye postkasser i 2021. Vi har flyttet noen postkasser slik at postbudet har færre stoppesteder. Posten ønsker fortsatt færre leveringssteder, men styret forsøker å utsette investeringen i nye postkasser. Nye postkassestativer gir ingen gevinst for oss. De aller fleste vil få lengre vei til postkassen og noen få andelseiere vil få mange postkasser med tilhørende støy nær egne soverom.

Pakkeboksen fra Posten er blitt brukt veldig mye, over 2800 utleveringer i 2021. PostNord har tatt kontakt for å få satt ut en tilsvarende pakkeboks. Styret har stilt seg positiv til å finne en plassering til pakkebokser fra PostNord. Det har vist seg vanskelig, da de ikke har ønsket en plassering ved innkjøringen i fra Munkerudvollen.

Garasjen

Søknadsprosessen knyttet til bygging av ny parkeringsplass nord for garasjen har avdekket at garasjen aldri har vært bygget for 125 parkeringsplasser under tak, til tross for at alle andelseiere i 1975 fikk tildelt en plass inne.

Alle fikk i 1975 én p-plass inne, ved at 3 andeler deler plass på kortveggen innerst i bomberommet. Det var trangt, men det fungerte brukbart fra 1975 og fram mot 2010. Med større og bredere biler er det ikke lenger plass til 3 biler her.

Vi har i 2021 utarbeidet en ny søknad til PBE om bygging av garasje ved innkjøringen til plan 1. Dette har vi gjort etter å ha fått innhentet en uttalelse fra bymiljøetaten, om at en garasjebygning der ikke er i konflikt med verneplanen for Ljanselva. Vi har foreløpig ikke jobbet videre med en utvidelse mot sør i plan 2, da en løsning i nord er mye rimeligere. Vi har gjennomført en befaring med en spesialist i fra Habberstad som har vurdert tilstanden på garasjebygningen. Bygningen har ikke noe stort behov for ytterligere vedlikehold nå, men noen mindre tiltak vil bli iverksatt.

Til tross for reparasjonen i 2020 er det fuktgjennomtrengning i taket over plass 203. Skaden i brystningen på plan 2 må utbedres, og vi må fjerne løst saltutfall og gammel maling, der malingen flasser. Dette er planlagt utført i løpet av sommeren 2022.

Taktilsyn

September 2020 ble femårskontrollen av taktekkerarbeidene fra 2015 gjennomført. Styret har inngått serviceavtale med Eidsvoll Tak for å forebygge lekkasjer.

Det er derfor svært viktig at slukene på taket blir sjekket regelmessig av den enkelte andelseier.

Det ble ikke funnet ytterligere avvik ved denne befaringen.

Det har i 2021 ikke vært lekkasjesaker.

Revisjon av vedtektene

Vedtektenes bestemmelser bør ha en tydelig sammenheng med utøvende praksis. Derfor har styret lagt ned mye arbeid i å revidere noen punkter i vedtektene. Borettslaget har alltid stilt krav om at tilbygg/påbygg som den enkelte utfører på egen andel, ikke må føre til kostnader for borettslaget. Dette kravet har fremkommet i de brev som er sendt beboerne etter styrets godkjenning av utbyggingen. I noen tilfeller har det blitt avdekket skader på husene ved at det er valgt feil løsninger under byggearbeidene. Historisk har en vanlig feil vært manglende lufting av tilbygget i mellomrommet mellom boden og hovedhuset ble bygget på baksidehusene. De siste av disse sakene ble avsluttet i forbindelse med taktekingen i 2015 og beboerne som har bodd i husene på utbedringstidspunktet har måttet betale for reparasjonene.

Beboers ansvar for å betale i saker med byggefeil i utbyggingssaker har vært beskrevet i tilsagnsbrevet fra styret, men OBOS-juristene har også anbefalt at disse bestemmelsene kommer fram i vedtektene. Denne presiseringen fører til behov for endringer i § 5-1 om beboersansvar og i § 5-2 om borettslagets ansvar i disse sakene.

Vi er og blitt anbefalt å utarbeide en vedtektsbestemmelse med krav om å signere på egenerklæringen, som styret har sendt med byggetillatelsen i de senere år.

Egenerklæringen er omarbeidet og skjerpet i kravene.

Borettslaget har i alle år hatt en huseierforsikring. Plikten til å forsikre husene, anbefales inntatt i vedtektene. Styret har rettet krav om innbetaling av egenandel i forsikringssaker hvor beboer har kunnet forebygge skaden med egne handlinger. Styret har utarbeidet et forslag til ny bestemmelse i vedtektene som hjemler kravet om innbetaling av egenandelen etter råd fra OBOS.

Styret har utarbeidet et forslag om en ny bestemmelse i vedtektene om beboers ansvar for å vedlikeholde tekniske installasjoner som den enkelte foretar, det gjelder piper, luft til luft varmepumper, sentralstøvsugere og lignende.

Ansvaret for hovedsikringen har i vært omhandlet både i under § 5-1 om beboers ansvar og i § 5-2 om borettslagets ansvar. Dette rydder vi nå opp og foreslår en endring av § 5-2 i vedtektene.

Vedlikehold hus

I 2021 var det igjen tid for beisning med tilhørende bytte av kledning. Vi var forberedt på at det ville bli behov for omfattende bytte av kledning i 2021. Det ble gjort større og mindre på jobber på de aller fleste andelene.

Det var krevende å få tak i nok folk til å utføre arbeidet. Koronasituasjonen med innreiserestriksjoner for håndverkere gjorde dette ekstra vanskelig. Vi klarte å få avtale med tre firmaer som fikk utført jobben innen utløpet av oktober. Den lange byggeperioden har ført til at enkelte ikke rakk å få gjort beisningen ferdig før kulda kom.

Det var selskapet Aspira som klarte å skaffe folk til den største delen av arbeidet som ble utført. Selvaag bygg var de første som kom i gang, men og de første som kastet kortene da deres danske håndverkere ikke kom inn igjen i Norge uten å måtte gå i karantene. Tron Wahl Vestreng fikk gjort noe arbeid i en to ukers periode. Terje Vister har og byttet kledning på noen hus, hvor han har utført tilbygg i 2021.

Vi byttet både beisprodusent og farge på beisen før årets beising. Det var Jernia på Lambertseter som hadde den laveste prisen på beis og medfølgende utstyr. De leverte i hele perioden og utførte god service. Det gikk med mer beis i år enn tidligere år. Det har vært utført enkelte mindre vedlikeholdsarbeider på noen hus utover kledningsbytte.

Veilys

Veilyset er vårt og vi har fått montert egen strømmåler. Ledningsnettets er gammelt og i nær framtid må vi strekke nye kabler fra sikringsskapet til de aller fleste stolpene. Noe av ledningsnettets er fra 1975, mens resten ble fornyet i 1998. De høye lampene har LED-lysarmatur, det har ikke pullertene.

Vibbo, hjemmesiden og facebook-kommunikasjon.

Vibbo er blitt utviklet videre av OBOS og er blitt den viktigste kommunikasjonskanalen mellom styret og andelseierne. Vi vil ta i bruk stadig flere funksjoner på Vibbo slik at det vil være mulig, litt fram i tid, å bruke Vibbo til å søke informasjon om borettslaget. I dag har Vibbo vedtekter og husordensregler, innkallinger og referater fra generalforsamlinger og generalforsamlingen vil bli arrangert gjennom løsningen.

Hjemmesiden munkerudsletta.no vil ikke bli oppdatert, men så lenge vi har den, vil det ligge verdifull informasjon også der. Facebook-siden fungerer som et supplement og bidrar til raske meldinger og tilbakemeldinger av felles interesse.

Revidering av bebyggelsesplan og reguleringsplan

I fjorårets årsberetning skrev styret:

«Borettslagets dialoger med PBE går nå i retning av at ved utarbeiding av ny reguleringsplan, vil man også komme til å se på utbyggingsmuligheter i borettslaget som i dag er godkjent.

Styret er av den oppfatning at resultatet av ny planprosess med PBE, med de hensyn de vektlegger i dag, vil være uforutsigbar med tanke på hvilke konsekvenser det kan få for andelseiernes muligheter til utbygging. Dette er en risiko som det er viktig at generalforsamlingen er klar over når den skal ta stilling (til) videre prosess med kommunen».

Etter at koronaepidemien rammet oss i mars 2020 har det ikke vært arbeidet mer med denne saken. I denne perioden har det ikke vært mulig å arrangere beboermøter hvor saken kunne drøftes i felleskap. På grunn av vår passivitet avsluttet kommunen plansaken som var igangsatt på vårt initiativ. Det ble samtidig ilagt et vanlig byggesaksgebyr for kommunens arbeid med saken.

Utvalg for arbeider i uteområdet

Etter styrets forslag på generalforsamlingen 2021 ble det opprettet et utvalg med to representanter fra styret og to representanter fra beboere som har jobbet med spørsmål knyttet til uteområdet i borettslaget. Arbeidet har tatt mye tid og gruppen rakk ikke å få ferdig et dokument som styret fikk tid til å behandle før fristen for saker til årets generalforsamling gikk ut. Målet med arbeidet er å utarbeide klare bestemmelser om hva den enkelte andelseier kan utføre av arbeider i terrenget på vår eiendom og med mindre byggverk til sykler, ved eller lignende.

Avtalen med Telenor (tidligere Canal Digital)

Borettslaget har avtale med Telenor om levering av internett og TV-signaler til borettslagets fibernett. Oppdateringer og tilbud distribueres beboere via Vibbo.

Søppelskur Brattvollveien 257

Beboerne i de nye husene i Munkerudvollen 40 er meget plaget av søppelkassene både med hensyn til lukt og at det driver søppel inn på deres eiendommer med vær og vind. Styret har fått utarbeidet tegninger til en enkel konstruksjon med vegger og tak rundt disse beholderne for mange år siden, men fikk ikke tillatelse fra forrige eier av adressen til å sette opp søppelskur.

De nye eierne ser gjerne at vi sette opp et søppelskur. En slik skjerming av disse beholderne er også ønskelig fra vår side. Vi antar at et skur vil koste ca. kr. 200 000,-. Vi har ikke blitt enige med de nye eierne om utforming av skuret, og vi vil ikke sende søknad til Plan- og bygningsetaten før vi har en utforming av disse som vi er enige om. Saken har eskalert siste år ved at sameiet Munkerudvollen 40 har innmeldt en sak for konfliktrådet og med trusler om rettsak i bakgrunnen.

Vi på vår side har sagt vi vil bygge et søppelskur som har tilstrekkelig høyde til at vi kommer inn til beholderne, og vi må kunne åpne lokket på beholderne helt opp. For å få dette til blir mønehøyden 220 cm på det laveste punktet og 240 cm på høyeste punkt. Våre tegninger viser 4 terrasserte konstruksjoner. De på sin side, krever at intet tak skal være høyere enn 200 cm, men da blir inngangshøyden en 175 cm og det vil ikke bli mulig å få åpnet lokket på beholderne helt opp.

Økonomien til borettslaget

Forsikringspremien gikk kraftig opp for inneværende år. Det er viktig at alle følger med på vannlekkasjer og treffer tiltak så raskt som mulig, slik at skader kan minimaliseres. Andelseierne har ansvaret for å bytte beredere hos seg selv. Beredere har begrenset levetid og alle oppfordres til å bytte før lekkasjer oppstår.

Fotballbanen

De avsluttende arbeidene med fotballbanen kom på plass i 2021. Det er nå mulig å spille fotball, håndball, basket og tennis på banen. Nett til tennis ligger i en kasse opp ved søppelskuret ved veien. Veien ned til banen ble rustet opp og et lysanlegg ble montert. Det er nå lys på banen fra solnedgang og til kl. 21.00.

Eiendomsgrensen til barnehagen

Omsorgsbygg ønsket å bygge en asfaltert gangvei inn til barnehagen på nordsiden av barnehagens hus. Styret motsatte seg dette ønsket, fordi etter styrets oppfatning, ville veien bli anlagt på vår eiendom. Arbeidet ble stanset og det ble avholdt kartforretning i november. Grensen ble målt opp av en representant for Plan- og bygningsetaten. Det er satt ned grensemerker. Grensedragningen bekreftet vårt syn, og kommunen eide vesentlig mindre grunn enn de antok nord for bygningen. Gjerdet rundt barnehagen står ikke i grensen mellom våre eiendommer på 2 av 4 sider. På øst- og sydsiden synes gjerdet å stå i grensen mellom våre eiendommer. Gjerdet kan flyttes litt mot vest, det vil si komme litt nærmere Brattvollveien 225. Mot nord, det vil si mot husene i Brattvollveien 135, 133 og 131, står gjerdet godt over en meter inn på barnehagens eiendom. Hva Omsorgsbygg vil gjøre videre i denne saken er ukjent.

Velferdsutvalget

Utvalget er selvrekutterende og holder hele tiden en høy standard. I fjor ble det begrensede muligheter til å utfolde seg, men vi fikk arrangert en juletretenning og et Luciatog den 13. desember. Vi håper det vil være mulig å arrangere dugnad etter påske og sommerfest i juni 2022.

Planer for inneværende år

Vi håper på byggetillatelse for garasjebygning utenfor plan 1, og vi må bytte ut to lekeapparater ved vaiersklia: klatreveggen og vippehusken. Blir vi enige med beboerne i Munkerudvollen 40, håper vi å kunne oppføre et bygg over søppelkassene som står ved Brattvollveien 247. Om pengene strekker til må vi montere nye postkassestativer i tråd med Posten sitt krav.

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.

Vektertjeneste

Garasjehuset er videoovervåket, forøvrig er det ingen vektertjeneste i borettslaget.

Parkering

Borettslaget har parkeringshus med en parkeringsplass for hver leilighet. På taket av parkeringshuset er det plasser for besøkende.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1019607. 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 slokkeutstyr 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Munkerudsletta Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 Partiell panelutskifting, beising av alle andeler, lys på fotballbanen og utbedring av veien til banen.
- 2020 Oppgradert fotballbane
- 2019 Ladeanlegg til el-biler. Byttet vinduer
- 2018 Nye armaturer i veilyset. Byttet vinduer.
- 2017 Byttet kjøkkenvinduer og vedlikehold av gjerder.
- 2016 Ny asfalt i innkjøringen fra Brattvollveien, samt reparasjon av gangvei.
- 2015 Taktekking og utskifting av beslag. Luftehatter, renner og nedløp.
- 2014 Delvis panelutskifting. Utskifting av ødelagt utvendig panel. Beising av alle hus unntatt nr 123-129.
- 2013 Oppgradert lekeplasser. Enøkanalyse. Installering av fibernett. Vedlikehold av dører og luker til tilfluktsrommet.
- 2011 Rehabilitering av garasjeanlegget. Betongrehabilitering. Nytt elektrisk anlegg og nye fasadeplater.
- 2010 Div. rehabilitering. Isolering av vannrør, bytte av varmekabler nedløp og vannrør. Termografering av alle sikringssskap.
- 2009 Div. rehabilitering. Rensing av innvendig nedløpsrør, bytte av varmekabler under husene. Rensing og bytte av reduksjonsventiler. Ny støttemur. 5 årskontroll av brannslukkere og nye lekeapparater.

- 2008 Nye skilt og bommer.
- 2007 Renner og nedløp, kledningsskifte.
- 2006 Delvis utskiftning av ødelagt utvendig panel. Beising av alle hus.
- 2005 Forsterkning av støttemur.
- 2004 Brannslukker og røykvarslere. Nye brannslukker og røykvarslere. Ny vaiersklie.
- 2003 Utarbeidelse av tilstandsrapport for garasjehuset.
- 2000 Beising av husene.

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 og er åpent for avstemning i 0 dager

Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 399 **Selskapsnavn:** Munkerudsletta Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Konstituering- Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Konstituering- Godkjenning av stemmeberettigede

Godkjent

For

Mot

Sak 3 Konstituering - Valg av møteleder

Generalforsamlingen velger Gunnar Aanonsen til møteleder

For

Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Konstituering-Valg av protokollvitner

Helene Ruud og Helge Rønning er valgt.

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 6 Forslag fra Styret, regulering av styrehonorar

Styrets honorar reguleres hvert år med endringen i KPI for perioden 1.1. - 31.12 i foregående år.

For

Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For fastsettelse av honorarer

Mot fastsettelse av honorarer

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Styrets godtgjørelse settes til kr 225 000

Styrets godtgjørelse settes til kr 234 000

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 8 A Forslag fra styret om nytt punkt 1-3 kommunikasjon mellom styret og andelseiere

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

For

Mot

Sak 9 B Forslag fra styret om vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

For

Mot

Sak 10 C Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene - Laderett

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

For

Mot

Sak 11 D Forslag fra styret om endring vedtektene punkt 4 -3(3) om bygningsmessige arbeider

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

For

Mot

Sak 12 E Forslag fra styret om nytt punkt 5 - 1(11) i vedtektene om ansvar for vedlikehold av tilbygg/påbygg

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 13 F Forslag fra styret om nytt punkt 5 - 2 (4) i vedtektene Om borettslagets ansvar for vedlikehold av påbygg/tilbygg

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

For

Mot

Sak 14 G Styrets forslag til ny bestemmelse 7 i vedtektene, egenandelen ved forsikringsaker

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

For

Mot

Sak 15 H Styrets forslag til endring i vedtektene, nytt ledd (14) under punkt 5-1

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

For

Mot

Sak 16 I Styrets forslag til endring i vedtektenes punkt 5-2 (3) om ansvaret for vedlikehold av hovedsikringen

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

For

Mot

Sak 17 J Forslag fra Susanne Villadsen om endring av vedtektenes § 5 -1 (3)

Styret anbefaler generalforsamlingen ikke å vedta forslaget

For

Mot

Sak 18 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Gunnar Aanonsen

Styremedlem (2 skal velges)

Hilde Astrid Lenz

Pål Marius Tingve

Varamedlem (2 skal velges)

Per Kristian Strutz

Trine Smaadahl

Delegert (1 skal velges)

Susanne Østby Sæther

Varadelegert (1 skal velges)

Kristin Sofie Skoli

Valgkomite (3 skal velges)

*Kjetil Johansen

*Kristin Sofie Skoli

*Susanne Østby Sæther

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.