

---

# BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

---

Innkalling til Ordinær Generalforsamling 2021

Onsdag 16.06.21 kl. 17.00



Denne versjonen av innkallingen er oppdatert med de skriftlige innspillene som styret har mottatt. Disse er lagt til på de aktuelle sakene og markert med gult.

---

# BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

---

## Innkalling og dagsorden

### til ordinær generalforsamling onsdag 16.06.2021 kl. 17.00 i videomøte

Saksbehandling vil foregå skriftlig og med videomøte i henhold til ny borettslagslov. I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden ellers er i, mener styret at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen på en god måte denne våren.

#### Dagsorden

Dagsorden for skriftlig saksbehandling er annerledes enn dere er vant til og styret oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med hvordan dette foregår. Styret ønsker å strekke seg så langt som mulig for å sikre at alle som ønsker å delta får delta på egnet vis.

#### Skriftlig saksbehandling fra nå til og med mandag 14.06.2021

Skriftlig saksbehandling foregår frem til mandag 14.06.2021. Dere har mulighet til å sende inn skriftlige innspill, spørsmål, forslag til vedtak og kandidater. Merk at det ikke er mulig å melde inn helt nye saker, men det er mulig å fremme andre forslag til vedtak i saker som allerede står på sakslisten. Alle innspill, spørsmål, forslag og kandidater bør sendes til styret så tidlig som mulig slik at vi kan få avklaringer på dette for alle i god tid.

I forkant av møtet vil vi oppdatere sakspapirene med de skriftlige innspillene. Disse oppdaterte sakspapirene blir så sendt ut på e-post for de som har registrert dette. Sakspapirene legges ut på hjemmesiden vår. Oppdaterte sakspapirer sendes ikke ut med ordinær postgang.

#### Videomøte onsdag 16.06.2021 kl. 17.00

Alle med registrert e-post eller mobilnummer vil få tilsendt en lenke til et videomøte. Denne lenken vil også ligge på hjemmesiden.

I møtet vil vi gjennomgå saken, og ta med oss innspillene vi har fått i løpet av saksbehandlingsperioden. Det er mulighet til å uttale seg om sakene, stille spørsmål og komme med forslag til vedtak.

Etter møtet vil vi oppdatere sakspapirene og vedtaksforslagene. Det blir ingen avstemming i møtet.

#### Avstemming åpent i 48 timer etter møtet

Stemmesedler sendes ut via SMS og e-post. Andelshaverne kan avgi stemme i 48 timer fra stemmesedler sendes ut.

De som ønsker å avgi stemme pr. SMS må registrere sitt mobilnummer og/eller e-post dersom styret ikke allerede har dette. Dersom du får denne innkallingen pr e-post, har vi allerede din e-post. Dersom du har fått en SMS-varslings om innkalling, har styret allerede ditt mobilnummer. De som trenger hjelp eller ønsker alternativer for avstemming kan ta kontakt med styret på [post@veitvedt-hageby.no](mailto:post@veitvedt-hageby.no). Det vil bli lagt til rette for de som ønsker å stemme via fysisk stemmeseddel.

Etter avstemming vil styret kontrollere stemmegivning og sende ut protokoll i samsvar med avstemmingen.

Med vennlig hilsen

**Styret**

# Saksliste

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Innkalling og dagsorden .....                                                                      | 1  |
| Saksliste .....                                                                                    | 2  |
| Sak 1: Konstituering.....                                                                          | 2  |
| Sak 2: Årsberetning 2020 .....                                                                     | 3  |
| Sak 3: Årsregnskap 2020 .....                                                                      | 3  |
| Sak 4: Budsjett 2021 og revisjonshonorar .....                                                     | 3  |
| Sak 5: Styrehonorar for foregående periode (2020 til 2021) .....                                   | 3  |
| Sak 6: Honorar til valgkomite .....                                                                | 4  |
| Sak 7: Vedlikeholdsplan.....                                                                       | 4  |
| Sak 8.1: Endring av vedtektenes §2 Andeler og andelseiere .....                                    | 5  |
| Sak 8.2: Endring av vedtektenes §5, Andelseiers vedlikeholdsplikt.....                             | 5  |
| Sak 8.3: Endring av vedtektenes siste avsnitt i §6, Borettslaget plikter.....                      | 6  |
| Sak 8.4: Endring av vedtektenes § 7, 3. avsnitt: .....                                             | 6  |
| Sak 8.5: Endring av vedtektenes § 9, a: Styret, første avsnitt .....                               | 7  |
| Sak 8.6: Endring av vedtekter, om fellesutgifter .....                                             | 10 |
| Sak 8.7: Endring av vedtektenes §13, påkrevde saker som skal behandles på generalforsamlingen..... | 11 |
| Sak 8.8: Endring av vedtektene, Honorar til tillitsvalgte .....                                    | 12 |
| Sak 9 Endring av husordensreglene .....                                                            | 13 |
| Sak 10 Maling av borettslaget .....                                                                | 14 |
| Sak 11 Planene om nytt fengsel på Bredtvet .....                                                   | 15 |
| Sak 12 Godkjenning av bod .....                                                                    | 16 |
| Sak 13 Søknad om drivhus/paviljong med glasstak og glassvegger .....                               | 17 |
| Sak 14 Forslag om at borettslaget skal vedlikeholde andelseiers hage .....                         | 19 |
| Sak 15: Valg av valgkomite .....                                                                   | 21 |
| Sak 16: Valg av styremedlemmer .....                                                               | 22 |
| Sak 17 - Misstillitforslag til styremedlem .....                                                   | 23 |
| Vedlegg 1 – Sak 2 – Styrets Årsmelding .....                                                       | 24 |
| Vedlegg 2 – Sak 3 – Regnskap og revisjon 2020 .....                                                | 30 |
| Vedlegg 3 – Sak 7 – Vedlikeholdsplan .....                                                         | 36 |
| Vedlegg 4 – Sak 8 – Vedtekter.....                                                                 | 40 |
| Vedlegg 5 – Sak 9 – Husordensregler .....                                                          | 48 |

## Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

### *Styrets forslag til vedtak:*

*«Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Kristoffer G Skappel velges til møteleder og referent. Sigve Indregard og Steffen Andersen signerer protokollen sammen med møteleder.»*

## Sak 2: Årsberetning 2020

Lagt frem av styret. Se vedlegg 1.

*Styrets forslag til vedtak:*

*«Styrets årsberetning for 2020 tas til etterretning.»*

## Sak 3: Årsregnskap 2020

Lagt frem av styret. Se vedlegg 2.

*Styrets forslag til vedtak:*

*«Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital.*

*Generalforsamlingen innvilger ansvarsfrihet for styret.*

*Honorar til revisor fastsettes til 25.000,- for revisjon av regnskapet for 2020.»*

## Sak 4: Budsjett 2021 og revisjonshonorar

Lagt frem av styret. Se vedlegg 2.

*Styrets forslag til vedtak:*

*«Styrets budsjett for 2021 tas til etterretning.»*

## Sak 5: Styrehonorar for foregående periode (2020 til 2021)

Lagt frem av styret.

Styrehonoraret har de siste årene vært på 500.000,-. Styret foreslår å videreføre dette på samme nivå. Som omtalt i beretningen var 2020 et spesielt år og den ordinære generalforsamlingen ble avholdt i august. Den normale styreperioden i borettslaget er fra mars til mars og slik sett kan vi si at det var to styre i forrige periode. Styret som ble valgt på generalforsamlingen i 2019, satt 5 måneder lengre enn de normalt ville ha gjort.

Generalforsamlingen 19. august 2020, fastsatte styrehonoraret til 500.000,-. Verken forslaget til honorarvedtak eller generalforsamlingens vedtak, sa noe om for hvilken periode dette honoraret gjelder. Gitt tidligere praksis i borettslaget, er det to mulige alternativer:

1. Honoraret på 500.000 gjaldt for perioden fra generalforsamlingen i 2019 til generalforsamlingen i 2020. Dette har vært vanlig praksis. Samtidig var perioden mellom disse to generalforsamlingene 5 måneder lengre enn det som er vanlig.
2. Honoraret på 500.000 gjaldt for perioden fra generalforsamlingen i 2019 og til og med mars 2020, når generalforsamlingen normalt skulle vært avholdt.

Alternativ 1 innebærer at forrige styret allerede har fått honorar for hele sin periode. Styret mener at en slik forståelse vil være urimelig. Tidligere styre har riktig nok fått utbetalt samme beløp som tidligere år, men siste perioden var altså 5 måneder lengre enn normalt. Styret foreslår derfor å dele beløpet på 500.000,- i to separate honorarvedtak, ett for perioden april 2020 og til og med 19. august 2020 og et honorar for perioden 20. august 2020 og til og med mars 2021. Vi foreslår å fordele det totale beløpet etter antall måneder de ulike styrene satt, det vil si hhv 5 og 7 måneder.

*Styrets forslag til vedtak:*

*«Generalforsamlingen bevilger 200.000,- i styrehonorar for perioden april 2020 til og med 19. august 2020. Honoraret fordeles internt blant medlemmene som satt i styret i denne perioden.*

*Generalforsamlingen bevilger 300.000,- i styrehonorar for perioden fra og med 20. august 2020 og til og med mars 2021. Honoraret fordeles internt blant medlemmene som satt i styret i denne perioden.»*

## Sak 6: Honorar til valgkomite

Lagt frem av styret.

Valgkomiteen har de siste årene fått et honorar på 25.000,- til intern fordeling. Styret foreslår å videreføre dette på samme nivå.

*Styrets forslag til vedtak:*

*«Forslag til vedtak: Generalforsamlingen bevilger 25.000,- i honorar til valgkomiteen for arbeid frem til generalforsamlingen i 2021.»*

## Sak 7: Vedlikeholdsplan

Lagt frem av styret. Se vedlegg.

Vedlikehold er en løpende aktivitet i et borettslag. Både bygninger og uteområder må vedlikeholdes jevnlig. Samtidig vil større vedlikeholdsoppgaver medføre at vi med jevne mellomrom må gjennomføre større prosjekter.

Styret mener at borettslaget trenger en vedlikeholdsplan. En slik plan er nødvendig for å ha oversikt over vedlikeholdssituasjonen. Den er også nødvendig for å kunne prioritere mellom ulike vedlikeholdsoppgaver og forsøke å fordele disse utover så godt det lar seg gjøre. En jevn fordeling av vedlikehold over tid, vil også kunne fordele kostnadene over tid. Alternativet er at borettslaget plutselig får store kostnader som må dekkes av beboerne.

De første delene av denne saken gjør nærmere rede for bakgrunn og vedlikeholdssituasjonen. Siste del av saken er forslag til en vedlikeholdsplan. Styrets forslag er at generalforsamlingen vedtar denne planen og at den deretter behandles på generalforsamlingen hvert år. Da kan planen oppdateres med gjennomført vedlikehold og generalforsamlingen kan prioritere.

*Styrets forslag til vedtak:*

*«Generalforsamlingen tar styrets vedlikeholdsplan til etterretning.*

*Vedtektenes beskrivelse av §13 Generalforsamling skal oppdateres slik at følgende legges til blant saker som skal behandles:*

*`...`*

*9. styret skal legge frem vedlikeholdsplan til orientering*

*... `»`*

## Innspill og forslag til vedtak fra Magne Engernes

Under område garasjer har jeg følgende bemerkning:

De gamle garasjene på hjørnet Grevlingveien/Rådyrveien er veldig trange for nåtidens biler. Bredden er bare 213 cm. Tesla modell S har for eksempel en bredde på 218,7 cm, og det sier seg selv at det i dette tilfelle ikke er mulig å bruke garasjene. Garasjene er heller ikke vedlikeholdt på mange år. Ved en eventuell rehabilitering er det her snakk om kun 2 garasjer.

*Forslag til vedtak:*

*Rehabilitering til 2 garasjer på hjørnet Grevlingveien/Rådyrveien oppføres under prioritet 1 i vedlikeholdsplan.*

## Sak 8.1: Endring av vedtektenes §2 Andeler og andelseiere

Lagt frem av styret

§2, andre avsnitt i dag er slik:

«Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand, kan ikke erverve andel i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har man flere arvinger i fellesskap, kan laget pålegge arvingene å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret kan godkjenne.»

Styret foreslår å stryke alt utenom første setning. Det betyr av avsnittet blir slik: «Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget».

Begrunnelse:

De delene som styret foreslår å stryke, er i dag en særegen begrensning i Veitvedt Hageby. I praksis innebærer dette at alle som ønsker å kjøpe bolig i hagebyen enten må være gift eller kunne dokumentere at de har vært samboere i minst to år. Denne bestemmelsen har ikke vært fulgt opp på en del år. Den er sannsynligvis også i strid med borettslagsloven §4-4. Styret foreslår derfor å fjerne disse bestemmelsene, men beholde bestemmelsen om at bare fysiske personer kan eie andel.

*Styrets forslag til vedtak:*

*«Eksisterende tekst i vedtektenes §2, andre avsnitt, endres til:*

*Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget.»*

## Sak 8.2: Endring av vedtektenes §5, Andelseiers vedlikeholdsplikt

Lagt frem av styret

Gjeldende avsnitt lyder:

«Andelseierne plikter også sørge for at det areal som er blir tillagt dennes leilighet holdes ryddig og stelt og vedlikeholdt. Andelseier plikter å rette seg etter pålegg fra styret om opparbeidelse og vedlikehold av de tillagte arealer. Andelseierne må ikke uten styrets samtykke foreta inngjerding av arealene.»

Styret foreslår følgende tillegg:

«Andelseierne plikter også sørge for at det areal som er blir tillagt dennes leilighet holdes ryddig og stelt og vedlikeholdt. **Andelseier har vedlikeholdsplikt for alle tiltak og installasjoner utendørs som vedkommende har fått tillatelse til å sette opp. Det inkluderer, men er ikke begrenset til terrasser, plattinger, boder, støttemurer og gjerder.** Andelseier plikter å rette seg etter pålegg fra styret om opparbeidelse og vedlikehold av de tillagte arealer. Andelseierne må ikke uten styrets samtykke foreta inngjerding av arealene.»

**Begrunnelse:**

Dette har vært fast praksis i borettslaget, men er ikke nedfelt eksplisitt. Konkret innebærer dette at alle som setter opp terrasser eller annet utenfor huset også har ansvar for å vedlikeholde dette.

Alternativet er at borettslaget, det vil si alle beboere, må ta ansvar for det den enkelte gjør. Styret vurderer at dette ikke innebærer noen realitetsendring, men en tydeliggjøring av praksis.

*Styrets forslag til vedtak:*

*«Følgende tekst legges til i vedtektenes §5. nest siste avsnitt:*

*Andelseier har vedlikeholdsplikt for alle tiltak og installasjoner utendørs som vedkommende har fått tillatelse til å sette opp. Det inkluderer, men er ikke begrenset til; terrasser, plattinger, boder, støttemurer og gjerder.»*



## Sak 8.3: Endring av vedtektenes siste avsnitt i §6, Borettslaget plikter

Lagt frem av styret

Det er borettslaget som forsikrer bygningene. Forsikringen har to kostnader. Den ene er den årlige forsikringspremien og denne dekkes gjennom felleskostnadene. I tillegg er det en egenandel i alle forsikringssaker. Praxis i borettslaget har vært at andelseier må dekke denne, men dette er ikke nedfelt noen steder. Dette er alltid en viss diskusjon om dette hvor enkelte ønsker at laget skal dekke også egenandelen. Styret mener at vi får den mest rettferdige fordelingen av kostnader, ved at den enkelte selv må dekke egenandel i skadesaker. Alternativet er at denne kostnaden må fordeles på alle beboere gjennom felleskostnadene. Styret mener det er hensiktsmessig å gjøre en slik regel eksplisitt. Hensikten er bare å vedtektsfeste det som har vært praksis.

*Styrets forslag til vedtak:*

*«Følgende tekst legges til som siste avsnitt i vedtektenes §6:*

*Borettslaget forsikrer bygningsmassen og den årlige forsikringspremien dekkes gjennom felleskostnadene. I forsikringssaker må den enkelte andelseier dekke egenandelen i skadesaken.»*

## Sak 8.4: Endring av vedtektenes § 7, 3. avsnitt:

Lagt frem av Josephine Rydstedt

Dagens ordlyd:

«For tilbygg er det utarbeidet detaljerte retningslinjer både mht. søknad, bebyggelsesplan, tilbyggstyper og gjennomføring. **For søknader som avviker fra vedtatte retningslinjer, må andelseier søke og få samtykke fra generalforsamlingen.** For slike vedtak kreves det to tredjedels flertall iht. Borettslagsl.§ 8-9.

For utebod er det fastsatt en særskilt bodtype, både enkel og dobbel, og retningslinjer for søknad og gjennomføring av arbeidene. **Det er ikke anledning til å fravike disse.»**

Merknaden min handler om de to avsnittene som er markert med fet skrift ovenfor. Den første betyr at alle avvik på tilbygg, hvor små og ubetydelige de enn måtte være, må godkjennes av generalforsamlingen. Dette synes jeg er å ødsle med generalforsamlingens tid. Andre setning betyr at det aldri er tillatt med avvik på utebod, hvor god grunn andelseiere en måtte ha. Corona-pandemien har gjort at noen varer vært utsolgt på ubestemt tid. Da må det være mulig å velge andre varer som tilsvarer det som står i retningslinjene.

Jeg foreslår derfor at setningene som er markert med fet tekst erstattes av noe lignende:

«For søknader/godkjenning av tilbygg som avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer, må andelseiere søke og få samtykke fra generalforsamlingen. Hvis avvikene ikke er av vesentlig art har styret myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer.»

og

«For søknad/godkjenning av utebod som avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer, må andelseiere søke og få samtykke fra generalforsamlingen. Hvis avvikene ikke er av vesentlig art har styret myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer.»

**Styrets vurdering:** Styret ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget.

*Forslagsstillers forslag til vedtak:*

*«Starten av 3. avsnitt i vedtektenes §7, endres til:*

*For tilbygg er det utarbeidet detaljerte retningslinjer både mht. søknad, bebyggelsesplan, tilbyggstyper og gjennomføring.*

*For søknader/godkjenning av tilbygg som avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer, må andelseiere søke og få samtykke fra generalforsamlingen. For slike vedtak kreves det to tredjedels flertall iht. Borettslagsl. § 8-9. Hvis avvikene ikke er av vesentlig art har styret myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer.*

*For utebod er det fastsatt en særskilt bodtype, både enkel og dobbel, og retningslinjer for søknad og gjennomføring av arbeidene. For søknad/godkjenning av utebod som avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer, må andelseiere søke og få samtykke fra generalforsamlingen. Hvis avvikene ikke er av vesentlig art har styret myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer.*

...»

## Skriftlig innspill fra Knut Astad

Forslaget legger opp til at for tilbygg og utebod så får styret et utvidet fullmakt til å fatte vedtak. Forslaget går ut på at styret kan godkjenne hvis avvikene ikke er vesentlig art. Videre at det er opp til styret å bruke skjønn.

Har styret foretatt en lovlighetsvurdering av det forslaget. I følge burettslagslova § 8-9 nr. 1 kan ikke styret uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall gjøre vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

Jeg er usikker på om generalforsamlingen kan gi en slik generell fullmakt til styret å vedta endringer i vedtatte retningslinjer. Dette selv om det fra forslagsstiller kun er når forslagene ikke er av vesentlig art. Videre skal det være opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig eller ikke. Jeg synes forslaget er uklart og det kan fort bli en diskusjon om hva som er vesentlig art, uansett bør generalforsamlingen kunne komme inn i etterkant å overprøve styrets beslutning.

Hvis de skal gis en slik fullmakt til styret mener jeg at det bør settes noen flere retningslinjer enn kun forslag av ikke vesentlig art. Det kan f.eks. spesifiseres mer i retningslinjene hvilke avvik som kan aksepteres av styret.

Hvis forslaget blir vedtatt mener jeg at vedtektenes § 10 også må endres. I den bestemmelsen regulerer hva styret kan vedta og der står det i dag at styret ikke uten generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer kan treffe beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn. Slik bestemmelsen er har ikke styret hjemmel til å fatte vedtak om endringer av ikke vesentlig art.

Jeg foreslår at forslaget trekkes og at styret kommer tilbake til neste generalforsamling når de har fått en vurdering av lovligheten av forslaget. Videre at § 10 endres tilsvarende.

**Kommentar fra styret:** Styret har ikke gjennomført lovlighetsvurdering av forslaget.

## Sak 8.5: Endring av vedtektenes § 9, a: Styret, første avsnitt

Lagt frem av valgkomiteen

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én leder, en nesteleder, fem styremedlemmer og 2 varamedlemmer. **Til styremedlemmer kan bare velges andelseiere eller deres ektefeller/-samboer.** Styret velges av generalforsamlingen, slik at halve styret og begge varamedlemmer er på valg samtidig.»



Det er den fet markerte teksten i oven stykke som vi i valgkomitéen finner problematisk. Hvis for eksempel en velfungerende og viktig resurs i styret skulle separere og selge sitt rekkehus, kan denne medlem ikke lengre være en del av styret. At denne selv ønsker å fortsette i styret spiller ingen rolle. At borettslaget fortsatt ønsker at ha personen i styret spiller ikke heller det noen rolle. Dette mener vi er unødvendig utestenging.

Vi ser et poeng i at majoriteten av medlemmene i styret er bosatt i borettslaget da dette gir en viktigforankring i nabolaget. Men vi ser ikke et poeng i at alle i styret må være bosatt i borettslaget. Det ligger i borettslagets interesse at ikke ekskludere velfungerende medlemmer i styret og umuliggjøre at ta in ekstern hjelp hvis det trengs. Dermed foreslår vi at ta vekk oven fet markerte tekst og isteden legge til følgende tekst:

«Styret må bestå av minst 75 % andelseiere eller deres ektefeller/-samboer.» Det er fortsatt opp til generalforsamlingen at godkjenne alle medlemmer i styret, dette kommer i praktikken endest gjøre sånn at vi andelseiere noen ganger har litt flere kandidater å velge mellom.

**Styrets vurdering:** Styret ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget

*Valgkomiteens forslag til vedtak:*

*«Vedtektenes § 9, a: Styret, første avsnitt, endres til:*

*Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én leder, en nesteleder, fem styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret må bestå av minst 75 % andelseiere eller deres ektefeller/-samboer. Styret velges av generalforsamlingen, slik at halve styret og begge varamedlemmer er på valg samtidig.»*

## Skriftlig innspill og forslag til vedtak fra Knut Astad

Jeg er enig i valgkomiteens argumentasjon at det kan være uheldig at en velfungerende og viktig ressurs i styret ikke lenger kan være en del styret fordi han eller hun flytter fra Veitvedt Hageby. Samtidig er borettslaget et stort borettslag og det må kunne være mulig å finne styremedlemmer som bor i borettslaget.

Jeg mener uansett at det bør være et krav om at styreleder bor i borettslaget. Dette for å unngå at den viktige funksjonen som styreleder har innehas av en person som ikke lenger bor i borettslaget. Hvis jeg har forstått endringen riktig så kan styreleder være en som ikke lenger bor i borettslaget. Jeg foreslår derfor at det kommer klart frem at til styreleder kan bare velges andelseiere eller deres ektefelle/samboer.

Jeg har også et spørsmål til vedtektene slik de er referert til i forslaget. Det står at styret velges av generalforsamlingen, videre at styret selv beslutter hvilke ansvarsområder de enkelte styremedlemmer skal ha. Vanlig praksis i borettslaget har vært at styreleder velges særskilt av generalforsamlingen, noe som også er kravet i borettslagslova § 8-2(1). På generalforsamlingen i 2020 ble det vedtatt at det ikke lenger skulle være særskilt valg av nestleder. Det var ikke noe om at leder ikke skulle velges særskilt, uansett ville et slikt krav være i strid med loven. Jeg foreslår derfor at det kommer klart frem i endringsforslaget at leder skal velges særskilt.

Jeg foreslår derfor følgende ordlyd (endring i kursiv og understreket):

*Knut Astads forslag til vedtak:*

*«Vedtektenes § 9 a, første avsnitt endres til:*

*Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder, en nestleder, fem styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret må bestå av minst 75 % av andelseiere eller deres ektefelle/samboer. Til leder kan bare velges andelseiere*

*eller deres ektefeller/-samboer. Styret velges av generalforsamlingen, slik at halve styret og begge varamedlemmer er på valg samtidig. Leder velges ved særskilt valg.»*

## Sak 8.6: Endring av vedtekter, om fellesutgifter

Lagt frem av Solveig Nærum

Forslag: «Endringer i husleie skal informeres og begrunnes til beboerne før ikrafttredelse.»

Bakgrunn: Endringer i husleie/felleskostnader har i alle år blitt informert på Generalforsamling eller utdelt skriv før ikrafttredelse. Nå har styret endret praksis, og leser loven slik at det har de rett til. Derfor trenger vi å ta endringen inn i vedtektene for borettslaget.

I 2019 og 2020 ble husleien økt 3 ganger 01.07.19 5%, 01.01.20 ca. 1% og 01.04.20 10% uten at beboerne er blitt informert.

I innkalling til Generalforsamlingen for 2019 var økningen på 10% tatt med i budsjettet, men ikke nevnt med et ord i innkallingen. Økonomien i borettslaget med kr 2.498.922,- i disponibel likviditet pr 01.01.20 er det kanskje ingen andre borettslag som kan matche.

Etter spørsmål til det nye styret om når økningen var behandlet, kom det fram at økningene ikke var nevnt i noen styrereferat fra forrige styre. Styret hadde ikke behandlet noen av de tre siste tilleggene.

Hvilken begrunnelse styret/forretningsfører hadde for ikke å kommunisere husleieøkningen på 10% er ikke tillitsskapende.

**Styrets vurdering:** Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget

### *Forslagsstillers forslag til vedtak:*

*«Vedtektenes § 16. Fellesutgifter/-inntekter skal få ett tillegg slik at vedtektene lyder som følger:*

*«...*

*Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra opprinnelig finansieringsplan. Fordelingen kan justeres dersom rehabilitering eller endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.*

*Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene. Endringer i husleie skal informeres og begrunnes til beboerne før ikrafttredelse.*

*...»*

## Sak 8.7: Endring av vedtektenes §13, påkrevde saker som skal behandles på generalforsamlingen

Lagt frem av styret

En av sakene som skal behandles på generalforsamlingen er «Årsberetning». Styret foreslår å endre begrepet fra «årsberetning» til «Rapport fra styret».

Til og med regnskapsåret 2016 var borettslag pliktige til å utarbeide årsmelding i samsvar med reglene i regnskapsloven. Dette ble endret fra og med regnskapsåret 2017. Borettslag må fortsatt utarbeide årsregnskap og sende dette inn til Brønnøysundregisteret. Denne endringen i lovkravene gjør at vi står litt friere. Vi trenger ikke lengre utarbeide en beretning som fyller form- og innholdskravene i regnskapsloven. Samtidig må styret helt åpenbart avgi en eller annen form for rapport til generalforsamlingen om hva styret har gjort og prioritert. Endringen vi foreslår handler da bare om at vi ikke lengre knytter dette til krav i regnskapsloven. Dette åpner også for at styret kan utarbeide en rapport som dekker styrets funksjonsperiode. Det virker mer hensiktsmessig.

### *Styrets forslag til vedtak:*

*«Vedtektene endres slik at alle henvisninger til `Årsberetning` endres til `Rapport fra styret`.»*

## Skriftlig innspill og forslag til vedtak fra Solveig Nærum

**Endring av Borettslaget til «små foretak» og Styrets beretning til Rapport.**

**Små foretak har ikke krav om å utarbeide tilleggsforklaringer tilbeløpene i regnskapet.**

Ser av innkalling til Ordinær Generalforsamling 2021 at dere nå definere borettslaget som «små foretak» og borettslaget derfor kun er pliktig til å utarbeide «Rapport» med de formelle kravene.

Hvordan kan beboere i borettslaget få tillit og trygghet til å gi styret ansvarsfrihet for regnskapet når det viktigste er at vi ikke skal ha innsyn og forklaringer av regnskapet.

Det er 4 grupper (Andre inntekter, Honorar adv./tekn., Vedlikehold og Andre driftskostnader) som det er snakk om, og som har blitt vist i tekst og noter tidligere.

Vilkårene i regnskapsloven for å anses som «små foretak» er det 3 vilkår og 2 må være innenfor. Dette er felles for alle typer selskap:

1. Inntektene er mindre enn 70 mill.
2. Inntil gjennomsnitt 50 årsverk
3. Tilslutt mindre enn 35 mill. i balansesum.

**Borettslagets balansesum er 94,6 mill, nesten 3 ganger verdien og borettslaget kan ikke sammenlignes med et vanlig firma når det gjelder omsetning, ansatte eller eierstruktur.**

**I Lov om årsregnskap m.v. (regnskapsloven) § 3-3a.Årsberetningens innhold for regnskapspliktige som ikke er små foretak.**

**Her er punktet som er viktig og som er utelatt for små foretak men som borettslaget kan ta inn i vedtektene: I sin analyse skal årsberetningen, der det passer, inneholde henvisninger og tilleggsforklaringer til beløp oppført i årsregnskapet.**

Er det på grunnlag at borettslaget er ansett som små foretak, notene 4 – 9 ikke er lagt ved innkallingen. Note 6 i regnskapet gjelder vedlikeholdskostnader. Hvis dette er åpenhet, er det feil vei.

Dette er viktig tilleggsinformasjon som er nødvendig for tillit og forståelse. Det er særlig vedlikehold jeg tenker på, alle vedlikeholdsprosjekt over 300.000,- skal ha eget prosjektrengnskap ifølge reglene. Det er store kostnader, som blir spesifisert i regnskapet og som vi beborere/eiere ikke får informasjon om.

Planen for prioriteringer av vedlikehold er god og oversiktlig. Vedlikeholdskostnadene er ca 20% av kostnadene, som borettslaget må prioritere selv og derfor er det ønskelig med både budsjett og spesifisering på sikt.

*Vedtektene blir endret: I Styrets årsberetning/Rapport skal det utarbeides analyse som inneholder henvisninger og tilleggsforklaringer til beløp oppført i årsregnskapet hvor det er naturlig.*

Vennlig hilsen Solveig Nærum

## Sak 8.8: Endring av vedtektene, Honorar til tillitsvalgte

Lagt frem av styret

Det er svært viktig at vi har orden på og tydelige regler for utbetaling av honorarer. Det er viktig både av hensyn til tilliten til økonomiforvaltningen og muligheten for god og effektiv internkontroll. Frem til og med 2017 har det vært fast praksis at honorarer er utbetalt etterskuddsvis etter vedtak i generalforsamlingen. Etter dette har praksis variert noe. Reglene som her foreslås om at generalforsamlingen skal vedta honorar og at alle utbetalinger til tillitsvalgte regnes som honorar følger allerede av borettslagsloven. Styret mener likevel at det er hensiktsmessig å tydeliggjøre dette i vedtektene. Det følger også av borettslagsloven at alle honorarutbetalinger må være hjemlet i et generalforsamlingsvedtak. Vi foreslår her å vedtektsfeste praksisen med at honorar utbetales etterskuddsvis.

*Styrets forslag til vedtak:*

*«Vedtektenes §13 Generalforsamling skal få følgende tillegg:*

*Generalforsamlingen vedtar eventuelle honorar for alle tillitsvalgte i laget. Enhver utbetaling til en tillitsvalgt er å regne som honorar. Generalforsamlingens vedtak skal angi størrelsen på honoraret samt for hvilken periode honoraret gjelder. Honorar skal kun utbetales etter at generalforsamlingen har fattet vedtak om honorar. Dette utbetales etterskuddsvis dersom ikke annet er vedtatt i generalforsamling.»*

## Sak 9 Endring av husordensreglene

Lagt frem av styret. Se vedlegg

### Endringer i §2

Noen språklige endringer. Styret foreslår i tillegg å fjerne setningen om parkeringsforbud på sebrafelter. Borettslaget har ikke lov til å regulere parkering eller drive oppmerking på offentlig vei og borettslaget kan derfor heller ikke håndheve en slik bestemmelse. Parkeringsregulering på private veier gjøres ved skilting.

### Endringer i §3

Det heter ikke lengre Oslo renholdsverker

### Endringer i §4

Det gir lite mening å ha et forbud i husordensreglene når retningslinjer for installasjoner på fasader gir regler som må følges ved montering av antenner.

### Endringer i §5

Styret mener bestemmelsen fremstår som utdatert. Regler om støy og andre forbud i forbindelse med helligdager, er regulert i lov om helligdagsfred. Disse reglene er norsk lov og vil uansett gjelde.

### Endringer i §6

Styret foreslår å erstatte «Veitvedt Hageby Vel» med «styret». Velforeningen er lagt ned for en del år siden.

### Endringer i §7

Styret foreslår å erstatte hele paragrafen med en enklere formulering. Forslaget detaljregulerer ikke lengre hvilke støykilder som må dempes etter 23.00. Det nye forslaget regulerer i tillegg støyende arbeid.

### Endringer i §9

Styret foreslår å stryke hele bestemmelsen om H-vinduer. Det finnes ikke lengre slike vinduer i borettslaget.

### Endringer i §10

Styret foreslår å stryke siste setning om forbud mot lufting av hund. Det fremstår vel strengt med forbud mot lufting av hund i borettslaget.

### Endringer i §11

Styret foreslår å fjerne spesifiseringen av fellesrom samt forbudet mot bart lys.

### Endringer i §12

Husordensreglene gjelder pr i dag og endringer gjelder så fort generalforsamlingen har vedtatt de. Det fremstår som unødvendig å presisere at de gjelder «straks» Bestemmelsene om erstatning kan godt være egen bestemmelse og ikke komme i forbindelse med regler om lufting og oppvarming.

#### *forslag til vedtak:*

*«Nye husordensregler som foreslått av styret vedtas som nye husordensregler.»*

## Skriftlig innspill og forslag til vedtak fra Beatrix van Doorn

Jeg foreslår å stryke ordet «veksthus» for husordensreglenes § 4.



### *Forslag til vedtak:*

*«Ordet 'veksthus' strykes fra husordensreglenes §4.*

## **Skriftlig innspill og forslag til vedtak fra Ellen Andresen**

I denne saken vises det fra styrets side til husordensreglene (paragraf 4) som ikke gir adgang til å sette opp redskapsboder, sykkelkur eller veksthus.

Disse typene installasjoner kommer i ulike utgaver; noen er faste og andre er løse, men husordensreglene gjør ingen forskjell på dette. Imidlertid finnes det egne regler for bygging av utebod; <https://www.veitvedt-hageby.no/beboerguide-utend%C3%B8rs>

Faste installasjoner vil være redskapsbod, sykkelkur eller drivhus som er plassbygd, og som IKKE lar seg flytte. Sammenlignbart kan være innvendige faste installasjoner, som andelseier IKKE kan ta med seg når boligen selges, f.eks. kjøkkeninnredning eller fastmonterte skap.

Når det gjelder redskapsboder og drivhus, finnes det utallige løsninger som IKKE er fastmonterte, men som er naturlig å demontere og ta med seg når boligen selges. Det omsøkte drivhuset/paviljongen synes å være av typen som IKKE er fastmontert.

Husordensreglenes paragraf 4 synes å forby enhver form for redskapsbod, sykkelkur eller veksthus, og dette kommer da i konflikt med beboerguidens regler for bygging av utebod.

SAK 9: Jeg vil derfor foreslå en endring av husordensreglene slik at løse/ikke fastmonterte redskapsboder, sykkelkur eller veksthus blir tillatt så fremt de ikke hindrer utsyn eller er til sjenanse for naboene. Styret selv foreslår å endre paragraf 4 i husordensreglene, og i den forbindelse vil jeg foreslå følgende endring av paragraf 4:

*"Det er adgang til å sette opp løse/ikke fastmonterte redskapsboder, sykkelkur eller veksthus så fremt det ikke hindrer utsyn eller er til sjenanse for naboene. Det er ikke adgang til å sette opp oppslag i vinduer eller på yttervegger, skilter, montrer og automater."*

SAK 13: Av dette følger at jeg vil foreslå at Generalforsamlingen godkjenner paviljong med vegger og tak i glass/pleksiglass da det omsøkte tiltaket ser ut til å være løs/ikke fastmontert.

## **Sak 10 Maling av borettslaget**

Lagt frem av Morten Nyhus

Henviser til varsel om ordinær generalforsamling 2021. Etter rehabilitering i ca. 2010, ser vi nå at mange av våre rekkehus har behov for ny beis / maling.

Lurer på hvilke planer styret har om dette?

Vil det komme opp noen forskjellige valg / modeller ifb. med dette

Vil det være mulig for hver enkelt beboer som ønsker det og beise / male selv og slippe og være med på økning av felleskostnader når dette skal gjennomføres?

Hvis det blir mulig, har borettslaget noen avtale med leverandør av beis / maling?

Hvis ikke sjekke ut dette hvor vi kan få kvalitets beis/maling til gode priser

Veit ikke om dette er en sak for generalforsamlingen, men mulig at det må tas opp og stemmes for om det vil være mulig

Veit jo at det er mange eldre og syke som ikke vil ha mulighet for dette selv, men hvis de som ønsker og har mulighet vil vi kunne få en oversikt.

Mange hus står allerede og forfaller

**Styrets vurdering:** Styret anbefaler at disse spørsmålene diskuteres under saken om vedlikehold

*Styrets forslag til vedtak:*

*«Generalforsamlingen diskuterer saken og tar den til orientering.»*

## Sak 11 Planene om nytt fengsel på Bredtvet

Lagt frem av Sonia de Castro

Angående saken med justisdepartementet som vil utvide Bredtvet fengsel rett til grensen med borettslaget vårt. Jeg foreslår at styret, med hjelp fra advokaten, sender et krav til Statsbygg om kompensasjon til hver av borettslagets andelseiere for tap av eiendomsverdi.

Jeg kjenner godt initiativet for å beskytte Bredtvet skogen og synes at det er et viktig poeng for å begrunne vår motstand mot prosjektet. I tillegg, synes jeg, må vi også kreve en kompensasjon for verditap, fordi våre boliger kommer til å bli nedpriset i markedet og vi er mange som har investert mye i dem. Samtidig, en kompensasjon per andel (vi er 326) kan være en sum stor nok til at Statsbygg/Justisdepartementet kan endre mening. Til slutt, hvis fengselet blir utvidet, kan pengene hjelpe de naboene som opplever at eiendomsgjeld overstiger eiendomsverdi.

**Styrets vurdering:** Styret ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget

*Forslagsstillers forslag til vedtak:*

*«Jeg foreslår at styret, med hjelp fra advokaten, sender et krav til Statsbygg om kompensasjon til hver av borettslagets andelseiere for tap av eiendomsverdi.»*

## Sak 12 Godkjenning av bod

Lagt frem av Josephine Rydstedt

I forbindelse med bygging av vår bod støtte vi på en del utfordringer vedrørende anskaffelse av materialer. Både den panel og dør, som beboerheftet anbefaler, var utsolgt på ubestemt tid grunnet leveranseproblemer i tilknytning koronaen. Vi var derfor nøtt til å velge noe som var likeverdig. Til panel valgte vi da tømmermannspanel. Det var den gamle standarden på panel og en stor andel boder i borettslaget er bygget med akkurat denne type panel. I tillegg er den veldig lik den panel som beboerheftet anbefaler. Til dør valgte vi den som smeltet best inn i området.

Da styret ikke har myndighet til å godkjenne avvik av boder ønsker vi nå at generalforsamlingen godkjenner vår bod.



*Våres ferdigstilte bod*

Styrets vurdering: Styret har ikke anledning til å fravike retningslinjene for boder. Styret ber generalforsamlingen ta stilling til om boden skal godkjennes.

***Forslagsstillers forslag til vedtak:***

***«Boden som den er avbildet godkjennes selv om den avviker fra retningslinjene.»***

## Sak 13 Søknad om drivhus/paviljong med glasstak og glassvegger

Lagt frem av Ali Munir

Beboer har søkt styret om å oppføre en «paviljong med vegger og tak i glass/pleksiglass». Beboer har sendt følgende illustrasjon av hva det søkes om:



Styrets vurdering:

Husordensreglene forbyr drivhus i hagebyen. Styret mener at denne typen konstruksjoner faller inn under forbudet. Styret viser til at søknader om vinterhager tidligere har blitt avvist. Styret har derfor avvist denne søknaden. Beboer ønsker at generalforsamlingen behandler den

***Styrets forslag til vedtak:***

***«Husordensreglene forbyr drivhus i hagebyen og denne typen konstruksjoner faller inn under forbudet. Søknader om vinterhager tidligere har blitt avvist og styret har allerede avvist denne søknaden. Generalforsamlingen avviser søknaden.»***

***Forslagsstillers forslag til vedtak:***

***«Generalforsamlingen godkjenner paviljong med vegger og tak i glass/pleksiglass.»***

## Skriftlig innspill og forslag til vedtak fra Ali Munir:

Styret har fått forslag til å behandle dette i styremøte og dette ble diskutert utenom å ta den til styremøte hvor vi i felles het kom til at dette vil virkelig bli litt mye å be om få satt i uteområdet også i forhold til vedtekter om drivhus osv.

Så det endte med at vi fikk sendt og godkjent av styret å sette opp vanlig paviljong med tekstil vegger og tak i sendte mål noe som er godkjent med nabovarsler og alt i styremøte.

Det ble deretter lagt forslag om at vi i minste kunne fått et annet tak materiale som ligner tekstil og vil i helhet bli seende ut som vanlig paviljong med tekstil vegger som alle har. Tak materialet i tekstil som er tillatt er ikke holdbar og alle må demontere av hvert år flere ganger da det ikke holder mot sterk regn/vind. Tak materiale i pvc tynt lag som ligner tekstil er mer holdbart og en andelseier kan slik ha nytte av uteområdet i større grad deler av året uten at det blir tatt av sterk regn/vind. Det er minimalt å be om og ser ikke annerledes ut enn det som er rundt om i brl eller av noe grunn skulle falle inn under vedtekten slik vi ser det er minimalt å be om i saken.

Saken belyses på en måte i sendt hefte om innkalling til generalforsamling virker det lett å få avvist saken da det aldri er det vi har fremmet. Håper at forslaget vårt kan godkjennes og noe vi håper at ikke et lite endring anses som problematisk da det kanskje også bør fokuseres på å tilrettelegge at andelseiere i større grad kan trives i bedre omgivelser i fellesarealer de er tildelt ved å korrigere litt på forståelsen av hva vi ønsker å se for oss av et materiale.

### *Forslagstillers forslag til vedtak:*

*Det tillates å kunne bruke annen materiale som ligner tekstil for tak til paviljong.*



## Sak 14 Forslag om at borettslaget skal vedlikeholde andelseiers hage

Lagt frem av Ali Munir

Vi har et ekstremt problem med sopp utenfor mot søppeldunkene (innenfor og utenfor gjerdet). Det har startet etter disse var plassert da arbeidene skjedde i fjor og jeg har rett og slett fått nok med å fjerne de etter hver dag det har regnet. Lite er det heller ikke det er Mye og om det ikke fjernes vil det spre utover noe som har skjedd. Det er veldig ekkelt og ikke minst uvanlig mye sopp som bare forsetter spre seg pga dårlig drenering ved området. Har aldri hatt dette før etter arbeidene med søppeldunker. Nå er det slik at sopp ikke er mulig å bli kvitt da den får sin næring under bakken, det betyr uansett hva jeg gjør vil problemet forsette.

Eneste løsning er å grave opp området dypt nok og fjerne en del jord så fylle med nytt ren jord og samtidig sørge for bedre drenering sånn at det ikke er et fukt-problem som forårsaker soppvekst.

Jeg må be om at styret tar dette også til vurdering i styremøte neste uke da det er noe som er forårsaket av arbeidene med søppeldunkene og har blitt belastende for oss i lengden.

### **Styrets vurdering:**

Styret har besluttet å ikke opparbeide beboerens hage. Beboer har fastholdt sitt standpunkt og bedt om at saken legges frem for generalforsamlingen.

Styret er av den klare oppfatning at beboere selv må vedlikeholde egen hage jf. vedtektene § 5. Styret anbefaler derfor at forslaget avvises. Alternativt vil borettslaget påta seg vedlikeholdsansvar for beboernes hager.

### *Styrets forslag til vedtak:*

*«Forslaget avvises i henhold til tidligere styrevedtak.»*

### *Forslagsstillers forslag til vedtak:*

*«Borettslaget skal vedlikeholde andelseiers hage for borettslagets regning.*

*Utgiften dekkes over felleskostnadene»*

## Skriftlig innspill og forslag til vedtak fra Ali Munir:

Det viktig å klargjøre at styret har fått beskrivelse av saken og hva som er nødvendig løsning. Det er overaskende hvordan det refereres til vedtekt § 5 uten å ha innforstått saken.

Når brl/kommunens innleide entreprenør graver ved plassen og plasserer søppeldunker og ikke gjør riktig grunnarbeid og bruker dårlig ikke ren jord, hvem er det sitt ansvar å vedlikeholde? Hensikten vår er ikke å belaste alle oss for dette men dette bør gå på ansvarsforsikringen til de som har gjort jobben og i siste tilfelle vises total forståelse for den utfordringen vi må stå over hvert år. Det blir feil å kaste det over til andelseieres del ved å vise til vedtekt § 5 der det egentlig ikke kan legges til grunn i saken. Problemet har ikke vært der siste 10 år før dette skjedde som en konkret årsak og da er vi ikke ansvarlig til å vedlikeholde eller at dette legges under vedtektene og avvises. Det er meldt om dårlig drenering når arbeidet ble utført det har gått år uten at det ble gjort noe, så er det nedløp rør fra garasjene bak som ikke har funnet et firma til å få satt på plass da det renner dirke mot plassen og bare sørger for mer fukt og forverring av problemet. Vi skal ikke belastet for feil andre har gjort og grave opp sopp som vokser rundt 20 kvm til nå(startet med litt 1-2 kvm og problemet utvides hvert år når det er mye fuktig vær)

Det forventes derfor at dette blir gjort noe med og ikke kastes over på enkelt andelseiernes vedlikeholdsplikt på fellesarealer.

### *Forslagsstillers forslag til vedtak:*

*Det er nødvendig å grave plassen dypt nok til ta mye av jorden så fylle på med nytt, sette tilbake gjerde, og planter. Bedre drenering ved plassen og nedløprør til garasje mot sidevegg.*

## Sak 15: Valg av valgkomite

Lagt frem av valgkomiteen

### Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen i Borettslaget Veitvedt Hageby 2021

Dette er valgkomiteens enstemmige innstilling til medlemmer  
i valgkomiteen i Borettslaget Veitvedt Hageby.

Medlem (2 år): Ingvar Sagbakken, Grevlingveien 12 A

Medlem (2 år): Camilla Frøland Sramek, Veitvetsvingen 2 D

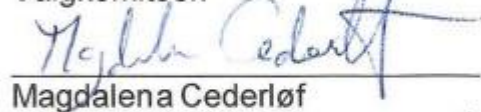
#### Ikke på valg (1 år igjen):

Medlem: Magdalena Cederløf, Grevlingveien 7 C

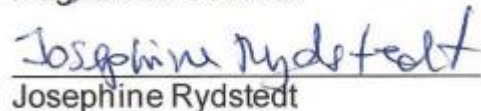
Medlem: Josephine Rydstedt, Grevlingveien 7 A

Medlem: Mehmet E. Gürsel, Rådyveien 23 A

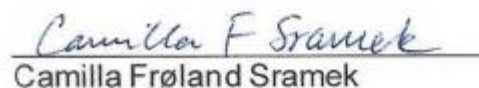
Valgkomiteen



Magdalena Cederløf



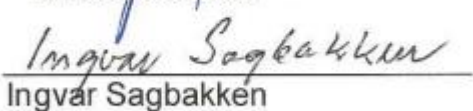
Josephine Rydstedt



Camilla Frøland Sramek



Mehmet Gürsel



Ingvar Sagbakken

Det er mulig å melde sitt kandidatur dersom man ønsker å stille til valg.



## Sak 16: Valg av styremedlemmer

Lagt frem av valgkomiteen

### Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen i Borettslaget Veitvedt Hageby 2021

Dette er valgkomiteens enstemmige innstilling til medlemmer i  
Borettslaget Veitvedt Hagebys styre.

På valg i år er styreleder (2 år), to styremedlemmer (2 år) og to varamedlemmer (1 år).

Etter ønske bytter Marlene Dahlgren med Øyvind Lind Kvanmo, så att Øyvind er nestleder 1 år og Marlene styremedlem 1 år.

Styreleder (2 år): Helge Malmbekk Grevlingveien 50A

Nestleder (1 år): Øyvind Lind Kvanmo, Rådyrveien 20A

Styremedlem (2 år): Stian Kilde Aarebrot, Rådyrveien 17A

Styremedlem (2 år): Matteo Codini, Veitvetveien 22B

Styremedlem (1år) Marlene Dahlgren, Veitvetsvingen 11 A

Varamedlem (1 år): Siw Kjørsvik, Grevlingveien 64 B

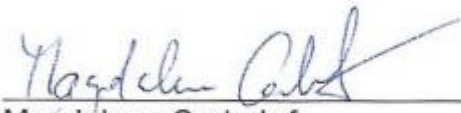
Varamedlem (1 år): Sahar Hashemi, Grevlingveien 1A

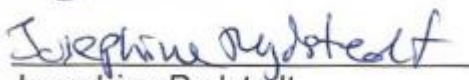
#### Ikke på valg (1 år igjen)

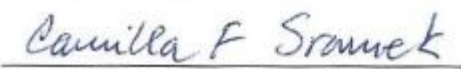
Styremedlem:

Magnus Johansen, Grevlingveien 66 B

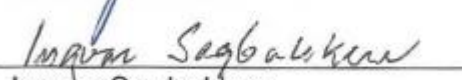
Karin Skandsen, Grevlingveien 48 B

  
Magdalena Cederløf

  
Josephine Rydstedt

  
Camilla Frøland Sramek

  
Mehmet Gürsel

  
Ingvar Sagbakken

Det er mulig å melde sitt kandidatur dersom man ønsker å stille til valg.

## Sak 17 - Misstillitforslag til styremedlem

Sendt inn av Simon Carl Sunde Brunsell (Tidligere beboer i Hagebyen)

Se sakspapirer utdelt i postkassene for saksfremstilling.

# Vedlegg 1 – Sak 2 – Styrets Årsmelding

## Borettslaget Veitvedt Hageby

### Årsmelding for 2020

#### 1. Innledning

2020 var et spesielt år både for samfunnet og for borettslaget. Pandemien har preget alle deler av samfunnet og også driften av borettslaget. En av de største konsekvensene i 2020 var vanskelighetene med å få gjennomført generalforsamlingen. Generalforsamlingen ble avholdt 19. august.

Denne årsmeldingen dekker perioden fra 1. januar 2020 og frem til beretningen skrives i februar 2021. Det var to ulike styre i denne perioden, men det er sittende styre som må stå ansvarlig overfor generalforsamlingen og som derfor skriver og avgir denne årsmeldingen.

Tidligere årsmeldinger har vært utformet dels for å ivareta kravene i regnskapsloven til årsberetninger for store selskaper. Fra og med regnskapsåret 2017 er ikke lengre borettslag omfattet av disse kravene. Imidlertid sier vedtektene våre at generalforsamlingen skal behandle årsberetning. Vi inkluderer derfor en del generelle opplysninger først i beretningen. Disse skal først og fremst ivareta formelle krav til en årsberetning.

Styret foreslår en vedtektsendring rundt bevning av årsmelding til denne generalforsamlingen.

#### 2. Generelle opplysninger om borettslaget

Veitvedt Hageby består av 326 andeler fordelt på 91 vertikaldelte hus. Eiendommen har gårdsnummer 89 og bruksnummer 7 og er å 95.499 kvm. Eiendommen er festet av Opplysningsvesenets fond til 2050. Festeavgiften reguleres hvert 10. år og neste regulering er i 2022. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 947 332 481.

Borettslaget framfester deler av eiendommen til Veitvedt garasjesameie.

Forretningsfører er Nordberg Eiendomsforvaltning og revisor er Unic revisjon.

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget har ingen ansatte. Styret er ikke kjent med at driften av laget forurensar ytre miljø mer enn det som er vanlig for denne typen virksomhet.

#### 3. Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling 19. august 2020 har følgende personer vært tillitsvalgte i borettslaget:

**Styret:**

Leder                      Øyvind Lind Kvanmo

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Nestleder   | Marlene Dahlgren |
| Styremedlem | Siw Kjørsvik     |
| Styremedlem | Helge Malmbekk   |
| Styremedlem | Karin Skandsen   |
| Styremedlem | Magnus Johansen  |
| Styremedlem | Stine Hæreid     |
| Varamedlem  | Per Barsnes      |
| Varamedlem  | Sahar Hashemi    |

#### Valgkomiteen:

Magdalena Cederlöf  
 Camilla Frøland Sramek  
 Ingvar Sagbakken  
 Josefin Rysted  
 Mehmet E. Gürsel

## 4. Styrets arbeid

Perioden har selvsagt vært preget av pandemisituasjonen. Enkelte faste arrangementer ble dessverre avlyst slik som vårdugnaden, julegrantenning og pensjonisttur. Perioden fra mars og frem til forrige generalforsamling var også preget av arbeid med å få gjennomført en generalforsamling i en uoversiktlig og vanskelige periode.

### 4.1 Styremøter og saker i perioden 1. januar til 19. august

I perioden fra nyttår til og med generalforsamlingen avhold da sittende styre totalt 6 styremøter og behandlet 43 saker. For å gi en oversikt over hvilke typer saker styre behandler, deler vi sakene i tre kategorier:

1. De generelle sakene som gjelder driften av borettslaget mer generelt.
2. Saker som angår enkeltbeboere. Det er typisk søknader fra beboere, men kan også være klager beboere imellom eller klager fra beboer til styret.
3. Orienteringssaker

I denne perioden 1. januar til 19. august fordelte sakene seg slik:

| Type sak                        | Antall saker |
|---------------------------------|--------------|
| Generelle saker                 | 7            |
| Saker som gjelder enkeltbeboere | 25           |
| Orienteringssaker               | 11           |
| <i>Totalt antall</i>            | <i>43</i>    |

## 4.2 Styremøter og saker i perioden 20. august til 1. februar 2021

I perioden fra siste generalforsamling og til og 1. februar har det sittende styret avholdt totalt 9 styremøter og behandlet totalt 127 saker. Sakene fordeler seg slik:

| Type sak                        | Antall saker |
|---------------------------------|--------------|
| Generelle saker                 | 47           |
| Saker som gjelder enkeltbeboere | 66           |
| Orienteringssaker               | 14           |
| <i>Totalt antall</i>            | <i>127</i>   |

Det er en utfordring for styret å holde behandlingstiden nede. Vi har forståelse for at den enkelte er utålmodig i sin sak. Dessverre er saksmengden stor og styret ser ikke så mange muligheter for å få denne ned på kort sikt. En del av sakene er knyttet til vedlikehold, blant annet av tak, rør og varmekabler. En mer planmessig håndtering av vedlikeholdet kan hjelpe på sikt. Perioden under ett er det til enhver tid om lag 60 åpne saker som styret må følge opp.

Styret har organisert seg i grupper med ansvar for hhv bygningsmassen og uteområder og parkering.

I tråd med vedtak på forrige generalforsamling, har styret lagt ut informasjon på nettsidene i etterkant av alle styremøter.

Det har vært en del forsikringssaker i 2020, særlig knyttet til vannskader. Den mest omfattende saken har vært den tragiske brannen i Grevlingveien 44.

## 5. Driften av borettslaget

Styret har prioritert følgende områder siden forrige generalforsamling:

1. Åpenhet og kommunikasjon med beboere
2. Oversikt og kontroll på økonomi og saker i borettslaget
3. Vedlikehold

### 5.1 Åpenhet og kommunikasjon med beboere

Styret har prioritert å styrke åpenheten i borettslaget. I første omgang handler dette om informasjon til beboere om hva styret gjør. I tillegg har vi prioritert kommunikasjon med beboerne. For å styrke informasjonen har styret laget nye nettsider. Et sentralt grep der har vært å samle informasjon om interne regler og prosedyrer i en beboerguide. Her har vi også lagt ut oversikt over ventelistene for parkering, dette er oppfølging av et vedtak på forrige generalforsamling. Styret har også lagt ut informasjon i etterkant av alle styremøter. Her har vi omtalt alle generelle saker og vi har også lagt ut en del av sakspapirene. Hensikten er å gjøre styrets arbeid mer gjennomskuttet for beboerne.

Adressen til nettsidene er [www.veitvedt-hageby.no](http://www.veitvedt-hageby.no)

Vi har ikke målt svartid på henvendelser, men de fleste eposter besvares i løpet av tre dager. Se også omtale av saksmengden under punkt 4.2

### 5.2 Oversikt og kontroll på økonomi og saker i borettslaget

Oversikt over og kontroll på økonomien er viktig både av hensyn til tilliten til styret og økonomiforvaltningen, men også av hensyn til effektiv internkontroll. Styret har utarbeidet en første versjon av økonomiinstruks for borettslaget. Styret kan ikke finne at vi har hatt slik skriftlig instruks



de siste årene. Instruksen ble lagt ut på nettsidene sammen med informasjon fra styremøtet den 7. september.

Som en del av denne instruksen har vi utarbeidet regler for økonomirapportering. Ambisjonen er at styret skal gjennomgå den økonomiske situasjonen en gang i måneden. I tillegg er ambisjonen å legge ut kvartalsregnskap på nettsidene. Styret publiserte regnskap for tredje kvartal 2020. Regnskap til og med fjerde kvartal er årsregnskapet og dette gjøre tilgjengelig i forbindelse med generalforsamlingen.

Som omtalt over er det til enhver tid mange saker i borettslaget. Borettslaget forvalter store verdier i form av eiendommen og det er derfor viktig at vi har god oversikt og historikk på alle saker. Styret har jobbet med å stramme inn rutiner rundt dokumentasjon og saksbehandling for å sikre at vi har tilstrekkelig oversikt og historikk.

### 5.3 Vedlikehold

Styret har prioritert arbeid med vedlikehold av borettslaget. Vi har blant annet omtalt dette i informasjon fra flere styremøter og styret fremmer også en egen sak om vedlikeholdsplan til denne generalforsamlingen.

For perioden 2016-2019 hadde borettslaget en vedlikeholdsplan med følgende punkter:

1. Rehabilitering av garasjene
2. Ladestasjoner for el-bil
3. Brannvernkontroll
4. Tilstandsrapport ang. nye tak
5. Maling
6. Grøntareal
7. Rehabilitering lekeplasser

Denne er foreløpig ikke fulgt opp med en ny plan. For status på de ulike punktene viser vi til årsberetning for 2019 som ble behandlet på forrige generalforsamling.

Styrets innsats har i hovedsak vært knyttet til å få oversikt over vedlikeholdsbehovet.

Bygningsmassen i Veitvedt Hageby er noe utypisk for et borettslag og det er derfor stor variasjon mellom andelene og husene. Det er et vesentlig behov for vedlikehold fremover:

1. Husene må males
2. Takene bør byttes/rehabiliteres
3. Dreneringene må rehabiliteres
4. Avløps- og bunnrør må rehabiliteres

I tillegg er det en del mindre vedlikehold som også er nødvendig. Tilstanden for takene var en del av den forrige vedlikeholdsplanen. Det har imidlertid ikke vært mulig å oppdrive noen tilstandsrapport og dette arbeidet må derfor starte på nytt. For nærmere beskrivelse av vedlikeholdsbehovet viser vi til egen sak om dette.

Styret har også igangsatt noe vedlikeholdsarbeid. Det er utført enkelte dreneringsjobber der hvor det har vært avdekket akutte problemer. Det er også gjort noen reparasjoner av enkelte tak hvor vann har trengt inn. Her må vi imidlertid gjøre en større jobb fremover. To av tre garasjerekker ble rehabilitert innvendig i 2019. Det viser seg imidlertid at yttertakene ikke ble skiftet. På en av rekkene er det større lekkasjer gjennom taket og arbeidene må derfor gjøres en gang til. Styret har også utført noe akutt arbeid på en del av varmekablene. Her er det imidlertid store utfordringer med

dårlige el-anlegg og mange jordfeil. Det må sannsynligvis gjøres større arbeider med varmekablene i løpet av året.

#### 5.4 Andre områder

Vårdugnaden, pensjonisttur og julegrantenning ble dessverre avlyst på grunn av strenge smitteverntiltak. Styret bestilte imidlertid containere for hageavfall våren 2020 slik at beboeren kunne rydde hagene. Høstdugnaden ble gjennomført, men på en tilpasset måte.

Styret har fulgt opp vedtak på forrige generalforsamling om beboerparkering. Generalforsamlingen i august vedtok at vi ikke ønsker beboerparkering, og styret har formidlet dette til kommunen.

Styret har også avgitt en høringsuttalelse i forbindelse med planen om å utvide fengselet på Bredtvedt.

### 6. Viktige saker fremover

Årsmeldingen er primært en rapport fra styret til generalforsamlingen om hva styret har gjort og prioritert i perioden. Vi ønsker imidlertid å omtale noen saker som styret mener er viktige å følge opp fremover.

Den kanskje største saken er vedlikehold. Det er viktig at dette skjer planmessig. For det første må et borettslag har oversikt over tilstanden og hva som er nødvendig å gjøre. For det andre kan vi til en viss grad fordele kostnadene ut over flere år ved å gjøre jevnlig og planmessig vedlikehold. En slik fordeling av kostnader over år, kan redusere behovet for å ta opp større lån.

En annen sak som styret dessverre ikke har hatt tid til å prioritere er en systematisk gjennomgang av alle avtaler borettslaget har. Det er viktig å gjennomgå dette jevnlig både for å sjekke at avtalene vi har dekker det vi trenger men også for å sjekk om vi kan spare penger på å bytte leverandører.

### 7. Økonomi

Regnskapet for 2020 viser et årsresultat på 4.438.370,-. Dette er om lag 2,5 mill. mer enn budsjettet. Det er to forklaringer på dette. Den ene er at borettslaget brukte vesentlig mindre på vedlikehold i 2020 enn det som var budsjettet. Mindreforbruket på vedlikehold var alene om lag 1,6 mill. kroner. Den andre årsaken er lavere aktivitet på grunn av pandemien.

De fleste kostnadene i borettslaget er relativt faste og vanskelige å gjøre noe med på kort sikt. Det gjelder kostnader til revisjon, forretningsførsel, offentlige avgifter, TV og internett samt festeavgiften. Disse kostnadene utgjør 70 % av de totale kostnadene. Kostnader til plenklipping, snøbrøyting og vedlikehold utgjør ytterligere 20 %. Totalt blir dette 90 % av kostnadene. Borettslaget har behov for vesentlig vedlikehold fremover. Her viser vi til egen sak samt budsjettforslaget for 2021.

Oslo den 15.02.2021

Øyvind Lind Kvanmo  
Leder

Marlene Dahlgren  
Nestleder

Siw Kjørsvik



Helge Malmbekk

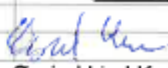
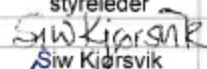
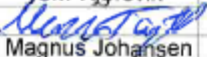
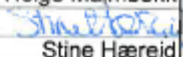
Karin Skandsen

Magnus Johansen

Stine Hæreid

## Vedlegg 2 – Sak 3 – Regnskap og revisjon 2020

| BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY                         |        |                      |                      |                      |                      |
|------------------------------------------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| RESULTATREGNSKAP                                     |        | Regnskap             | Regnskap             | Budsjett             | Budsjett             |
| Driftsinntekter                                      |        | 2020                 | 2019                 | 2020                 | 2021                 |
| Leieinntekter                                        |        | kr 11 581 218        | kr 10 516 830        | kr 11 600 000        | kr 11 850 000        |
| Sparing til vedlikeholdsfond                         |        | kr 513 276           | kr 513 276           | kr 513 000           | kr 513 000           |
| Tilleggskostn. tilbygg                               |        | kr 353 917           | kr 352 988           | kr 353 000           | kr 360 000           |
| Eiendomsskatt fra beboere                            |        | kr 292 691           | kr 319 860           | kr 308 000           | kr 290 000           |
| Renter/avdrag lån fra beboerne                       |        | kr 3 708 276         | kr 3 549 108         | kr 3 708 000         | kr 3 343 129         |
| Garasjeleie                                          |        | kr 128 700           | kr 92 250            | kr 111 000           | kr 135 000           |
| Parkeringsplassleie                                  |        | kr 206 300           | kr 133 550           | kr 133 000           | kr 225 000           |
| Utbytte Gjensidige                                   |        | kr 164 239           | kr 161 354           | kr 150 000           | kr 150 000           |
| Andre inntekter                                      | Note 4 | kr 59 641            | kr 66 021            | kr -                 | kr -                 |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                           |        | <b>kr 17 008 258</b> | <b>kr 15 705 237</b> | <b>kr 16 876 000</b> | <b>kr 16 866 129</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                               |        |                      |                      |                      |                      |
| Honorar vaktm.tj og utdeling skriv etc               |        | kr 104 964           | kr 78 324            | kr 100 000           | kr 30 000            |
| Revisjonshonorar                                     |        | kr 25 000            | kr 25 000            | kr 25 000            | kr 25 000            |
| Styrehonorar                                         |        | kr 500 249           | kr 500 000           | kr 500 000           | kr 500 000           |
| Honorar valgkomité                                   |        | kr 25 000            | kr 25 000            | kr 25 000            | kr 25 000            |
| Forretningsførsel                                    |        | kr 311 712           | kr 311 713           | kr 312 000           | kr 312 000           |
| Strøm                                                |        | kr 172 637           | kr 407 536           | kr 450 000           | kr 450 000           |
| TV og internett                                      |        | kr 1 467 498         | kr 1 404 407         | kr 1 470 000         | kr 1 600 000         |
| Honorarer adv/tekn.                                  | Note 5 | kr 22 500            | kr 57 156            | kr 50 000            | kr 50 000            |
| Arbeidsgiveravgift                                   |        | kr 88 860            | kr 85 069            | kr 90 000            | kr 78 000            |
| Leie lokaler                                         |        | kr 157 371           | kr 115 155           | kr 141 000           | kr 160 000           |
| Vedlikehold                                          | Note 6 | kr 1 911 899         | kr 2 734 886         | kr 3 500 000         | kr 4 000 000         |
| Snørydding/vaktmesterfirma                           |        | kr 268 866           | kr 309 790           | kr 315 000           | kr 315 000           |
| Skadedyravtale                                       |        | kr 89 160            | kr 80 856            | kr 87 000            | kr 90 000            |
| Styre- og møtekostnader                              |        | kr 28 164            | kr 45 450            | kr 50 000            | kr 30 000            |
| Bankkostnader                                        |        | kr 20 158            | kr 23 671            | kr 25 000            | kr 25 000            |
| Forsikringspremie                                    |        | kr 1 301 267         | kr 1 209 151         | kr 1 301 000         | kr 1 384 000         |
| Kommunale avgifter                                   |        | kr 3 632 296         | kr 3 421 035         | kr 3 657 000         | kr 3 670 000         |
| Festeavgift                                          |        | kr 1 029 009         | kr 1 029 009         | kr 1 029 000         | kr 1 029 000         |
| Eiendomsskatt til Oslo Kommune                       |        | kr 290 225           | kr 316 750           | kr 308 000           | kr 290 000           |
| Andre driftskostnader                                | Note 7 | kr 297 306           | kr 441 009           | kr 450 000           | kr 450 000           |
| <b>Sum ordinære driftskostnader</b>                  |        | <b>kr 11 744 141</b> | <b>kr 12 620 967</b> | <b>kr 13 885 000</b> | <b>kr 14 513 000</b> |
| <b>Resultat før finansielle inn- og utbetalinger</b> |        | <b>kr 5 264 117</b>  | <b>kr 3 084 270</b>  | <b>kr 2 991 000</b>  | <b>kr 2 353 129</b>  |
| <b>Finansielle inntekter/kostnader</b>               |        |                      |                      |                      |                      |
| Renteinntekter                                       |        | kr 6 827             | kr 13 570            | kr -                 | kr -                 |
| Renteutgifter                                        |        | kr 1 298 869         | kr 1 557 709         | kr 1 352 000         | kr 912 000           |
| <b>Netto finanskostnader</b>                         |        | <b>kr -1 292 042</b> | <b>kr -1 544 139</b> | <b>kr -1 352 000</b> | <b>kr -912 000</b>   |
| Kontantinnbetalinger felleslån                       |        | kr 466 295           | kr 391 791           | kr -                 | kr -                 |
| <b>Årsresultat</b>                                   | Note 9 | <b>kr 4 438 370</b>  | <b>kr 1 931 922</b>  | <b>kr 1 639 000</b>  | <b>kr 1 441 129</b>  |
| <b>Overføringer:</b>                                 |        |                      |                      |                      |                      |
| Overført til vedlikeholdsfond                        |        | kr 515 545           | kr 513 276           | kr 513 000           | kr 513 000           |
| Overført til/fra annen egenkapital                   |        | kr 3 922 825         | kr 1 418 646         |                      |                      |
| <b>Sum overføringer</b>                              |        | <b>kr 4 438 370</b>  | <b>kr 1 931 922</b>  |                      |                      |
| Avdrag                                               | Note 9 | kr 2 142 749         | kr 2 051 330         | kr 2 124 000         | kr 2 328 000         |
| X-ord avdrag v/nedbet felleslån                      |        | kr 466 295           | kr 391 791           |                      |                      |
|                                                      |        | <b>kr 2 609 044</b>  | <b>kr 2 443 121</b>  |                      |                      |

| BORETSLAGET VEITVEDT HAGEBY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |                      |           |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------|-----------|-------------------|
| <b>BALANSE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |                      |           |                   |
| <b>Eiendeler</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |                      |           |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        | <b>2020</b>          |           | <b>2019</b>       |
| Bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Note 1 | kr 14 038 919        | kr        | 14 038 919        |
| Rehabilitering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Note 1 | kr 75 303 699        | kr        | 75 303 699        |
| Varige driftmidler/garasjeanlegg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Note 1 | kr 43 500            | kr        | 43 500            |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        | <b>kr 89 386 118</b> | <b>kr</b> | <b>89 386 118</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |                      |           |                   |
| Debitorer/andre fordringer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        | kr -                 | kr        | 29 320            |
| Husleierestanse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        | kr 200 310           | kr        | 52 450            |
| Depositum leie kontor 16 og 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        | kr 65 265            | kr        | 65 135            |
| Forskuddsbetalte kostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Note 8 | kr 502 108           | kr        | 478 037           |
| Bankinnskudd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Note 2 | kr 4 444 628         | kr        | 3 922 310         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        | <b>kr 5 212 311</b>  | <b>kr</b> | <b>4 547 252</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        | <b>kr 94 598 429</b> | <b>kr</b> | <b>93 933 370</b> |
| <b>Gjeld og egenkapital</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |                      |           |                   |
| <b>Egenkapital</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        |                      |           |                   |
| Andelskapital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        | kr 16 300            | kr        | 16 300            |
| Avsatt vedlikeholdsfond                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        | kr 1 289 604         | kr        | 774 058           |
| Annen egenkapital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | kr 28 986 612        | kr        | 25 063 787        |
| <b>Sum egenkapital</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        | <b>kr 30 292 516</b> | <b>kr</b> | <b>25 854 145</b> |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |                      |           |                   |
| Borettsinnskudd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        | kr 1 590 900         | kr        | 1 590 900         |
| Handelsbanken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Note 3 | kr 61 830 951        | kr        | 64 439 995        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        | <b>kr 63 421 851</b> | <b>kr</b> | <b>66 030 895</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |                      |           |                   |
| Forskuddsbetalt husleie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        | kr 210 081           | kr        | 225 963           |
| Depositum tilbygg/boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        | kr 560 000           | kr        | 800 000           |
| Kreditorer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        | kr 73 298            | kr        | 938 134           |
| Avsatt renter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        | kr 40 683            | kr        | 76 080            |
| Skyldig skattetrekk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        | kr -                 | kr        | 4 683             |
| Skyldig arbeidsgiveravgift m.v.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        | kr -                 | kr        | 3 470             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        | <b>kr 884 062</b>    | <b>kr</b> | <b>2 048 330</b>  |
| <b>Sum gjeld og egenkapital</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        | <b>kr 94 598 429</b> | <b>kr</b> | <b>93 933 370</b> |
| Oslo, 15.02.21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |                      |           |                   |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <br/> Marlene Dahlgren<br/> <br/> Karin Skandseh </div> <div> <br/> Øyvind Lind Kvanmo<br/> styreleder<br/> <br/> Siw Kjorsvik<br/> <br/> Magnus Johansen </div> <div> <br/> Helge Malmbekk<br/> <br/> Stine Hæreid </div> </div> |        |                      |           |                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
| <b>Noter til regnskap 2020</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |
| <b>Regnskapsprinsipper</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |
| Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.                                                                                                                                                                                                                  |                     |
| <b>Salgsinntekter og kostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |
| Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.                                                                                                                                                                                                             |                     |
| <b>Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |
| Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.                   |                     |
| Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsikt gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke. |                     |
| <b>Fordringer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |
| Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av de enkelte fordringene.                                                                                                         |                     |
| <b>Note 1 Anleggsmidler</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |
| Bygningene og rehabiliteringen er bokført til historisk kostpris og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.                                                                                                                                        |                     |
| Garasjeanlegget: borettslaget har inntil 2014 avskrevet investering i garasjeanlegg 1973                                                                                                                                                                                                                                     |                     |
| kr 145.000 med kr 14.500 årlig siden 2008. Styret er av den oppfatning at det ikke er behov for avskrivning da det ikke foreligger risiko for verdifall. Restsaldo kr 43.500 avskrives ikke videre.                                                                                                                          |                     |
| <b>Note 2 Bankinnskudd</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |
| DNB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | kr 2 299 423        |
| Husleiekonto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | kr 48               |
| Driftskonto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr 282 597          |
| Høyrentekonto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | kr 12 956           |
| Skattetrekkkonto                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr -                |
| Vedlikeholdsfond                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr 1 289 604        |
| Depositumskonto                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | kr 560 000          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>kr 4 444 628</b> |
| <b>Note 3 Langsiktig gjeld</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |
| Handelsbanken: Låneopptak kr 77.000.000 år 2014/refinansiert lånet i Nordea                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |
| Annuitetslån i Handelsbanken med flytende rente p.t. 1,7 % og vil være innfridd år 2043                                                                                                                                                                                                                                      |                     |
| <b>Note 4 Andre inntekter</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| Til gode renovasjonsgebyr 2018 og 2019 etc/erstatning forsikringsoppgjør brl garasje                                                                                                                                                                                                                                         | kr 59 641           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>kr 59 641</b>    |
| <b>Note 5 Honorarer adv/teknisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
| Konsulenthonorar                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr 22 500           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>kr 22 500</b>    |
| <b>Note 6 Vedlikehold</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |
| Bygning: serviceavtale brannvern/div småreparasjoner/rest fallsikring                                                                                                                                                                                                                                                        | kr 211 805          |
| Garasjer: elektrisk arb/portåpnere/liftmaster                                                                                                                                                                                                                                                                                | kr 10 766           |
| Egenandeler v/skadesaker                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | kr 70 000           |
| VVS: arb m/søppelsiloer/utbedret lekkasjer/tett kloakk/nye ventiler                                                                                                                                                                                                                                                          | kr 1 438 591        |
| Uteanlegg: lakkert gjerde/graving/fjernet hekk og steinmasser                                                                                                                                                                                                                                                                | kr 160 798          |
| Elektrisk: div rep og feilsøk/ varmekabler i bakken                                                                                                                                                                                                                                                                          | kr 19 939           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>kr 1 911 899</b> |

|                                                                                           |           |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|
|                                                                                           |           |                  |
|                                                                                           |           |                  |
|                                                                                           |           |                  |
| <b>BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY</b>                                                       |           |                  |
|                                                                                           |           |                  |
|                                                                                           |           |                  |
|                                                                                           |           |                  |
| <b>Fortsettelse noter til regnskap 2020</b>                                               |           |                  |
|                                                                                           |           |                  |
|                                                                                           |           |                  |
|                                                                                           |           |                  |
| <b>Note 7 Andre driftskostnader</b>                                                       |           |                  |
| Gårdsutstyr/driftsmateriell                                                               | kr        | 5 698            |
| Søppel- og containertømming/renhold søppelkasser                                          | kr        | 80 215           |
| Kopiering                                                                                 | kr        | 1 023            |
| Kontorkostnader v/styret                                                                  | kr        | 3 707            |
| Husleieservice                                                                            | kr        | 116 200          |
| Telefonkostnader                                                                          | kr        | 13 622           |
| Rekvisita, porto m.v.                                                                     | kr        | 12 198           |
| Dugnad                                                                                    | kr        | 16 406           |
| Oppmerksomheter/støtte Veitvet Skole                                                      | kr        | 10 412           |
| Velferdsmidler/Sosiale utg.                                                               | kr        | -                |
| Flaggheising                                                                              | kr        | -                |
| Annonser                                                                                  | kr        | 1 625            |
| Kontingent Huseiernes Landsforbund og Bjerke Storvel                                      | kr        | 3 235            |
| Drift data-system i borettslaget                                                          | kr        | 30 996           |
| Borttauingsavtale                                                                         | kr        | 1 969            |
|                                                                                           | <b>kr</b> | <b>297 306</b>   |
| <b>Note 8 Forskuddsbetalte kostnader</b>                                                  |           |                  |
| Forskuddsbetalt tv/internett                                                              | kr        | 379 300          |
| Forskuddsbetalt, ikke vedtatt styrehonorar og lønn til tidligere styreleder og -medlemmer | kr        | 122 808          |
|                                                                                           | <b>kr</b> | <b>502 108</b>   |
| <b>Note 9 Disponible midler</b>                                                           |           |                  |
| Disponible midler 1.1.20                                                                  | kr        | 2 498 922        |
| Resultat 31.12.20                                                                         | kr        | 3 905 586        |
| Låneopptak                                                                                | kr        | -                |
| Avdrag lån                                                                                | kr        | -2 609 044       |
| Avsatt vedlikeholdsfond                                                                   | kr        | 515 545          |
| Avskrivning                                                                               | kr        | -                |
| Endring i disponible midler                                                               | kr        | 1 812 087        |
| <b>Disponible midler</b>                                                                  | <b>kr</b> | <b>4 311 010</b> |



Til generalforsamlingen i Borettslaget Veitvedt Hageby

## **Uavhengig revisors beretning**

### **Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

#### **Konklusjon**

Vi har revidert borettslag Borettslaget Veitvedt Hagebys årsregnskap som viser et overskudd på NOK 4 438 370. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap samt 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### **Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### **Øvrig informasjon**

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den



tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### **Styrets og forretningsførerers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Det henvises til [revisorforeningen.no/revisjonsberetninger](https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger) som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

##### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 18.februar 2021  
Unic Revisjon AS



Arild Breivold  
statsautorisert revisor

# VEDLIKEHOLDSPLAN FOR BORETTSLAGET

---

Generalforsamling 2021

### Bakgrunn

Vedlikehold er en løpende aktivitet i et borettslag. Både bygninger og uteområder må vedlikeholdes jevnlig. Samtidig vil større vedlikeholdsoppgaver medføre at vi med jevne mellomrom må gjennomføre større prosjekter.

Styret mener at borettslaget trenger en vedlikeholdsplan. En slik plan er nødvendig for å ha oversikt over vedlikeholdssituasjonen. Den er også nødvendig for å kunne prioritere mellom ulike vedlikeholdsoppgaver og forsøke å fordele disse utover så godt det lar seg gjøre. En jevn fordeling av vedlikehold over tid, vil også kunne fordele kostnadene over tid. Alternativet er at borettslaget plutselig får store kostnader som må dekkes av beboerne.

De første delene av denne saken gjør nærmere rede for bakgrunn og vedlikeholdssituasjonen. Siste del av saken er forslag til en vedlikeholdsplan. Styrets forslag er at generalforsamlingen vedtar denne planen og at den deretter behandles på generalforsamlingen hvert år. Da kan planen oppdateres med gjennomført vedlikehold og generalforsamlingen kan prioritere.

### Vedlikeholdsplikten

Vedlikeholdsplikten er utgangspunktet og rammene for hvilket handlingsrom borettslaget har.

Utgangspunktet er bestemmelsene i borettslagsloven om vedlikehold. § 5-12 regulerer andelseiernes vedlikeholdsplikt:

- (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) Vedlikehaldet 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) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.
- (5) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

Denne bestemmelsen må leses i sammenheng med § 5-17 som omhandler borettslagets vedlikeholdsplikt:

- (1) Laget skal halde bygningar og eigdommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrrer laget, skal laget utbetre dersom skaden kjem av mishald frå ein annan andelseigar.
- (2) Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren.
- (3) Andelseigaren skal gi tilgjenge til bustaden for utføring av arbeid som nemnt i første og andre leddet, og for ettersyn i høve til slikt vedlikehald, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødige ulempe for andelseigaren eller annan brukar av bustaden.
- (4) I vedtektene kan vedlikeholdsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her.

De viktigste poengene i denne saken er:

1. Borettslaget har en vedlikeholdsplikt. Dette følger av § 5-17 (1). Her fremgår det at laget skal holde bygninger og eiendommen vedlike (i forsvarlig stand). Eneste unntak er dersom vedlikeholdsplikten i det konkrete tilfellet er lagt på andelseierne.
2. Grovt sett har borettslaget ansvar for ytre vedlikehold av bygninger mens andelseierne har ansvar for indre vedlikehold. Unntaket er blant annet felles rør slik som bunnrørene.
3. Et borettslag kan selv bestemme en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret, men det må da gjøres i vedtektene.

I praksis betyr dette at borettslaget ikke står fritt til å velge om vi vil vedlikeholde bygningene eller ikke, vi er pliktig til det. Det er knyttet et erstatningsansvar til denne bestemmelsen dersom vi ikke overholder vedlikeholdsplikten.

Det neste spørsmålet er om våre vedtekter har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret enn det som følger av borettslagsloven. Det korte svaret er nei. Vedtektenes § 5 har tittelen «Andelseiers vedlikeholdsplikt». Formuleringene her er nær identiske med borettslagsloven. Det er to unntak:

1. Andelseiere har også ansvar for vedlikehold og utskifting av sluk i boligen
2. Andelseiere har vedlikeholdsansvar for utearealer som «blir tillagt dennes leilighet». Det innebærer at andelseier har vedlikeholdsplikten for de deler av fellesarealene som beboer er gitt eksklusiv bruksrett til.

Oppsummert har borettslaget en vedlikeholdsplikt. Vi står ikke fritt til å velge om vi vil utføre vedlikehold eller ikke. Pr i dag har borettslaget vedlikeholdsplikten for maling, tak, bunnrør og drenering.

## Status for vedlikehold

Gitt at borettslaget både har plikt til og ansvar for vedlikeholdet vi her snakker om, er neste spørsmål når det må gjennomføres vedlikehold. I noen tilfeller gir dette seg litt selv, slik som med malingen. Det er på det rene at den flasser av mange av husene og det må derfor males.

Når det gjelder drenering er det både et spørsmål om levetid på drenering og omfanget av problemer. Dersom vanninntrenging i kjellere er et økende problem, er det i seg selv en indikasjon på at dreneringen

bør skiftes. Samtidig har de fleste deler av en bolig en anbefalt eller normal levetid. For dreneringer er dette spennet stort, fra 20 til 60 år. Dreneringene i borettslaget er snart 70 år. Her er det imidlertid noe variasjon. Enkelte steder er det drenert i regi av borettslaget. Det gjelder typisk der hvor det har oppstått problemer. Andre steder har beboere drenert selv i forbindelse med utbygging eller bruksendringer i kjeller. Det er et kjent problem at det flere steder er innredet i kjelleren uten at det er drenert. Så lenge dreneringen var innenfor levetiden, kunne slike tilfeller enklere håndteres ved å peke på mangler i utførelsen fra andelseier. Når dreneringen har passert levetiden, er det imidlertid vanskeligere å nå gjennom (rettslig) med et argument om at alderen på dreneringen ikke er en del av problemet.

Her kommer vi også inn på forholdet til forsikringen. Det er vilkår i forsikringen av borettslaget må vedlikeholde bygningene. På ett eller annet tidspunkt vil få avkortning eller avslag i forsikringssaker fordi vi ikke har vedlikeholdt i tilstrekkelig grad.

Når det gjelder bunnrørene er dette støpjernsrør som er fra byggeåret. Slike rør har lang levetid, men utskiftning etter 50 år er anbefalt. Våre rør nærmer seg 70 år. Også her kan forholdet til forsikringen være relevant slik som beskrevet over.

Det er litt mer uklarhet rundt takene. Det ser ut til at siste vedlikehold var for om lag 20 år siden. Denne saken har vært omtalt i sakspapirene til flere generalforsamlinger, men det er vanskelig å finne annen dokumentasjon på hvilke undersøkelser som eventuelt er gjort.

Oppsummert må borettslaget males. I tillegg har både dreneringen og bunnrørene passert anbefalt levetid. Denne vinteren har bydd på en langvarig kuldeperiode som det har resultert i mange henvendelser med det som kan ser ut som lekkasjer fra taket. Ca 10 enheter har opplevd at vann har rent ned langs innertaket og ned til vinduer/yttervegg. Styret har hatt befarings med 4 firmaer som jobber spesifikt med tak, én blikkenslager og to store firmaer som leverer prosjektledelser innenfor alle typer rehabiliteringsprosjekter. Enkelte av problemene har blitt utbedret, og har hatt en klar årsak. For de andre takene er foreløpig konklusjon at takene er for dårlig isolert for en slik kuldeperiode, og fuktig luft fra enhetene kondenserer i møtet med det kalde taket i 2.etg. Det som mangler er dampsperre, tilstrekkelig isolasjon samt nytt og oppgradert takbelegg. Rehabiliteringen av fasadene med ekstra isolasjon har trolig forverret ventilasjonen og taket står igjen å rehabiliteres for å unngå kondens innendørs. I tillegg må det gjøres en del vedlikehold utendørs.

## Kostnader for vedlikehold

Det er på det rene at totalsummen for det vedlikeholdsbehovet vi her snakker om, er stor. Det er viktig å minne om at borettslaget ikke er noen andre enn vi som bor her. Til syvende og sist er det beboerne som må betale for vedlikeholdet, uavhengig av hvem som har ansvaret. Borettslaget har ikke andre midler enn det som beboerne betaler inn til fellesskapet. Dersom borettslaget tar opp lån, vil dette være fellesgjeld som alle må betale sin andel av.

Det er selvsagt et mål å holde felleskostnadene så lave som mulig. Så mye som mulig av vedlikeholdet bør derfor fordeles ut over år slik at også kostnadene fordeles. Enkelte oppgaver må imidlertid gjennomføres som større prosjekter. Da vil det kunne være nødvendig å øke felleskostnadene.

## Vedlikeholdsplan

Tabellen under viser oversikt over status og vedlikeholdsbehov for ulike områder. Tabellen viser også styrets forslag til prioritering.

Vi foreslår å prioritere to større oppgaver, maling og tak. Der hvor vi foreslår «løpende prirotering», mener vi at vi forsøker å fordele vedlikeholdet ut over år. Det kan likevel være behov for større prosjekter også på disse områdene senere. Det er derfor viktig at styret har god oversikt over hvor det gjennomføres vedlikehold slik at eventuelle senere ekstrakostnader kan fordeles riktig.

| Område                 | Status                                                                                                                                                                                                                               | Nødvendig vedlikehold                                                                                                                                                                                                                                                                     | Prioritet                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Fasader                | Ble rehabilitert 2011-2012.                                                                                                                                                                                                          | Fasadene må males                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2                                |
| Vinduer og dører       | Ble rehabilitert 2011-2012.                                                                                                                                                                                                          | Ikke behov for større vedlikehold nå.                                                                                                                                                                                                                                                     |                                  |
| Tak                    | Takpappen ble byttet i perioden 1999-2001.                                                                                                                                                                                           | Det har vært store problemer med fukt. Årsaken er i de fleste tilfeller en kombinasjon av utilstrekkelig isolasjon og mangel på fuktsperre. Styret vurderer at det umiddelbart bør settes i gang et forprosjekt for å få oversikt over alternative løsninger og kostnadene ved disse.     | 1                                |
| Drenering              | Varierer. Det er ikke gjort noen samlet rehabilitering av drenering siden byggeåret. Samtidig er enkelte hus/andeler drenert i regi av borettslaget. Andre har drenert selv i forbindelse med utbygging eller innredning av kjeller. | Det er behov for å ta dreneringene. Samtidig vurderer styret at maling og tak haster mer. Vi anbefaler derfor at styret prioriterer drenering der hvor problemene er mest akutte, men innenfor vedlikeholdsbudsjettet.                                                                    | Løpende                          |
| Avløpsrør              | Varierer. Det er ikke gjort noen samlet rehabilitering av avløpsrør siden byggeåret. Samtidig er det gjort utskiftninger og vedlikehold enkelte steder både i regi av laget og i regi av beboere.                                    | Det er behov for å rehabilitere avløpsrørene. Styret vurderer at maling og tak haster mer enn dette.                                                                                                                                                                                      |                                  |
| Gjerder                | Vi snakker her om de gjerdene borettslaget har satt opp mot offentlig vei. Bunntråden har løsnet en del steder. Alder varierer en del.                                                                                               | Det er behov for å vedlikeholde enkelte gjerdestrekk. Dette er en mindre jobb og styret foreslår at dette prioriteres innenfor det ordinære vedlikeholdsbudsjettet.                                                                                                                       | Løpende                          |
| Postkasser             | Er nylig byttet ut.                                                                                                                                                                                                                  | Ikke behov for vedlikehold                                                                                                                                                                                                                                                                |                                  |
| Avfallsbeholdere       | Er nylig byttet ut.                                                                                                                                                                                                                  | Ikke behov for vedlikehold                                                                                                                                                                                                                                                                |                                  |
| Varmekabler            | Større problemer med de fleste av varmekablene i vinter.                                                                                                                                                                             | Det er behov for gjennomgang av elektriske komponenter og retting av jordfeil. Det er sannsynlig at flere av varmekablene må graves opp. Styret har startet på denne jobben.                                                                                                              | Pågår, men kostnader må vurderes |
| Garasjer               | To av garasjerekken ble rehabilitert innvendig i 2019/2020. Den siste rekken er ikke vedlikehold på en stund.                                                                                                                        | Taket på en av garasjerekken begynte å lekke denne høsten. Styret har satt i gang utbedringer her. Dessverre må en del av arbeidet som nylig var gjort, gjøres en gang til. Styret mener at andre vedlikeholdsoppgaver må prioriteres høyere enn ytterligere rehabilitering av garasjene. |                                  |
| Utvendige stoppekraner | Vi mangler oversikt over utvendige stoppekraner og tilstanden på disse.                                                                                                                                                              | Det er som et minimum behov for å få oversikt over de stoppekraner som er montert. På sikt burde vi ha et fullstendig kart over stoppekraner og stikkledninger.                                                                                                                           |                                  |

# VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

---

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 23. februar 1962. Endret i ekstraordinær generalforsamling 29. mars 1976, i ekstraordinær generalforsamling 6. desember 1977, i ordinær generalforsamling 25. mars 1985, i ekstraordinær generalforsamling 23. oktober 1991, i ordinær generalforsamling 31. mars 1998, i ekstraordinær generalforsamling 25. oktober 2005, i ordinær generalforsamling 25. mars 2009, i ordinær generalforsamling 14. april 2010, i ordinær generalforsamling 8. april 2014, i ordinær generalforsamling 31. mars 2016, i ordinær generalforsamling 12. mars 2018, og i ordinær generalforsamling 14. mars 2019.

## § 1. Navn, formål og forretningskontor

Borettslaget Veitvedt Hageby er et andelslag hvor medlemmene ikke har personlig ansvar for lagets forpliktelser overfor tredjemann. Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å overta og administrere de ferdige bygg på festet tomt, gnr. 89 bnr. 7 i Oslo og å leie ut boliger til andelseierne. Borettslagets forretningskontor er i Oslo.

Laget har dessuten som formål å føre opp andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal nyttes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

## § 2. Andeler og andelseiere

Borettslaget består av 326 andeler. Hvert medlem har tegnet en andel pålydende kr. 50,-, som ikke gir utbytte. Ingen kan eie mer enn én andel.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand, kan ikke erverve andel i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har man flere arvinger i fellesskap, kan laget pålegge arvingene å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret kan godkjenne. [SAK 8.1 Fjerning]

Register over hjemmel til borettslagets andeler og panteheftelser i disse, føres av det offentlige borettslagsregisteret.

## § 3. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel når ikke annet er bestemt i vedtekter eller i lov. Overdragelsen skjer ved registrering i borettslagsregisteret.

Den som erverver en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Godkjennelsen må foreligge før innflytting kan finne sted.

Styret kan delegere godkjennelsesmyndigheten.

Godkjennelse skal nektes dersom ervervet er i strid med vedtektene eller lov om borettslag. Godkjennelse kan ellers bare nektes når det er saklig grunn til det. Nektes godkjenning skal både selger og kjøper gis skriftlig melding om dette innen 20 dager fra søknad ble mottatt.

I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.



Hvis styret ikke gir melding innen fristen, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

For arbeid med eierskifte og evt. godkjenning, kan borettslaget ved forretningsfører kreve et vederlag på fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

## § 4. Boretten

Hver andel gir enerett til bruk av én bolig i laget og rett til å nytte fellesarealet til det de er vanlig brukt til.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for andre.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr. borettslagsloven §5-21.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller en person som er medlem av husstanden og som er andelseiers ektefelle, samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan alltid nektes dersom brukeren selv ikke kunne blitt andelseier, eller tidligere er blitt nektet dette.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

1. Andelseieren er en juridisk person, eller
2. Andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. Minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen én måned etter at søknaden er kommet til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

## § 5. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand og plikter selv å sørge for forsvarlig indre vedlikehold. Styret eller den det bemyndiger har rett og plikt til å foreta inspeksjon av leilighetene og kan pålegge andelseieren å utbedre eventuelle skader eller om nødvendig la skaden bli utbedret for andelseiers regning.

Andelseieren skal vedlikeholde innside av ytterdører, vinduer, alle innvendige rør, ledninger og annet inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skaper, benker og

innvendige dører og vinduer med karmer, men ikke utskiftning av opprinnelige vinduer og opprinnelige ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskiftning av sluk.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven § 5-15.

Andelseier er ansvarlig for at de arbeider han/hun skal utføre er i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter, og at arbeidene holder god håndverksmessig standard.

Andelseierne plikter også sørge for at det areal som er blir tillagt dennes leilighet holdes ryddig og stelt og vedlikeholdt. Andelseier har vedlikeholdsplikt for alle tiltak og installasjoner utendørs som vedkommende har fått tillatelse til å sette opp. Det inkluderer, men er ikke begrenset til terrasser, plattinger, boder, støttemurer og gjerder. [SAK 8.2, tillegg] Andelseier plikter å rette seg etter pålegg fra styret om opparbeidelse og vedlikehold av de tillagte arealer. Andelseierne må ikke uten styrets samtykke foreta inngjerding av arealene.

Andelseierne må ikke uten samtykke fra styret, foreta utvendig maling eller annet utvendig vedlikehold av bygningene. De er dog berettiget til å male vinduer og dører i den farge som er fastsatt for disse. Styret kan pålegge andelseierne å male utvendig trapp.

## § 6. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art
- b) Utskiftning av boligenes ytterdører og vinduer skal besørges av borettslaget
- c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

Borettslaget forsikrer bygningsmassen og den årlige forsikringspremien dekkes gjennom felleskostnadene. I forsikringsaker må den enkelte andelseier dekke egenandelen i skadesaken. [SAK 8.3 Tillegg]

## § 7. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseierne må ikke foreta utvendige bygningsmessige forandringer eller oppføre tilbygg uten på forhånd å ha innhentet samtykke fra styret eller generalforsamling.

Andelseier må heller ikke foreta kjellerdeling, anlegge egen parkeringsplass, sette opp parabolantenne, varmepumpe, anlegge plattinger/terrasser eller bygge bodhus uten forutgående samtykke fra styret.

### **Særlige retningslinjer for div. tiltak**

Det er i borettslaget etablert særskilte retningslinjer for bygging av tilbygg, deling og innredning av kjeller, bygging av utvendig bod, oppsetting av parabolantenne og varmepumpe, samt anleggelse av plattinger/terrasser og egen parkeringsplass.

Styret er tillagt fullmakt til å gi samtykke til søknader som er iht. disse retningslinjene.

For alle slike tiltak skal andelseieren innhentet nødvendig samtykke fra styret og evt. offentlig godkjenningmyndighet, og ha deponert evt. depositum før igangsettelse.

**For tilbygg** er det utarbeidet detaljerte retningslinjer både mht. søknad, bebyggelsesplan, tilbyggstyper og gjennomføring.

For søknader/godkjenning av tilbygg som avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer, må andelseiere søke og få samtykke fra generalforsamlingen. For slike vedtak kreves det to tredjedels flertall iht. Borettslagsl. § 8-9. Hvis avvikene ikke er av vesentlig art har styret myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer. [SAK 8.4 Endring]

**For utebod** er det fastsatt en særskilt bodtype, både enkel og dobbel, og retningslinjer for søknad og gjennomføring av arbeidene. For søknad/godkjenning av utebod som avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer, må andelseiere søke og få samtykke fra generalforsamlingen. Hvis avvikene ikke er av vesentlig art har styret myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer. [SAK 8.4 Endring]

**For opparbeidelse av egen parkeringsplass** er det fastsatt retningslinjer for søknad, standardkrav og gjennomføring. Det er i tillegg et vilkår at søkeren selv innhenter nødvendig samtykke til utkjøring fra samferdselsetaten i Oslo kommune.

**For parabolantenner og varmepumper** er det stilt krav til søknad og plassering.

**For kjellerdeling** er det stilt krav om skriftlig søknad til styret, at kjelleren må deles fullstendig ved at deleveggene følger leilighetsskille. For innredning er det gitt særskilte regler.

**For platting/terrasse** må det innsendes skriftlig søknad til styret med målsatte tegninger.

Andelseier plikter for øvrig å følge borettslagets til enhver tid gjeldende regler når det gjelder gjerdehold, oppsetting av antenner, markiser og utvendig fargevalg på hus, dører, karmen og vindski. Såfremt bestemmelsene ikke avvikes, er det ikke behov for å søke styret i forkant av slikt arbeid.

## § 8. Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis andelseieren eller personer han er ansvarlig for ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler, vedtak fattet av generalforsamlingen eller styret, eller ikke betaler sin andel av vedtatte fellesutgifter etter at andelseieren har mottatt skriftlig påkrav.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av boligen som ikke er andelseier.

## § 9. Styret

### a) Styret

~~Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én leder, én nestleder, fem styremedlemmer og to varamedlemmer. Til styremedlemmer kan bare velges andelseiere eller deres ektefeller/samboer.~~

Styret velges av generalforsamlingen. Leder og tre styremedlemmer er på valg det ene året, mens nestleder og de øvrige to styremedlemmene i det neste. Varamedlemmene velges for ett år av gangen. [SAK 8.5 Fjerning]

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én leder, en nesteleder, fem styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret må bestå av minst 75 % andelseiere eller deres ektefeller/-samboer. Styret velges av generalforsamlingen, slik at halve styret og begge varamedlemmer er på valg samtidig. [SAK 8.5 tillegg]

Funksjonstiden for leder, nesteleder og styremedlemmene er to år. Varamedlemmene velges for ett år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av et styremedlem. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret beslutter selv hvilke ansvarsområder de enkelte styremedlemmene skal ha.

#### **b) Valgkomiteen**

Borettslaget Veitvedt Hageby skal ha en valgkomite bestående av fem medlemmer. Valgkomiteen velger selv sin egen leder og er beslutningsdyktig når minst 50 % av medlemmene er tilstede.

Ingen kan være medlem av styret og valgkomiteen samtidig. Hvis et medlem av valgkomiteen er kandidat til styret i borettslaget, skal medlemmet fratre sitt verv i valgkomiteen.

Valgkomiteens medlemmer velges for to år. Det ene året velges to medlemmer og det neste året velges tre medlemmer.

Leder i valgkomiteen kaller inn til valgkomiteens møter. Styret kan invitere valgkomiteen til møte dersom styret mener det er nødvendig. På samme måte kan valgkomiteen invitere styret til sine møter.

Valgkomiteens oppgave er å foreslå kandidater til tillitsvervene i styret og valgkomiteen. Komiteen skal vurdere både nåværende tillitsvalgte og nye kandidater. Vilje og evne til å handle til borettslagets beste skal vektlegges. Komiteen skal også ha oversikt over verv og valgperioder.

Medlemmene i styret og i valgkomiteen bør utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Valgkomiteen skal så langt som mulig ta hensyn til dette når de innstiller kandidater til de ledige vervene.

Valgkomiteen skal undersøke om de foreslåtte kandidatene er valgbare og villige til å påta seg tillitsvervet. Hvis dette ikke er tilfelle kan kandidaten ikke innstilles.

Valgkomiteens innstilling skal være styret i hende fire uker før ordinær generalforsamling. Valgkomiteen kan fravike dette kravet etter særskilt avtale med styret.

Valgkomiteen skal revurdere innstillingen sin hvis det fremkommer viktige opplysninger om minst én av de innstilte kandidatene.

Valgkomiteen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.

## **§ 10. Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når minst tre medlemmer eller deres varamedlemmer er til stede, dog således at det må være minst tre stemmer for en sak før den anses vedtatt. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

Det føres protokoll fra styremøter som skal gjengi alle vedtak.

Styret kan meddele prokura. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter dennes godtgjørelse.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. Å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. Salg eller kjøp av fast eiendom,
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. Tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler trenger ikke generalforsamlingens samtykke.

## § 11. Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Lederen og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi forretningsfører rett til å tegne lagets firma.

Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

## § 12. Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor, og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen. Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

## § 13. Generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Styret skal foreta utsendelse av foreløpig melding om generalforsamlingen innen januar samme år. I meldingen skal det opplyses at frist for innsendelse av forslag til generalforsamlingen er 15. februar. Alle innkomne forslag skal sendes ut til behandling sammen med beretning og regnskap. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Sammen med innkalling til ordinær generalforsamling skal følge **årsberetning Rapport fra styret [SAK 8.7 Endring]** med revidert regnskap for det fortløpende kalenderår.

Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret.

Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

På generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

- 1) Konstituering
  - a) Valg av møtesekretær(er)
  - b) Valg av to tilstedeværende andelseiere til å undertegne protokollen
  - c) Beslutning om lovlig innkalling
- 2) **årsberetning Rapport fra styret [SAK 8.7 Endring]**
- 3) Regnskap
- 4) Spørsmål om godkjenning av regnskap og meddelelse av ansvarsfrihet for styret
- 5) Budsjett, herunder godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
- 6) Valg
- 7) Forslag fra styret
- 8) Saker som en andelseier ønsker behandlet og som er innkommet innen den fastsatte frist
- 9) **Styret skal legge frem vedlikeholdsplan til orientering [SAK 7, tillegg]**

Saker som andelseier ønsker behandlet i den ordinære generalforsamling skal være innsendt til styret innen 15. februar samme år.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende andelseiere valgt av generalforsamlingen.

Protokollen fra Generalforsamlingen skal sendes ut til alle beboere i Borettslaget Veitvedt Hageby. Utsendelsen skal sendes pr e-post til alle som ønsker dette. Ellers leveres i postkassene til de som ønsker det. Utsendelsen skal sendes ut senest fire uker etter generalforsamlingen.

Generalforsamlingen vedtar eventuelle honorar for alle tillitsvalgte i laget. Enhver utbetaling til en tillitsvalgt er å regne som honorar. Generalforsamlingens vedtak skal angi størrelsen på honoraret samt for hvilken periode honoraret gjelder. Honorar skal kun utbetales etter at generalforsamlingen har fattet vedtak om honorar. Dette utbetales etterskuddsvis dersom ikke annet er vedtatt i generalforsamling.

**[SAK 8.8 Endring]**

## § 14. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst 1/10 av andelseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling skjer i samsvar med

§14. Fristen for innkalling kan om nødvendig forkortes, men den skal alltid være minst tre dager. Bare de saker som er nevnt i innkallingen behandles.

## § 15. Stemmerett

I Generalforsamlingen har hver andelseier en stemme. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de gitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Har møteleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Andelseiere kan la seg representere av sin ektefelle, andre medlemmer og av vedkommendes husstand eller av en annen andelseier. Ingen kan dog avgi stemme for mer enn én annen andelseier.

## § 16. Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra opprinnelig finansierungsplan. Fordelingen kan justeres dersom rehabilitering eller endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

Endringer i husleie skal informeres og begrunnes til beboerne før ikrafttredelse. **[SAK 8.6 Tillegg]**

## § 17. Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av andelsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av andelsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.



## § 18. Vedtakelse

Alle andelseiere har fått utdelt vedtekter, enten ifm. større vedtektsrevisjoner, eller ifm. innflytting i borettslaget. Vedtektene og andre regler for borettslaget ligger også tilgjengelig på borettslagets nettside [www.veitvedt-hageby.no](http://www.veitvedt-hageby.no).

Når vedtektene, eller vedtektsendringer er vedtatt i borettslagets generalforsamling er andelseierne automatisk bundet av disse.

## § 19. Verneting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

## § 20. Vedtektsendringer

Disse vedtekter kan endres av generalforsamlingen med 2/3 av de avgitte stemmer når hovedinnholdet av endringsforslaget er nevnt i innkallingen.

Endringene i vedtektene trer i kraft straks.

## Vedlegg 5 – Sak 9 – Husordensregler

---

# HUSORDENSREGLER

---

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 12. oktober 1964. Endret i ordinære generalforsamlinger 26. mars 1973 og 30. mars 1993.

## YTRE ORDEN

### § 1

Det påligger andelseierne selv å holde orden på de arealer som er tillagt hver enkelt leilighet. Områdene må ikke skjemmes med uvedkommende gjenstander. Barnevogn, sykler eller andre sportsgjenstander skal settes slik at de ikke skjemmer omgivelsene.

Andelseierne sørger selv for snømåking og **sandstrøing** av atkomstveiene til deres leiligheter. Gåing over områder som er tillagt andre andelseiers leiligheter er ikke tillatt uten vedkommende andelseiers samtykke. Dette gjelder imidlertid ikke sti til eget område og til felles tørkestativ.

### § 2

Parkering av biler og motorsykler må bare finne sted på plasser som er avsatt til dette formål. ~~Eksempelvis må parkering ikke forekomme på sebrafeltene som borettslaget har latt male foran enkelte trapper, porter og boder.~~ Det er ikke tillatt å hensette mopeder og motorsykler inne i leiligheten.

Se forøvrig reglement for parkeringsplasser i Borettslaget Veitvedt Hageby, vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 28. februar 1990.

### § 3

Alt avfall skal legges i søppelkassene. De regler som ~~Oslo Renholdsverker til enhver tid fastsetter~~ gjelder for bruken av søppelkassene må nøye følges. Andelseierne må påse at det ikke blir liggende avfall utenfor kassene. Parkering foran inngangen til søppelboder er ikke tillatt.

### § 4

Det er ikke adgang til å sette opp redskapsboder, sykkelkur eller veksthus. Det samme gjelder oppslag i vinduer eller på yttervegger, skilter, montrer og automater. ~~Oppsetting av radio- og TV-antenner er ikke tillatt så lenge borettslaget opprettholder sitt abonnement på kabelantenne.~~

### ~~§ 5~~

~~Banking og lufting av møbler, tøy, tepper, sengeklær mv. må kun foregå hverdager i tiden kl. 07.00 – kl. 21.00. På søndager og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.~~

~~Lufting og tørking må ikke finne sted etter kl. 17.00 på dager før helligdager. Vinduer må ikke brukes til tørking, lufting eller banking av tøy eller sengeklær.~~

### ~~§ 6~~ §5

Andelseiere plikter å følge rundskriv og henvisninger fra ~~Veitvedt Hageby Vel~~ styret om ytre orden og vedlikehold, oppsamling og bortkjøring av hageavfall mv.

## INDRE ORDEN

### ~~§ 7~~ §6

~~Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leiligheten. I denne tiden må lydnivået fra høyttalere eller musikkinstrumenter dempes kraftig ned. Det må heller ikke forekomme sjenerende støy fra badetrom, vaskemaskin eller annen apparatur som kan virke forstyrrende på omgivelsene.~~

~~Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00 skal beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Høyttalere må dempes slik at de ikke sjenerer naboene.~~

~~Det må ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn til sammen tre timer daglig, og ikke mellom kl. 17.00 og 19.00. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Det samme gjelder annen kurs- og undervisningsvirksomhet av ervervsmessig karakter i leiligheten.~~

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl 23.00 og 07.00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Støyende arbeider skal bare skje på hverdager mellom kl 07.00 og 20.00.

### ~~§ 8~~ §7

I klosettene må det ikke kastes sanitærbind ol. som kan føre til at avløpsrørene blir tette. Feil ved sisternen som gjør at vannet blir stående å renne må straks utbedres.

Forøvrig må oppståtte feil eller skader på vann- eller avløpssystemet øyeblikkelig meddeles husettersynskomiteen eller et medlem av styret. Det samme gjelder vanninnsg og fuktskader i leiligheten. I en akutt situasjon kan henvendelse gjøres direkte til rørleggerfirma med døgnvakt.

### ~~§ 9~~

~~I leiligheter hvor utskiftningen til H-vinduer ikke er foretatt må det i vinterhalvåret alltid benyttes dobbeltvinduer.~~

### ~~§ 10~~ §8

Det er tillatt å holde katt og hund, men tillatelsen er avhengig av dyrets oppførsel til enhver tid. Hunder tillates ikke å ferdes fritt omkring utendørs. Lufting av hunden må ikke skje på fellesarealene.

## DIVERSE BESTEMMELSER

### ~~§ 11~~ §9

Felles rom som bryggerhus, tørkerom ol. benyttes og rengjøres av leietakerne i tur og orden. Det er ikke tillatt å bruke fellesrom til lagerrom. Det er forbudt å bruke bart lys i kjellerrommene. Leietakerne skal påse at lyset blir slukket når ingen oppholder seg i kjelleren.

### ~~§ 12~~ §10

I sommertiden skal leietakerne sørge for god utlufting i kjelleren gjennom vinduer forsynt med forsvarlig netting på yttersiden.

I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. I den utstrekning det er påkrevet må leietakerne sørge for nødvendig oppvarming slik at vannledning og avløpsrør ikke fryser.

Ved som legges i kjelleren må være tørr og stables med god klaring fra gulv og vegger så luften kan sirkulere. Disse husordensregler trer i kraft straks.

NB! Leietakeren er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene

blir overholdt av vedkommende husstand, fremleietakere og andre personer som har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig. jfr. husleielovens § 20, 21 og 22.