
BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024
Onsdag 20. mars klokken 18.00 på Veitvet skole



BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

Innkalling og dagsorden

Det innkalles til ordinær generalforsamling **onsdag 20.3.2024 kl. 18.00**.

Saksbehandlingen og avstemningen vil finne sted under møtet og avsluttes når møtet er avsluttet.

Skriftlig saksbehandling og forberedelse til møtet

Vi oppfordrer alle til å bli kjent med sakspapirene i god tid før møtet og ber alle som har spørsmål om å sende inn disse i god tid. Som et ledd i forberedelsene til generalforsamlingen, kaller vi inn til beboermøte mandag 18.3.2024. Se egen innkalling.

Dere har mulighet til å sende inn skriftlige innspill, spørsmål, forslag til vedtak og kandidater til valg av styret. 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 og kandidater bør sendes til styret så tidlig som mulig slik at vi kan få avklaringer på dette for alle i god tid før møtet.

I forkant av møtet vil vi oppdatere sakspapirene med de skriftlige innspillene. Oppdaterte sakspapirer sendes ut på e-post i forkant av møtet med mindre du har reservert deg fra digital kommunikasjon. Da legges sakspapirene i din postkasse. Sakspapirene legges også ut på hjemmesiden vår. Oppdaterte sakspapirer sendes ikke ut med ordinær postgang.

Generalforsamlingen vil foregå i kunnskapstrappen på Veitvet skole kl. 18.00 den 20.3.2024.

Dørene stenger etter at møtet har startet. Du kan dermed ikke avgi stemme om du kommer etter at dørene er stengt. Kom derfor til møtet i god tid. Det kan være lurt å ta med seg en pute å sitte på om du har behov for det.

I møtet vil vi gjennomgå sakene. Det er mulighet til å uttale seg om sakene, stille spørsmål og komme med forslag til vedtak og møteleder vil oppdatere sakspapirene og vedtaksforslagene underveis.

Med vennlig hilsen

Styret

Innhold

Innhold

Innkalling og dagsorden	1
Skriftlig saksbehandling og forberedelse til møtet	1
Saker	3
Sak 1: Konstituering.....	3
Sak 2: Rapport fra styret.....	3
Sak 3: Årsregnskap 2023 og revisjonshonorar	3
Sak 4: Budsjett 2024.....	3
Sak 5: Styrehonorarer.....	4
Sak 6: Honorar til valgkomiteen	5
Sak 7: Endring av vedtektene § 5 og 7 og retningslinjer for påbygg del C	5
Sak 8: Endring av vedtektene – modernisering, presisering og tydeliggjøring	6
Sak 9: Endring av retningslinjene– modernisering, presisering og tydeliggjøring	6
Sak 10: Forslag fra beboer	7
Sak 11: Valg	10
Vedlegg 1: Rapport fra styret	12
Vedlegg 2: Årsregnskap 2023, revisjonsberetning og budsjett 2024.....	22
Vedlegg 3: Vedlikeholdsplan	29
Vedlegg 4: Forslag til endring av vedtekter og retningslinjer som underlag til sak 7, 8 og 9.....	35
Sak 7: Endring av vedtektene § 5 og 7 og retningslinjer for påbygg del C.....	35
Sak 8: Endring av vedtektene – modernisering, presisering og tydeliggjøring	36
Sak 9: Endring av retningslinjene– modernisering, presisering og tydeliggjøring	39
Vedlegg 5: Fullmaktsskjema	46

Saker

Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 2: Rapport fra styret

Lagt frem av styret. Se vedlegg 1 og vedlegg 3 (Vedlikeholdsplan)

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets rapport og vedlikeholdsplan tas til orientering.»

Sak 3: Årsregnskap 2023 og revisjonshonorar

Lagt frem av styret. Se vedlegg 2.

Styrets forslag til vedtak:

«Årsregnskapet godkjennes og generalforsamlingen innvilger ansvarsfrihet for styret.

Honorar til revisor fastsettes til 26.000, - for revisjon av regnskapet for 2023.»

Sak 4: Budsjett 2024

Lagt frem av styret. Se vedlegg 2.

Mesteparten av borettslagets kostnader består av faste utgifter slik som kommunale avgifter, festeavgift, forsikring, TV og internett, samt kostnader knyttet til vedlikehold og vaktmestertjenesten som snørydding og gressklipping. Det er derfor ikke noe stort handlingsrom i budsjettet på kort sikt uten å gjøre låneopptak.

For 2024 ønsker styret å videreføre de fleste utgiftsposter på samme nivå som i 2023. Det er imidlertid noen endringer:

- Kommunale avgifter øker med ca. 17 %, herunder 10 % økning av renovasjonskostnader og 21,2 % økning av kostnader til vann og avløp.
- Forsikringspremien øker med ca. 11 %.
- Malingsprosjektet startet våren 2023 med første av tre låneopptak. Fordi maling kun kan pågå fra vår til høst, deles også låneopptaket i tre. Det betyr at låneopptak del to av tre gjøres våren 2024, noe som medfører økning i lånekostnader knyttet til malingsprosjektet. Dette fremkommer av økte utgifter på posten for renteutgifter i budsjettet.
- USBL er engasjert som prosjektledere for takprosjektet. Det er planlagt at prosjektet skal starte opp høsten 2024, noe som også reflekteres i budsjettet og vil medføre økte renteutgifter for hver enkelt, foreløpig planlagt fra august.

Rentekostnadene økte betydelig i 2023, men skal nå ha stabilisert seg.

Gitt økningen i faste kostnader, som beskrevet over, så styret seg nødt til å øke denne posten på husleien med 10 % fra 1.3.24 (reflekteres under posten "leieinntekter"). Økte kostnader knyttet til låneopptak for maling- og takrehabiliteringsprosjektene kommer i tillegg fra henholdsvis april og foreløpig planlagt august.

Lån til malingsprosjektet økes med nytt låneopptak (del 2 av 3) pålydende kr 8 mill. fra april 2024. Denne økningen tilsvarer en månedlig økning under posten "lån maling" for den enkelte beboer fra 219 kr. til 329 kr., avhengig av eierbrøk. Det vil si at de med lavest eierbrøk får en økning fra 142 kr. til 361 kr. per måned, mens de med høyest eierbrøk får en økning fra 213 kr. til 542 kr. per måned. Denne økningen kommer på husleiefakturaen fra og med april.

Vi vet ikke med sikkerhet når vi må ta opp lån for å starte takrehabiliteringsprosjektet. Vi vil ikke ta opp lån før vi må. Estimater er at vi må ta opp et nytt låneopptak pålydende kr. 30 mill. fra august. Dette er hensyntatt i budsjettet under inntekt, renter/avdrag, lån beboerne og utgiftene på renteutgifter (lånet er foreløpig avdragsfritt). Dette låneopptaket medfører et tillegg for beboerne fra august på mellom 333 kr. til 532 kr., avhengig av eierbrøk.

Det var store utfordringer med brøytetjenestene som ble utført vinteren 2022/2023. Sommeren 2023 hadde styret betydelige utfordringer knyttet til klipping av borettslagets fellesarealer. Derfor byttet styret leverandør av brøyte- og gartnertjenester for sesongen 2023/2024. Leverandøren heter Facilitec. Facilitec er også blitt borettslagets leverandør av vaktmestertjenester.

Den 1. februar økte vi prisen for parkering og garasje med 100 kr/mnd. grunnet økte kostnader knyttet vedlikehold og avtale om lading av elbiler.

Vi har flyttet noen poster på budsjett/regnskap:

- Utgifter til gartnertjenester er flyttet fra posten for "vedlikehold uteanlegg" til posten for "vaktmestertjenester" da denne oppgaven utføres av den samme leverandøren (se spesifisering på arket som heter «vedlikehold»).
- Konsulentonoraret for malingsprosjektet er lagt inn under posten for "Maling og noe rep/snekkerarbeid"
- Posten for vedlikehold er redusert med 1.600.000 kr. Denne summen er overført til posten for maling da det tidligere er vedtatt at snekkerarbeid etc. skal tas fra vedlikeholdsbudsjettet og ikke finansieres med låneopptak.

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets budsjett for 2024 vedtas av generalforsamlingen.»

Sak 5: Styrehonorarer

Lagt fram av styret

Styret foreslår å øke det totale styrehonoraret da dette har vært uendret siden 2018. Konsumprisindeksen har siden den gang økt med 23 %. På bakgrunn av dette foreslås en økning av styrehonoraret med 10 %, fra kr. 500 000 til kr. 550 000.

Styrets forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen vedtar 550 000 kroner i styrehonorar for perioden april 2023 – mars 2024. Honoraret fordeles internt i styret.»

Sak 6: Honorar til valgkomiteen

Lagt fram av styret

Valgkomiteen har de siste årene fått et honorar på 25 000,- til intern fordeling. Styret foreslår at også valgkomiteens honorar økes med 10 %, rundet opp til nærmeste hele tusen, med bakgrunn i de senere års prisstigning.

Styrets forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen vedtar 28 000 kroner i honorar til valgkomiteen for arbeid frem til generalforsamlingen i 2024.»

Sak 7: Endring av vedtektene § 5 og 7 og retningslinjer for påbygg del C

Lagt fram av styret. Se vedlegg 4 for forslag til vedtektsendringer og endringer i retningslinjer for påbygg.

Bakgrunnen for forslaget:

Styret foreslår en endring i ansvaret for ytre vedlikehold av tilbygg i borettslaget. I dag har hver enkelt andelseier ansvar for indre vedlikehold, og borettslaget har ansvaret for det ytre vedlikeholdet av hovedbygningsskroppen. For *tilbygg* har imidlertid dette vært annerledes. For tilbygg har regelen i borettslaget vært at den enkelte andelseier har hatt det ytre vedlikeholdsansvaret selv, bortsett fra fasadevask, maling og vedlikehold av panel.

Det er kompliserende å ha forskjellige vedlikeholdsregler for hovedbygningsskroppen og for tilbyggene, og det oppstår tvilstilfeller, noe som gjør situasjonen uoversiktlig. Det er også kompliserende å ha forskjellige regler for vedlikehold av panel og annet ytre vedlikehold.

I dag er det også forskjeller på hvor godt ulike tilbygg er vedlikeholdt, og det er ønskelig at hele borettslaget holder samme standard, og at alle bygningene fremstår estetisk enhetlig. Dette kan være viktig for boligverdiene.

Det er også lettere for borettslaget enn for hver enkelt andelshaver å fremforhandle gode avtaler med entreprenører.

Styret foreslår derfor at **borettslaget overtar ansvaret for det ytre vedlikeholdet av tilbyggene.**

Dersom borettslaget overtar ansvaret for vedlikehold av tilbygg, må også retningslinjene for tilbygg del C punkt 2 endres.

Dersom borettslaget overtar det ytre vedlikeholdsansvaret må borettslaget i forbindelse med nye tilbygg forsikre seg om at tilbyggene er oppført på forskriftsmessig måte. Styret kommer til å leie inn ekstern bygningskontrollør til dette arbeidet, og styret foreslår at de som søker om å få føre opp et

tilbygg i fremtiden må betale et gebyr for å dekke denne kostnaden. Se forslag til ny § 7 syvende ledd i vedtektene.

Blir dette vedtatt vil styret samtidig endre fastsettelsen av felleskostnadene. Felleskostnadene beregnes i dag med utgangspunkt i størrelsen på hver enkelt bolig, slik boligene opprinnelig var. Styret vil endre dette slik at felleskostnadene fordeles etter størrelsen på hver enkelt bolig slik boligene faktisk er i dag, tilbygg medregnet.

Slik vil de som har tilbygg betale noe høyere felleskostnader enn andre. Til gjengjeld får de forutsigbare kostnader, og slipper ytre vedlikehold av tilbyggene selv.

Styrets forslag til vedtak:

«Vedtektene § 5 og 7 og retningslinjer for påbygg del C punkt 2, som vist i vedlegg 4, endres slik som foreslått av styret i sin helhet».

Sak 8: Endring av vedtektene – modernisering, presisering og tydeliggjøring

Lagt fram av styret. Se vedlegg 4 for forslag til vedtektsendringer.

Bakgrunnen for forslaget:

Styret foreslår enkelte endringer i vedtekter. Endringene er tekniske og en presisering av dagens praksis og ansvar. Styret har sett at det i enkelte tilfeller kan oppstå tvil om det er borettslaget eller andelseier som er ansvarlig. Endringene skal klargjøre dagens praksis og ansvar som borettslaget har og ansvaret til den enkelte andelseier.

Dette gjelder bl.a. ansvarsfordeling når det gjelder brannsikkerhet, uteområder og kjellerdeling.

Styret foreslår også enkelte endringer i ordlyd i vedtektene hvor det vises til andre myndigheter, dette for å få vedtektene i overensstemmelse med hvilken myndighet det skal søkes til.

Styret mener at dagens regler om valgkomiteens arbeid er for detaljerte og foreslår at disse endres. Det må være opp til valgkomiteen selv å bestemme hvordan de vil utføre sitt arbeid. I tillegg foreslår styret at medlemmer av valgkomiteen ikke kan sitte mer enn seks år.

Styrets forslag til vedtak:

«Vedtektene, som vist i vedlegg 4, endres slik som foreslått av styret i sin helhet».

Sak 9: Endring av retningslinjene– modernisering, presisering og tydeliggjøring

Lagt fram av styret. Se vedlegg 4 for forslag til endringer i retningslinjer.

Bakgrunnen for forslaget:

Styret foreslår enkelte endringer i retningslinjene. Endringene er tekniske og en presisering av dagens praksis og ansvar. Styret har sett at det i enkelte tilfeller kan oppstå tvil om det er borettslaget eller andelseier som er ansvarlig. Endringene skal klargjøre dagens praksis og ansvar som borettslaget har og ansvaret til den enkelte andelseier.

Styret foreslår også enkelte endringer i ordlyd i retningslinjene hvor det vises til andre myndigheter, for å få vedtektene i overensstemmelse med hvilken myndighet det skal søkes til.

Styret foreslår en økning av depositum for byggesøknad, søknad om bygg og parkering. Beløpet skal gå til dekning av eventuelle skader og har vært uforandret i mange år.

Styret foreslår presisering av reglene om tildeling av parkeringsplasser og opphevelse av aktuelle bestemmelser. Det samme gjelder regler for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal.

Styret foreslår også å ta ut reglene om når trampoline kan benyttes, og at bruken skal følge bestemmelsene i husordensreglene om ro.

Styret foreslår i tillegg regler om flagging på borettslagets flaggstenger i husordensreglene.

Styrets forslag til vedtak:

«Retningslinjene som vist i vedlegg 4, endres slik som foreslått av styret i sin helhet».

Sak 10: Forslag fra beboer

Det er kommet inn forslag fra én beboer til generalforsamlingen.

Ali Munir har fremmet følgende forslag:

«Det er velkjent at brl entreprenør Selvaag har i 2010-2012 sammen med prosjekterende og innleide eksterne konsulenter ikke levert den kvaliteten på arbeidene brl forventet og det var inngått avtale om. De har heller ikke sett for seg under prosjektering av fasadeløsninger, de utfordringene alle andelseiere står overfor med kondensskader i tak og mulig videre i konstruksjon, det er svært alvorlig. Dette var et varslet skadebilde, og brl må vurdere gå til sak mot disse parter for kostnadsrammen vi står overfor kunne vært unngått da de som fagfolk har levert fasadeløsning uten å orientere seg om de konsekvenser vi nå ser. Det er direkte ansvarsfravikelse og grove feil som ikke kommer under anvendelse av reklamasjonsrett eller kjøpsloven. Det er beskrevet i reklamasjonsreglene i kjøpsloven at det følger av § 32 kjøperen må reklamere innen rimelig tid etter han oppdaget mangel, og senest innen to år fra overtagelsen og loven gjelder i 5 år.

Imidlertid følger det av kjøpsloven § 33 at det er ingen reklamasjonsfrist hvis mangelen skyldes grov uaktsomhet fra entreprenøren. Som USBL prosjektering nå har konkludert som største årsak fasadeløsning og med div andre årsaker som ikke direkte spiller inn for de skader vi nå ser.

Heller ikke har andelseiere fått støy plater slik det er betalt for til Selvaag, og videre er det malerarbeidene som er såpass dårlig utført når de har stått malt i minus 14 grader selvom jeg har varslet og klagd i 2011 ble dette ikke tatt til etterretning. Jeg signerte aldri på dette og var ikke enig

at de skulle få betalt ut for utført arbeid som klart var mangelfull. Styret overstyrer og betaler ut uten godkjenning fra andelseiere.

Som jeg ser det har andelseiere god sak mot flere parter, men styret må ta seg sammen og begynne tenke på felleskapets interesser fremfor entreprenører om ikke egne innleide konsulenter som har oversett grovt feil i utførte arbeider.

Videre i flere saker har grovt feil utført arb på tak blitt godkjent av brl innleide konsulenter, altså det er skjedd feil i flere kontroll ledd og ikke bare arbeid. Det er ingen tvil at kostnadsbildet øker i takt med skade bildet og styret som består av ulike personer fra tid til annen, ikke har den kompetansen som kreves for de ulike prosessene til å kunne klare ivareta både de kortsiktige og langsiktige interessene til andelseiere altså borettslaget.

Mitt forslag handler om konkret det skadebildet vi står overfor med takkondens utfordringer som har et bredt kostnadsramme. Dette var klart varslet slik og det er nå konkludert av usbl prosjektering som forklarer at fasade rehab løsning førte til skadene og tiden det har gått siden har forverret sakte men sikkert. Da takene var lagt i omtrent 2000 tallet skulle de også holdt mye lenger, normalt 40-50 år er levetiden på disse selv om produsent sier ned mot 30-40 år.

Dette er noe Selvaag og prosjekterende burde ha sett vil bli tilfelle i sin planlegging med tildele brl slik fasadeløsning, noe som derfor ikke lenger faller under foreldelsesloven §3 og heller ikke ti års frist for byggefeil under annen bestemmelsesrett i paragraf. Det er dirkete ansvarsfravikelse, som er blitt svært økonomisk belastende for brl og slik også gjengitt eks med alvorlige mangler i andre saker. Malerarbeidene er ikke grunn til at vi står og maler kun 9-10 år etter med 24 mill i opptatt lån fordelt til alle. Feilene er derimot funnet 2020-2021 og konkluderende årsak godt innenfor den siste perioden 2011 av Selvaags tilstedeværelse i prosjektet/rehab noe jeg mener gir ytterligere grunnlag for å holde de ansvarlig.

Støyplater har vi ikke fått selvom det er betalt for, hvilket utfall fikk den rettslige konflikten mellom selvaag og brl knyttet til sluttoppgjøret og hva var konkrete mangler ved utførelse brl/styrte anførte, er noe styret må oppklare for andelseiere da flere andelseiere opplever styrerne ikke oppklarer etter gir innsyn.

Jeg forstår at styret mener det kan være økonomisk belastende å gå til en sak som ligger tilbake i tid, men vi må også huske dersom brl får medhold er det mulig deler av kostnadsrammen som kan bli dekket noe som sparer andelseiere for mye. Uansett er det viktig for brl å ha rett advokat som vet hva personen skal kunne oppnå og spiller en nøkkelrolle. Når det gjelder advokaten til forretningsfører, er igjen nødt til understreke at brl bør vurdere andre advokater som har bredere erfaring og vilje til å nå frem i slike saker, motparts forsikringsselskap vil måtte være dekningsmessig ansvarlig som betyr at selskapet vil gjøre alt for å unngå saken altså det er viktig å være bevisst på hva vi går i.

Slik kostnader enn mulig gevinst brl kan oppnå med få dekket et betydelig beløp av kostnadsrammen vi står overfor. Motpartene er Selvaag , prosjekterende og innleide eksterne konsulenter som bygg faglig sakkyndige som har godkjent feil etter feil. Det kan sies å være et særskilt spesiell sak men verdt å prøve den rettslig.»

Munir fremmer følgende forslag:

1. Borettslaget bør vurdere sak mot prosjekterende, entreprenør og eksterne innleide konsulenter i forbindelse med rehabiliteringen. Det gjelder for kondensskader som fører til nytt rehabiliteringsprosjekt med takene.
2. Det må oppklares for andelseiere hva rettsak/forliket for sluttoppgjøret gikk utpå og hva utfallet ble. Hvorfor vi ikke har fått støyplater og malerarbeidene som nå gjentas må kunne også vurderes inn under overnevnte sak/forslag da det var Selvaags samarbeidspartner.
3. Borettslaget må vurdere innhente tilbud fra flere banker på grunn av rentenivået vi nå ser, er det forhandlinger mot banker som kan resultere i lavere rente og dermed unngå økning av felleskostnader for andelseiere basert på økte renter.
4. Innhente tilbud på fra andre forretningsførere og få oversikt på variable kostnader fremover evt også sette tiltak for bedre kostnadsstyring.
5. Det er flere entreprenører som leverer 20 års garanti for takarbeidene, det er viktig at styret velger entreprenør som kan gi utvidet garanti for sitt arbeid og brl egne innleide konsulenter bør følges opp av brl kontaktperson internt.

Styrets innstilling:
“Forslagene avvises.”

Sak 11: Valg

Lagt frem av valgkomiteen.

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen 20. mars 2024 i Veitvedt Hageby.

Styret i Veitvedt Hageby Borettslag har bestått av:

Leder Eva Rustad de Brisis (1 år igjen)

Nestleder Stian Aarebrot Kilde (ferdig med sin periode, stiller som vara)

Styremedlem Knut Aastad (1 år igjen)

Styremedlem Lars Erik Fuglesang (1 år igjen)

Styremedlem Boniface Karumbi (ferdig med sin periode – stiller til gjenvalg)

Styremedlem Karim Bouhmidi (ferdig med sin periode, tar ikke gjenvalg)

Styremedlem Sonja Gullerud (ferdig med sin periode, tar ikke gjenvalg)

Varamedlem Tomas Bjørkhaug (tar gjenvalg)

Varamedlem Malise Berg (tar ikke gjenvalg)

Valgkomiteen har bestått av:

Ingvar Sagbakken (1 år igjen)

Tor Kristian Birkeland (1 år igjen)

Susanne Brovold Hvidsten (ferdig med sin periode, tar ikke gjenvalg)

Kåre Magne Stennes (ferdig med sin periode, tar ikke gjenvalg)

Foreslåtte kandidater til styret:

Nestleder: Omar Lazreg velges for 2 år

Styremedlem: Boniface Karumbi velges for 2 år

Styremedlem: Kjersti Munthe velges for 2 år

Styremedlem: Susanne Brovold Hvidsten velges for 2 år

Varamedlem: Stian Aarebrot Kilde velges for 1 år

Varamedlem: Tomas Bjørkhaug velges for 1 år

Foreslåtte kandidater til valgkomiteen:

Beatrix Van Doorn velges for 2 år

Malise Berg velges for 2 år

Ragnar Hodnekvam velges for 2 år

Til styret for neste periode har valgkomiteen innstilt følgende helt nye medlemmer:

Nestleder for 2 år:

Omar Lazreg

44 år

Samboer og to barn

Bodd i hagebyen siden november 2023

Jobber som miljøterapeut på psykiatrisk bolig

Styremedlemmer for 2 år:

Kjersti Munthe

76 år

Enke og to voksne barn

Bodd i hagebyen i 35 år

Er pensjonist med flerspråklig sekretærutdanning

og

Susanne Brovold Hvidsten

48 år

Samboer og tre barn

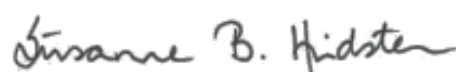
Bodd i hagebyen i 5 år

Jobber med internasjonalt bistandsarbeid i Norges Idrettsforbund

Oslo, 05.02.2024



Kåre Magne Stennes



Susanne Brovold Hvidsten



Ingvar Sagbakken



Tor Kristian Birkeland

Rapport fra styret til ordinær generalforsamling 2024

1 Innledning

Denne rapporten dekker primært perioden siden forrige generalforsamling i mars 2023. Vi har i noen tilfeller inkludert opplysninger som gjelder hele 2023, det gjelder for eksempel økonomien (regnskapet).

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 95.499 kvm. Eiendommen er festet av Opplysningsvesenets fond til 2050. Neste regulering av festeavgiften er i 2032. 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.

3 Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling 22. mars 2023 har følgende personer vært tillitsvalgte i borettslaget.

Styret:

Leder	Eva Rustad de Brisis
Nestleder	Stian Kilde Aarebrot
Styremedlem	Lars Erik Fuglesang
Styremedlem	Knut Astad
Styremedlem	Sonja Wolf-Dyvik
Styremedlem	Boniface Karumbi
Varamedlem	Malise Berg
Varamedlem	Tomas Bjørkhaug

Styremedlem Karim Bouhmidi trakk seg fra sitt verv i juni 2023. Dermed har varamedlem Malise Berg fungert som styremedlem i perioden juli 2023-mars 2024.

Valgkomiteen:

Ingvar Sagbakken - Susanne Brovold Hvidsten - Tor Kristian Birkeland - Kåre Magne Stennes

4 Styrets arbeid

Styrets arbeid har vært preget av gjennomgående høy saksmengde. Siden det nåværende styret ble konstituert i mars 2023, har vi håndtert om lag 1300 e-postkommunikasjoner. Mange av sakene er av en mer enkel karakter, som for eksempel søknader fra beboere som er fullstendige, i samsvar med borettslagets regler og uten større uenighet. Samtidig håndterer vi også en del mer komplekse saker, inkludert betydelige vedlikeholdsoppgaver i borettslaget. Noen av disse sakene innebærer store utfordringer, enten det er snakk om omfattende vedlikeholdsarbeid eller uenighet mellom beboere. Når det gjelder saker som omhandler nabokonflikter, veileder vi i første omgang beboerne til å løse dette seg imellom, ev. gjennom konfliktråd. Vi legger for øvrig vekt på å følge interne regler og praksis i borettslaget.

I det følgende gir vi en oversikt over omfanget av saker, inkludert noen av de større sakene som styret har valgt å prioritere. I tillegg til disse sakene bruker styret betydelig tid på å besvare henvendelser fra beboere via e-post og telefon, samt håndtere daglige oppgaver i borettslaget. Styret opprettholder også intern digital kommunikasjon gjennom en meldingsgruppe, hvor vi løpende diskuterer saker og planlegger oppgavefordelingen. Enklere saker blir løst internt i styret utenom formelle styremøter, mens styremøtene reserveres for gjennomgang av mer komplekse saker og godkjenning av søknader, for eksempel tilbygg og lignende.

4.1 Styremøter og saker

I inneværende styreperiode er det avholdt 22 styremøter og behandlet nærmere. 400 saker på disse.

For å gi en oversikt over hvilke typer saker styret behandler, deler vi sakene i tre kategorier:

1. De generelle sakene som gjelder driften av borettslaget mer generelt. Alle saker som gjelder større vedlikeholdsprosjekter kommer i denne kategorien.
2. Saker som angår enkeltbeboere. Det er typisk søknader fra beboere, men kan også være klager beboere imellom eller klager fra beboere til styret.
3. Orienteringssaker.

Sakene fordelte seg slik:

Type sak	Ca. andel (%)
Generelle saker	40
Saker som gjelder enkeltbeboere	40
Orienteringssaker	20
<i>Totalt</i>	<i>100</i>

Effektiv håndtering av saksmengden er en pågående utfordring for styret, og vi anerkjenner at enkelte beboere kan bli utålmodige. Dessverre er antallet saker betydelig, og på kort sikt ser styret begrensede muligheter for å redusere behandlingstiden. Mange av sakene er knyttet til vedlikeholdsoppgaver, som takreparasjoner, maling, rørsystemer og varmekabler. En mer systematisk tilnærming til vedlikeholdet, som utdypes i vedlikeholdsplanen, kan bidra til å forbedre situasjonen på lengre sikt.

For å håndtere mangfoldet av oppgaver, har styret organisert seg i dedikerte grupper med ansvar for henholdsvis bygningsmassen og uteområder/parkering. I tråd med tidligere

generalforsamlingsvedtak publiserer styret en oppsummering av viktig informasjon og en orientering om behandlede saker på nettsidene rundt 4 ganger årlig.

Strukturen i Veitvedt hageby gir beboerne større handlingsrom for endringer i andelene og uteområdene sammenlignet med borettslag med blokkbebyggelse. Dette gir muligheter for utvidelser og tilpasninger, men det medfører også en økt mengde saker for styret, spesielt i tilfeller hvor ønske om endringer eller tiltak er av mer kompleks art.

5 Styrets prioriteringer i perioden

5.1 Vedlikehold av takene

Bakgrunn

På generalforsamlingen 22.03.2023 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å ta opp lån med en totalramme på 142 800 000 kr i forbindelse med takrehabiliteringen av de originale takene i borettslaget. Låneopptaket skal tas opp med løpetid på 35 år, med avdragsfrihet de første 5 årene.

Vedtaket har bakgrunn i at borettslaget vinteren 2020/2021 fikk mange henvendelser om vannlekkasjer langs vegger og vinduer etter et brått værskifte fra langvarig kulde til plussgrader.

Et pilotprosjekt ble gjennomført i 2021 og 2022. USBL prosjekt ble leid inn for å finne årsaken til problemene og en løsning for framtidig takrehabilitering.

Pilotprosjektet ville gi et bedre grunnlag for planlegging av prosjektet for hele borettslaget og grunnlag for kalkulering av anleggsbudsjettet.

Undersøkelsene avdekket mangelfull ventilasjon og stort innvendig damptrykk, manglende dampsperre, lite fungerende utlufting fra takkonstruksjonen, lite isolerte tak og mangelfulle brannskiller mellom enhetene. Takkonstruksjonen er i hovedsak uendret fra byggeåret, og er dermed omtrent 70 år gammel, men nye lag med takpapp er trolig lagt for omtrent 20 år siden.

I Veitvetsvingen 3 fant de stedvis mye råteskader, det var mer råteskader jo høyere opp en kom. Dampbrems var kun et tynt lag med aluminium på baksiden av himlingsplater og enkelte steder var hele hulrommet i taket fylt med isolasjon, noe som gjorde at luften ikke gikk igjennom.

USBL fant i samråd med rådgivende ingeniører at det var utfordringer med bæreevnen til konstruksjonen i boenhetene. Det er spinklere konstruksjoner enn hvordan det bygges i dag. Videre er det bygget på en ikke-lastfordelende såle. Dette gjør at takene ikke tåler mer vekt enn i dag, noe som gjør at en ikke kan bygge nye tak etter reglene i TEK17.

USBL og rådgivende ingeniører foreslår at en optimaliserer eksisterende konstruksjon. De foreslår at det legges inn en smart dampsperre, ny isolasjon som er 5 cm tykkere enn i dag, en vindsperre som gir en bedre utlufting enn i dag og bedre brannskiller mellom enhetene. Dette vil gi en noe bedre isolasjon om vinteren og noe kjøligere om sommeren. Det er ikke gjort noen beregninger på hvor mye dette vil spare i strømforbruk per boenhet. Det er ikke mulig å isolere mer enn dette fordi da smelter ikke snøen på taket og da er det en fare for at taket kollapser pga. tyngden.

USBL har utarbeidet et anleggsbudsjett. Dette er et budsjett som de har beregnet ut fra de kostnadene en rehabilitering vil koste. Dette viste at den totale kostnaden er anslått til 142,8 millioner kroner. Entreprenører har ikke levert komplett tilbud på jobben, og det er foreløpig en beregning basert på pilotprosjektet og tilsvarende prosjekter i andre borettslag. Beregningen inkluderer ikke tilbyggene.

Rapporten fra prosjektet, med anbefalinger om hvordan fullskalaprojektet bør gjøres, ligger på våre hjemmesider, under “Dokumentarkiv”, som under navnet “Pilotprosjekt - rehabilitering tak”.)

Styret argumenterte i 2023 for at alle takene bør rehabiliteres samtidig, fordi det ikke er lønnsomt å ta ett og ett tak, og fordi takene er 70 år gamle og må rehabiliteres før eller siden. Kostnadene på prosjektet vil bli finansiert ved låneopptak, og fellesgjelden vil fordeles slik alle andre kostnader fordeles mellom de enkelte andelseiere i borettslaget.

Framdrift

Siden generalforsamlingen har styret jobbet videre med å lage en tentativ handlings- og milepælsplan for prosjektet. Vi har også jobbet videre med å kartlegge de ulike “taktypene” i borettslaget, og hvordan originaltak og tilbyggstak flukter med hverandre. Første store milepæl å jobbe mot var å lande prosjektledelse. Det ble utarbeidet en kravspesifikasjon, der forretningsfører også ga sine juridiske råd. Anbudsdokumentene ble sendt til 5 firmaer den 18.11.2023, med tilbudsfrist 13.12.2023. Vi mottok tilbud fra USBL, Bygghuset og Opak. Tilbudene ble gått grundig igjennom i forkant av og på styremøtet den 08.01.2024.

Det ble vedtatt å tilby USBL kontrakten som prosjektledere. Disse ble valgt ut ifra en helhetsvurdering av tilbudene, inkludert pris, tilbudsbeskrivelse og god samarbeidserfaring, både fra pilotprosjektet og det pågående malingsprosjektet, der USBL også har prosjektledelsen.

USBL er nå godt i gang med registrering og kartlegging av takvariasjoner i borettslaget, før de skal gå i gang med å utarbeide tilbudsdokumenter. I løpet av våren vil tilbudene som har kommet inn bli evaluert, før det endelig blir inngått avtale med entreprenør om totalrehabilitering av takene.

Det jobbes for at takprosjektet skal være i full gang fra og med høsten 2024, og det estimeres at prosjektet vil ta mellom 2 og 2,5 år. Borettslaget vil derfor i løpet av året gjøre et låneopptak på 30 000 000 kr, som gjenspeiles i budsjettet og som vil medføre økte rentekostnader.

5.2 Maling

Maling av fasader har stått på vedlikeholdsplanen siden 2016. Etter en kartlegging av behov i 2021, og et pilotprosjekt med PK Byggservice i 2022, vant samme firma anbudsrunder og startet opp et fullskalaprojekt i 2023. Malingsprosjektet skal vare til 2025. USBL ble leid inn til å lede prosjektet, både for å kunne håndtere arbeidsmengde og sikre nødvendig fagkompetent styring.

Alt planlagt malingsarbeid for 2023 ble gjennomført i henhold til planen, og prosjektet er i rute. Grevlingveien 4–70 (kun partall og med unntak av husene som ble malt under pilotprosjektet i 2022) har blitt vasket, skrapet og malt, og planker som var råtne har blitt skiftet ut.

Underveis i prosjektet valgte styret å inngå avtale med PK Byggservice om at også vinduene skulle males. Dette ble anbefalt av USBL for å forlenge levetiden på vinduene. I tillegg besluttet også styret å sette inn ventiler i 2. etasje der det manglet. Grunnen til det er at det er kostnadsbesparende å sette inn ventilene når stillasene allerede er satt opp heller enn å vente til takprosjektet, hvor man normalt ikke benytter veggstillas.

I 2024 vil følgende adresser males: Grevlingveien 2, Grevlingveien 1-15 (kun oddetall), Veitvetveien 16-24, Veitvetsvingen 1-17, og Rådyrveien 6-12 (kun partall). De øvrige adressene planlegges malt i 2025: Grevlingveien 17-35 (kun oddetall) og Rådyrveien 14-30 (partall og oddetall).

5.3 Drenering og lignende

Styret har de siste årene, i henhold til vedlikeholdsplanen, jobbet for å drenere 2-3 hus i året. Enheter som har hatt fuktskader eller overvannsproblemer blir prioritert. I 2023 ble bare ett hus, Grevlingveien 12, drenert. Dette henger sammen med at oppstarten av maleprosjektet tok mye ressurser, samt at vi støtte på andre utfordringer vi måtte prioritere innenfor vedtatte vedlikeholdsbudsjett (beskrevet nedenfor).

I forbindelse med uværet «Hans» 7. august, rapporterte sju enheter om vanninntrengning i kjellere. Det ble gjennomført befaringer, sammen med konsulenter fra USBL, som ga en skriftlig rapport. Alle enhetene var enderekkehus, og de fleste hadde tilbygg med senket gulv, som vi vet ofte byr på problemer, da dreneringen ikke alltid ligger lavt nok eller resten av huset har en drenering som ligger høyere. Dermed kan vann trenge inn fra naboenheten.

Flere av enhetene hadde også fått vann inn via pipeløp som ikke hadde pipebue på toppen. Dette ble derfor ettermontert.

I tidsrommet juli til november ble det gjennomført en større gravejobb rundt Rådyrveien 24, grunnet en ødelagt spillvannsledning/bunnrør. Jobben ble langt mer omfattende og kostbar enn først antatt, da det viste seg at røret på utsiden av huset også hadde behov for å byttes. Etter mye graving ga firmaet opp planen om å bytte rør, da det viste seg at et utall rør og ledninger snodde seg rundt spillvannsledningen under Rådyrveien. Her måtte de i så fall håndgrave, noe som ville kostet altfor mye. Det ble dermed bestemt å strøppegge røret fra under Rådyrveien 24 fram til under selve Rådyrveien.

Styret ønsker å fortsette praksisen med 2-3 dreneringsjobber i året, for å sørge for å ikke få et stort etterslep av dreneringsbehov, samtidig som vi ikke overskrider vedlikeholdsbudsjettet.

5.4 Brannvern

Forskrift om brannforebygging fastsetter at alle bygninger som er oppført før 1985 må være oppgradert slik at det minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (senere forkortet som «BF85») eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Fra byggeåret har borettslaget endret seg med tilbygg, innvendige oppdelinger og oppussinger i forskjellige former og stiler. Flere har bygget og delt med kommunale tillatelser, mens noen har gjort det «ulovlig». Det er allerede vanskelig å kunne kartlegge status for hvert hus. I tillegg har beboere et generelt ansvar for innvendig kledning, og dette inkluderer også ansvar om kledning på veggene mot naboer, som må ha en viss brannmotstand.

Mange beboere har allerede delt husene slik at hver boenhet er delt inn i en egen branncelle, med vegger (og eventuelle himlinger/dører) mot naboer som tilfredsstillt minst brannmotstand B30. Dette gir allerede en god oppgradering som tilfredsstillt minst BF85.

Utfordringen er først og fremst bygninger som fortsatt har felles råkjeller uendret fra byggeår. Det er enda mer problematisk der hvor skilleveggene i 1. og 2. etasje er plassert over hverandre, men posisjon til skilleveggene i kjeller ikke tilsvare de oppover. I disse bygninger kreves en hensiktsmessig branncelleinndeling, og/eller eventuelle andre kompenserende tiltak. Likevel krever en eventuell oppdeling av fellesareal enstemmighet blant andelseierne i huset (som vises på Beboerhefte - retningslinjer for innredning og deling av kjellere i borettslaget), godkjenning fra Plan- og

bygningsetaten og godkjenning fra styret. Borettslagets regler for oppdeling av kjellere punkt 2d sier følgende: «Ved deling og oppsetting av vegger i kjeller, er andelseierne selv ansvarlige for at gjeldende byggeforskrifter oppfylles.»

Styret følger opp oppgraderingen av bygninger til BF85 så langt det er praktisk og økonomisk mulig. Eventuelle byggetiltak vurderes utført sammen med takrehabilitering.

Styret oppfordrer alle beboere til å sjekke at veggene mot naboer tilfredsstiller nødvendig brannmotstand (B30) og å sørge for å få en tillatelse fra kommunen for eventuelle ulovlige oppdelinger.

Det ble utført en kontroll på brannvern og slokkeutstyr i 2023 av Norsk Brannvern. Utgåtte/defekte slokkere og varsler ble byttet. Minner om at alle enheter skal ha minimum en varsler i hver etasje som fungerer og er montert, samt en fungerende brannslukker. Enheter som har en utleiedel, har i tillegg ansvar for at det er minimum en varsler og slukker inne i utleiedelen.

5.5 Utearealer, dugnad og vaktmestertjenester

Styret i Veitvedt hageby borettslag initierte også i 2023 to dugnader.

Vårdugnaden ble gjennomført i strålende sol den 22. april og høstdugnaden den 14. oktober.

Ved gjennomføring av vårdugnaden ble det i pølseboden servert wiener istedenfor å grille, noe som vi så at krevde færre ressurser. Vi lånte pølsekokere av Veitvet sportsklubb. Dette ble godt mottatt og noe vi kan vurdere å fortsette med.

Ved gjennomføring av høstdugnaden innførte vi også noe nytt: Vi informerte i forkant om at alle som skulle være med på dugnad skulle møte opp ved fellesboden. Dette for å kunne få tildelt konkrete oppgaver, men også for å få utdelt lodd. Vi har i flere år hatt loddtrekning ved den sosiale sammenkomsten etter dugnadsarbeidet, hvor det loddet ut en måneds gratis husleie. Det har for styret vært vanskelig å få en oversikt over hvor mange som møter til dugnad, og dermed også hvor mye arbeid på fellesområdet som kan legges til disse dagene. Utdeling av lodd ved oppmøte, som vedkommende igjen leverer tilbake til trekning etter innsatsen, gir oss muligheten til å telle hvor mange som møter til dugnad. Opptelling etter høstdugnaden viste at ca. 80 andeler deltok med en eller flere personer.

Vi fikk tilbakemelding på at høstdugnaden burde vært gjennomført senere, etter løvfall. Vi tar med oss denne tilbakemeldingen.

I tillegg til dugnaden har borettslaget tradisjon for at styret arrangerer julegrantenning første søndag i advent, som i år falt på søndag 3. desember. Birkelunden Brøstklang sang mange oppmøtte andelseiere inn i julestemning og godt over hundre barn fikk godtepose av nissen, som også denne gang dukket opp over snøskavlen.

I september 2023 inngikk vi en ny avtale om vaktmestertjenester med Facilitec. Gjennom dette samler vi både vinter - og sommertjenester til samme leverandør i tillegg til at vi får tilgjengelig en rekke andre vedlikeholdstjenester. Bakgrunnen for ønsket om å knytte oss til en vaktmestertjeneste var både de siste års utfordringer knyttet til dårlig brøyting og strøying av borettslagets stikkveier, men også dårlig opprettholdelse av avtalt gressklipping.

I tillegg må vi anerkjenne at vi har et stort fellesareal som også trenger vedlikehold.

Gjennom vår grunnavtale med Facilitec har vi nå tre dager per uke en fast vaktmester som går gjennom hele borettslaget, plukker søppel, trimmer hekker slik at det ikke blir hengende ut over

stikkveier, påser stell av pryd og bærbusker, fjerner ugress og som rapporterer inn eventuelle skader eller mangler. Det er nå også Facilitec som brøyter og strør våre gang- og stikkveier, og vi har gjennom vinteren 2023 fått flere positive tilbakemeldinger fra andelseiere.

Avtalen med Facilitec er enda ny, og vi ser stadig behov som må vurderes innlemmet i grunnpakken, men enn så lenge har vi uansett muligheten til å engasjere Facilitec til å gjøre både større og mindre vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

5.6 Leie av parkering- og garasjeplasser

Tilbud om leie av parkering- eller garasjeplasse gjøres etter ansiennitet på venteliste. En del beboere takker nei til tilbud om parkeringsplass fordi plassen som blir tilbudt er et stykke unna egen bolig. De som takker nei, beholder sitt ventelistenummer og får igjen tilbud når det blir ny ledig plass. Når en beboer takker nei til parkering- eller garasjeplasse, går tilbudet videre til neste mann på lista osv.

Mer informasjon om parkering- og garasjeplasser finner du her: <https://www.veitvedt-hageby.no/beboerguide-parkering>

Det trådte nye regler i kraft for parkeringsselskaper 01.01.2024 som gjør at vi må bytte alle gamle parkeringsskilt i hele området. Nye skilt er bestilt og underveis.

5.7 Varmekabler

Borettslaget drifter flere varmekabler i stikk- og gangveier. Gjennom vinteren har styret fått flere henvendelser fra andelseiere som opplever utfordringer med varmekablene. Vi har flere ganger hatt service på kablene og styringen av disse, men firma som yter service kan ikke finne noe galt. Varmekablene slår seg av når det blir kaldere enn 10 minusgrader. Dette for å hindre smelting, ansamling av is nederst i bakken og is i sporet. Når det er så kaldt klarer ikke kablene å holde asfalten fuktfri og det vil dermed bli et verre føre enn om kablene slår seg av og snøen får legge seg oppå. Varmekablene i GV34/36 og 40/44 er nyere og bredere enn de som ligger i GV6/20. De som ligger i GV6/20 er gamle og smalere i kjøresporet. Disse vil dermed oppleves som dårligere enn i de andre nevnte bakkene. Varmekablene bør byttes, og styret har bestilt et kostnadsoverslag for dette som vil komme til våren. Utgifter til dette må vurderes opp mot andre vedlikeholdsbehov.

5.8 Rettssak

En andelseier gikk til søksmål mot borettslaget i 2022. Spørsmålet var om det var borettslaget eller andelseier som hadde vedlikeholdsansvaret for et tilbygg vedkommende hadde satt opp. Utgangspunktet etter borettslagsloven er at borettslaget er ansvarlig for alle bygg i borettslaget, men dette kan unntas i vedtekter eller i avtale. Både tingretten og lagmannsretten mente at det ikke var vedtektsfestet noen unntak fra borettslagets vedlikeholdsplikt da vedkommende fikk tillatelse til å bygge ut tilbygget. Borettslaget hadde i tilsagnsbrevet til andelseier skrevet at borettslaget skulle overta ansvaret for tilbygget. Den avtalen veier tyngre enn en vedtektsbestemmelse. Avgjørelsen gjelder kun for denne andelseieren og har i utgangspunktet ingen innvirkning overfor andre andelseiere som fikk tillatelse på det tidspunktet. Styret valgte, etter å ha hentet inn en vurdering fra vår advokat, og ikke anke dommen til Høyesterett. Dommen er rettskraftig.

5.9 Saker fra beboerne

Styret forsøker å prioritere rask respons på beboernes henvendelser og effektiv behandling av saker fra beboerne. Samtidig, som tidligere rapportert, illustrerer omfanget av sakene at det kreves betydelige ressurser fra styret for å håndtere alt. Derfor klarer vi ikke alltid å innfri dette punktet.

Vi ser det som positivt at bygningsmassen og utearealene gir rom for tilpasninger. Ved behandling av søknader som omhandler installasjoner, lener styret seg ofte på vedtektenes

§ 7. *Forandringer av bygning eller bolig - hvor det fremkommer at "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."*

Samtidig ønsker styret å påpeke to utfordringer:

1. Mange søknader fra beboere, inkludert flere endringer og ufullstendige søknader ved innlevering, har vært ressurskrevende for styret. Vi prioriterer disse sakene så langt det går og assisterer beboerne i å formulere klare søknader. En annen utfordring er manglende tydelighet i de interne reglene for ulike tiltak, som for eksempel gjerder, plattinger og terrasser. Selv om retningslinjer eksisterer for noen tiltak, har praksis i borettslaget variert over årene, og dette reflekteres i dagens store variasjon i utførelsen av tilbygg og tiltak på uteområdene.
2. Styret vektlegger nøye dokumentasjon og etterprøvbarehet, spesielt i saker som krever innsending av søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE). Selv om dette kan virke detaljorientert, understreker styret at en streng tilnærming er nødvendig. Konsekvensene kan være betydelige dersom et tiltak oppføres i strid med plan- og bygningsloven eller uten godkjenning fra Plan- og bygningsetaten. Vi setter pris på beboernes forståelse av viktigheten av å overholde disse bestemmelsene, selv om det kan virke som små detaljer.

5.10 Beboermøte

Beboermøte ble gjennomført 22. november 2023. Beboermøte ble avholdt etter ønske fra flere beboere.

Agendaen for møtet var

1. Styret informerer om diverse saker, inkludert
 - a. økonomi generelt
 - b. utgifter til vedlikehold, inkl. drenering
 - c. om borettslagsmodellen
 - d. saksgang i byggesøknader
2. Informasjon om maleprosjektet 2023-2025
3. Eventuelt

Referat fra beboermøte 22.11.2023

Møtet var initiert av andelseiere gjennom en underskriftskampanje. Styret anerkjenner behovet for å gjennomføre minst ett beboermøte i året, i tillegg til generalforsamling, og legger dette inn i årshjulet. Dersom andelseiere ønsker et beboermøte utover dette, er det tilstrekkelig å sende en e-post eller legge brev i postkassa til styret og be om dette.

Det ble i beboermøte gitt en presentasjon med temaene økonomi generelt, utgifter til vedlikehold spesielt, borettslagsmodellen, saksgang i byggesaker og det ble informert om malerprosjekt og drenering.

Det kommer forslag fra salen om at styret bør prioritere å gå på alle visninger når andeler legges ut for salg. Dette ble ikke kommentert på stedet. Styret har imidlertid ikke anledning til å prioritere dette da saksmengden i laget er stor og har forrang.

Det kom spørsmål om hvorfor det kun settes inn ventiler i andre etasje, og ikke i første. Det svares at dette samsvarer med de faglige rådene styret ble gitt av USBL. At ventiler i andre etasje ville ha mest og best effekt ut fra et kost-nytte perspektiv.

Styret informerer om vaktmesterfirma Facilitec. Det blir en diskusjon om hyppigheten på plenklipping, hvor det skal klippes og hvorvidt det skal være frukt og bærbusker på fellesområdet.

Når det gjelder informasjon om styrets arbeid ble det snakket om at styret er demokratisk valgt av fellesskapet og at vi er satt til å forvalte vedtekter, ordensregler og eiendommen som helhet på best mulig måte. Det blir også kommentert at styret består av andelseiere som har styreverv ved siden av jobb og familie, noe som betyr at styremedlemmene som hovedregel ikke er tilgjengelige på dagtid. Styret sa også at det forventes en høflig og respektfull tone i dialogen med beboerne.

Det kom innspill på tiltak rundt søppelcontainere. At det bør settes opp skilter på norsk, urdu og engelsk. Styret svarer at vi nå har engasjert en vaktmester som blant annet tar runden tre ganger per uke og fjerner hensatt søppel.

Det kommer innspill om tiltak for å hindre uønsket adferd på lekeplassen nedenfor Kiwi. Det har ved flere anledninger vært observert ungdommer som tilsynelatende ruser seg og bråker der. Styret anmoder beboere om å kontakte politiet når dette skjer. Det kommer også konkrete ideer om å belyse mer, med sensorbelysning.

Med vennlig hilsen

Styret
Borettslaget Veitvedt Hageby

STYRET
E-post: post@veitvedt-hageby.no
Telefon styret: 467 71 531
Oslo

FORRETNINGSFØRER
Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Postadresse: Erich Mogensønsvei 12, 0594

Depositum: 6072 05 24883

Telefon: 22 64 61 20
E-post: post@nordberg-eiendom.no

6 Økonomi

Regnskapet for 2023 viser et underskudd på 3 248 427 kr. Det til tross for at låneopptaket var på 5 161 000 kr. Det budsjetterte årsresultatet for 2023 var et underskudd på 4 305 000. Det betyr at vi endte opp med et mindre underskudd enn planlagt. I balansen er det vist at egenkapitalen er redusert med tilsvarende beløp som underskuddet i 2023.

Ut over de mer faste kostnadene slik som forretningsførsel, forsikring, TV/internett, festeavgift og kommunale avgifter, var de største kostnadene i 2023 knyttet til malingsprosjektet og vedlikehold. Utskiftning av panel, ved behov, i malingsprosjektet, ble dekket av vedlikeholdsposten. I tillegg har vedlikeholdsmidler bl.a. gått til nye pipebuer, drenering og reparasjon av spillvannsledning som beskrevet over, nye varmekabler og reparasjoner av gamle varmekabler, asfaltering og etablering av en støttemur i Rådyrveien og rehabilitering av en støttemur ved parkeringen i Veitvetsvingen 3.

Størsteparten av budsjettet, det vil si ca. 80 %, er bundet opp til faste utgifter. Styret vurderer at den frie egenkapitalen i laget er tilstrekkelig for små vedlikeholdsprosjekter. Større behov for vedlikehold fremover må lånefinansieres (som tak og maling).

For omtale av budsjettet viser styret til egen sak på generalforsamlingen.



Stian Kilde Aarebrot
Nestleder



Eva Rustad de Brisis
Styreleder



Boniface Karumbi
Styremedlem



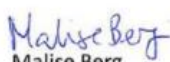
Sonja Wolf-Dyvik
Styremedlem



Lars Erik Fuglesang
Styremedlem



Knut Astad
Styremedlem



Malise Berg
Fung. Styremedlem



Tomas Bjørkhaug
Varamedlem

Vedlegg 2: Årsregnskap 2023, revisjonsberetning og budsjett 2024

BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

RESULTATREGNSKAP		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
Driftsinntekter		2023	2022	2023	2024
Leieinntekter		kr 12 472 824	kr 11 850 468	kr 12 900 000	kr 13 993 000
Sparing til vedlikeholdsfond		kr 513 360	kr 513 360	kr 513 000	kr 513 000
Tilleggskostn. tilbygg		kr 371 352	kr 366 552	kr 371 000	kr 371 000
Eiendomsskatt fra beboere		kr 869 853	kr 449 043	kr 886 000	kr 1 007 000
Renter/avdrag lån fra beboerne		kr 4 704 075	kr 3 484 756	kr 4 654 000	kr 6 756 000
Garasjeleie		kr 146 834	kr 135 000	kr 153 000	kr 157 000
Parkeringsplassleie		kr 282 515	kr 232 500	kr 246 000	kr 360 000
Andre inntekter	Note 4	kr 350 805	kr 600 700	kr -	kr -
Sum driftsinntekter		kr 19 711 618	kr 17 632 379	kr 19 723 000	kr 23 157 000
Driftskostnader					
Honorar vaktm.tj og utdeling skriv etc		kr 28 200	kr 64 850	kr 80 000	kr -
Revisjonshonorar		kr 25 625	kr 25 000	kr 26 000	kr 26 000
Styrehonorar		kr 500 000	kr 500 000	kr 500 000	kr 550 000
Honorar valgkomité		kr 25 000	kr 25 000	kr 25 000	kr 28 000
Forretningsførsel		kr 262 008	kr 262 008	kr 262 000	kr 262 000
Strøm		kr 215 887	kr 116 263	kr 150 000	kr 225 000
TV og internett		kr 1 648 488	kr 1 615 413	kr 1 650 000	kr 1 702 000
Honorarer advokat/konsulent	Note 5	kr 472 018	kr 970 482	kr 400 000	kr 300 000
Arbeidsgiveravgift		kr 78 001	kr 83 141	kr 85 000	kr 81 000
Leie lokaler		kr 180 494	kr 173 163	kr 190 000	kr 190 000
Vedlikehold	Note 6	kr 2 247 193	kr 5 590 341	kr 4 000 000	kr 2 400 000
Maling og noe rep/snekkerarbeid		kr 7 510 672	kr -	kr 5 161 000	kr 10 100 000
Rehabilitering tak		kr -	kr -	kr -	kr 30 400 000
Snørydding/vaktmesterfirma		kr 312 519	kr 381 101	kr 500 000	kr 500 000
Skadedyravtale		kr 106 659	kr 101 032	kr 100 000	kr 110 000
Styre- og møtekostnader		kr 9 872	kr -	kr 30 000	kr 30 000
Bankkostnader		kr 13 980	kr 13 289	kr 15 000	kr 15 000
Forsikringspremie		kr 1 658 865	kr 1 502 989	kr 1 659 000	kr 1 841 000
Kommunale avgifter		kr 4 538 011	kr 3 843 201	kr 4 530 000	kr 5 298 000
Festeavgift		kr 1 029 009	kr 1 029 009	kr 1 029 000	kr 1 029 000
Eiendomsskatt til Oslo Kommune		kr 869 751	kr 449 007	kr 886 000	kr 879 000
Andre driftskostnader	Note 7	kr 440 253	kr 407 852	kr 500 000	kr 500 000
Sum ordinære driftskostnader		kr 22 172 505	kr 17 152 941	kr 21 778 000	kr 56 466 000
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger		kr -2 460 887	kr 479 438	kr -2 055 000	kr -33 309 000
Finansielle inntekter/kostnader					
Renteinntekter		kr 133 679	kr 32 716	kr -	kr 30 000
Kundeutbytte Gjensidige		kr 166 193	kr 159 498	kr 150 000	kr 150 000
Renteutgifter		kr 2 782 084	kr 1 475 224	kr 2 400 000	kr 4 365 000
Netto finanskostnader		kr -2 482 212	kr -1 283 010	kr -2 250 000	kr -4 185 000
Kontantinntbetalinger felleslån		kr 1 694 672	kr 856 792	kr -	kr -
Årsresultat	Note 10	kr -3 248 427	kr 53 220	kr -4 305 000	kr -37 494 000
Overføringer:					
Overført til vedlikeholdsfond		kr 535 405	kr 524 442	kr 513 000	kr 513 000
Overført fra vedlikeholdsfond		kr -800 005	kr -1 500 000		
Overført til/fra annen egenkapital		kr -2 983 827	kr 1 028 778		
Sum overføringer		kr -3 248 427	kr 53 220		
Avdrag	Note 10	kr 1 963 506	kr 2 139 579	kr 2 117 000	kr 2 391 000
X-ord avdrag v/nedbet felleslån		kr 1 694 672	kr 856 792		
		kr 3 658 178	kr 2 996 371		
Låneopptak maling				kr 5 161 000	kr 8 000 000
Låneopptak tak					kr 30 000 000

BORETSLAGET VEITVEDT HAGEBY

Noter til regnskap 2023

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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.

Fordringer

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.

Note 1 Anleggsmidler

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.

Note 2 Bankinnskudd

DNB	kr	146 875
Driftskonto	kr	8 550
Høyrentekonto	kr	15 564
Skattetrekkkonto	kr	4 512
Vedlikeholdsfond	kr	563 490
Depositumkonto	kr	477 500
	kr	1 216 491

Note 3 Langsiktig gjeld

Handelsbanken: Låneopptak kr 77.000.000 år 2014/refinansiert lånet i Nordea
Annuitetslån med flytende rente p.t. 5,59 % og vil være innfridd år 2043
Handelsbanken: Låneopptak kr 5.161.000 år 2023- Lån totalt kr 20 mill som skal fordeles over 3 år
Annuitetslån med flytende rente p.t. 5,59 % og vil være innfridd år 2033

Note 4 Andre inntekter

Støtte bomiljøtilskudd fra Groruddalssatsingen	kr	350 000
Purregebyr	kr	805
	kr	350 805

Note 5 Honorarer advokat/konsulent

Advokathonorar i forbindelse med tvist mot beboere	kr	419 578
Saksomkostninger motpart	kr	52 440
	kr	472 018

Dekning av rettshjelp er til behandling hos forsikrings-selskapet.
Refusjonen blir inntektsført når beløpet er mottatt.

BORETTLAGET VEITVEDT HAGEBY

Fortsettelse noter til regnskap 2023

Note 6	<u>Vedlikehold</u>		
	Bygning: montert buer over pipeløp/brannvarslere og -slokkere/nøkler	kr	267 964
	Garasjer: rep	kr	17 856
	VVS: høytrykkspyling og rep	kr	1 395 233
	Uteanlegg: arbeid støttemur/asfaltering/feiling etc	kr	373 913
	Elektrisk: arbeid utvendig varmekabel/feilsøking/rep	kr	192 227
		kr	2 247 193
Note 7	<u>Andre driftskostnader</u>		
	Gårdsutstyr/driftsmateriell	kr	11 411
	Søppel- og containertømming/reinhold søppelkasser	kr	123 252
	Porto/kopiering	kr	-
	Kontorkostnader v/styret	kr	-
	Husleieservice	kr	115 416
	Telefonkostnader	kr	2 409
	Rekvisita m.v.	kr	-
	Dugnad	kr	28 898
	Oppmerksomheter	kr	1 312
	Velferdsmidler/Sosiale utg.	kr	46 717
	Flaggheising år 2022	kr	25 000
	Annonser	kr	1 688
	Kontingent Huseiernes Landsforbund og Bjerke Storvel	kr	4 500
	Drift data-system i borettslaget	kr	77 460
	Borttauingsavtale	kr	2 190
		kr	440 253
Note 8	<u>Forskuddsbetalte kostnader</u>		
	Forskuddsbetalt tv/internett	kr	427 086
	Rentokil: skadedyravtale	kr	16 194
	Lån forfall 16.01.23	kr	428 536
		kr	871 816
Note 9	<u>Avsatt vedlikeholdsfond</u>		
	kr 2.331.779 er i år flyttet fra avsatt vedlikeholdsfond i egenkapitalen til annen egenkapital.		
	Føringen har ingen effekt på borettslagets totale egenkapital eller resultat.		
	Saldo vedlikeholdsfond pr. 31.12.23 tilsvarer nå saldo på borettslagets bankkonto for vedlikehold.		
Note 10	<u>Disponible midler</u>		
	Disponible midler 1.1.23	kr	1 666 752
	Resultat 31.12.23	kr	-2 983 827
	Låneopptak	kr	5 161 000
	Avdrag lån	kr	-3 658 178
	Avsatt vedlikeholdsfond	kr	-264 601
	Avskrivning	kr	-
	Endring i disponible midler	kr	-1 745 606
	Disponible midler	kr	-78 853

Vedlikehold

Bygning:	Nye brannslukkere/røykvarslere etc	kr	-	kr	267 964
	N. Brannvern: serviceavtale	kr	135 958		
	N. Brannvern: røykvarslere og brannslukkere	kr	78 411		
	PK Byggservice: snekkerarbeid	kr	13 188		
	Montert buer over pipeløp	kr	35 438		
	Undersøkelse skorstein	kr	3 125		
	Nøkler/små rep/diverse	kr	1 844		
		kr	<u>267 964</u>		
VVS:	Spylt tette ledninger og vasking	kr	30 268	kr	1 395 233
	Drenering	kr	657 166		
	Graving til spillvannsledning	kr	444 199		
	Rørfornyng	kr	251 593		
	Feilsøking og rørinspeksjon	kr	12 007		
		kr	<u>1 395 233</u>		
Elektrisk:	Diverse rep./feilsøk utv. varmekabler	kr	67 617	kr	192 227
	Montert 68 m varmematte	kr	124 610		
		kr	<u>192 227</u>		
Garasje:	Rep etter lyn og uvær	kr	17 856	kr	17 856
	Rep	kr	-		
		kr	<u>17 856</u>		
Uteanlegg:	Feiing	kr	22 208	kr	373 913
	Oppsett av gjerde	kr	8 187		
	Gartnergruppa	kr	5 190		
	Div. arbeid/smårep/merke p-plasser/fjernet trapp	kr	19 770		
	Lekeplasskontrollen/oppgradert lekeplass	kr	15 952		
	Planter/jord/utstyr/strøsingel etc	kr	27 809		
	Asfaltering	kr	75 325		
	Fjernet tre	kr	18 697		
	Arbeid med støttemurer	kr	180 775		
		kr	<u>373 913</u>		
Total vedlikehold				kr	2 247 193

BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

BALANSE

Eiendeler

Anleggsmidler

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bygninger	Note 1	kr 14 038 919	kr 14 038 919
Rehabilitering	Note 1	kr 75 303 689	kr 75 303 689
Varige driftmidler/garasjeanlegg	Note 1	kr 43 500	kr 43 500
Sum anleggsmidler		kr 89 386 118	kr 89 386 118

Omløpsmidler

Debitorer/andre fordringer		kr 3 292	kr 29 167
Husleierestanse		kr 66 759	kr 56 961
Depositum leie kontor 16 og 17		kr 65 808	kr 65 341
Forskuddsbetalte kostnader	Note 8	kr 871 816	kr 759 269
Bankinnskudd	Note 2	kr 1 216 491	kr 2 168 831
Sum omløpsmidler		kr 2 224 166	kr 3 079 569
Sum eiendeler		kr 91 610 284	kr 92 465 687

Gjeld og egenkapital

Egenkapital

Andelskapital		kr 16 300	kr 16 300
Avsatt vedlikholdsfond	Note 0	kr 563 100	kr 3 160 800
Annen egenkapital		kr 29 363 362	kr 30 015 390
Sum egenkapital		kr 29 943 152	kr 33 191 580

Langsiktig gjeld

Borettsinnskudd		kr 1 590 900	kr 1 590 900
Handelsbanken	Note 3	kr 52 884 234	kr 56 270 388
Handelsbanken	Note 3	kr 4 888 976	kr -
Sum langsiktig gjeld		kr 59 364 110	kr 57 861 288

Kortsiktig gjeld

Forskuddsbetalt husleie		kr 255 956	kr 181 073
Depositum tilbygg/boder		kr 477 500	kr 600 000
Kreditorer		kr 1 419 221	kr 398 255
Påløpte kostnader		kr -	kr 139 539
Avsatt renter		kr 141 857	kr 93 952
Skyldig skattetrekk		kr 4 512	kr -
Skyldig arbeidsgiveravgift m.v.		kr 3 976	kr -
Sum kortsiktig gjeld		kr 2 303 022	kr 1 412 819

Sum gjeld og egenkapital

kr 91 610 284 **kr 92 465 687**

Oslo, 09.02.24


Eva Rustad De Brisis

styreleder



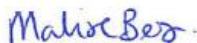
Stian Kilde Aarebrot



Lars Fuglesang



Boniface Karumbi



Malise Berg


Sonja Gullerud Wolf-Dyvik



Knut Astad

Til generalforsamlingen i Borettslaget Veitvedt Hageby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Veitvedt Hageby som viser et underskudd på NOK 3 248 427. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av rapport fra styret. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 17. februar 2024
Unic Revisjon AS



Arild Breivold
statsautorisert revisor

Vedlegg 3: Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplan for borettslaget

Generalforsamling 2024

Bakgrunn

Etter vedtektene skal styret legge frem en vedlikeholdsplan som orienteringssak på generalforsamlingen.

Bygninger og uteområder i borettslaget må vedlikeholdes jevnlig. Samtidig vil mer omfattende vedlikeholdsoppgaver måtte gjennomføres som større prosjekter.

Borettslagets vedlikeholdsplan skal gi oversikt over vedlikeholdssituasjonen for lettere å kunne prioritere mellom ulike oppgaver, så ikke alt må gjøres samtidig, noe som for å skape en jevnere kostnads- og arbeidsvilkår.

Del 1 er en redegjørelse for vedlikeholdssituasjonen. Del 2 er en skjematisk oppstilling av status, behov og prioriteringer.

Vedlikeholdsplikten

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) Vedlikeholdet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.
- (4) Vedlikeholdsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.
- (5) I vedtektene kan vedlikeholdsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

Bestemmelsene i borettslagsloven om vedlikehold § 5-17 omhandler borettslagets vedlikeholdsplikt:

- (1) Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrer 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 vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av bustaden.

- (4) I vedtektene kan vedlikeholdsplikten fastlegges annerledes enn det som går fram av paragrafen her.

De viktigste poengene i denne sammenhengen er:

1. Borettslaget har en vedlikeholdsplikt. Dette følger av § 5-17 (1). Her fremgår det at laget skal holde bygninger og eiendommen ved like (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 ei – 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.
3. I tillegg har andelseier på nåværende tidspunkt ansvar for vedlikehold av tilbygg. Dette fremmer styret forslag til endring av. Se sak 7.

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 original bygningsmasse, herunder maling, kledning/vinduer, tak, bunnrør og drenering.

Status for vedlikehold

De største oppgavene for tiden er:

1. Tak
2. Maling
3. Drenering
4. Rehabilitering av felles rør

Tak

Vinteren 2020/2021 var det utfordringer med fukt og kondens i mange andeler. Takkonstruksjonen er fra byggeåret. Det eneste vedlikeholdet som er gjort siden da er ny takpapp. Styret har leid inn USBL prosjekt for å bistå i arbeidet med å rehabilitere takene.

Et pilotprosjekt ble gjennomført i 2021 og 2022. USBL prosjekt ble leid inn for å finne årsaken til problemene og en løsning for framtidig takrehabilitering. Pilotprosjektet som ble gjennomført la grunnlaget for valg av løsninger ved innhenting av tilbud for takrehabiliteringen, og ansees som nødvendig vedlikehold.

Rapporten fra prosjektet, med anbefalinger om hvordan fullskalaprojektet bør gjøres, ligger på våre hjemmesider, under "Dokumentarkiv", som under navnet "Pilotprosjekt - rehabilitering tak".)

USBL og rådgivende ingeniører foreslår at en optimaliserer eksisterende konstruksjon. De foreslår at det legges inn en smart dampspærre, ny isolasjon som er 5 cm tykkere enn i dag, en vindspærre som gir en bedre utlufting enn i dag og bedre brannskiller mellom enhetene. Dette vil gi en noe bedre isolasjon om vinteren og noe kjøligere om sommeren. Det er ikke gjort noen beregninger på hvor mye dette vil spare strøm per boenhet. Det er ikke mulig å isolere mer enn dette fordi da smelter ikke snøen på taket og da er det en fare for at taket kollapser pga. tyngden.

USBL har utarbeidet et anleggsbudsjett. Dette er et budsjett som de har beregnet ut fra de kostnadene en rehabilitering vil koste. Dette viste at den totale kostnaden er anslått til 142,8 millioner kroner. Beregningen inkluderer ikke tilbyggene.

Styret argumenterte i 2023 for at alle takene bør rehabiliteres samtidig, fordi det ikke er lønnsomt å ta ett og ett tak, og fordi takene er 70 år gamle og må rehabiliteres før eller siden. Kostnadene på prosjektet vil bli finansiert ved låneopptak, og fellesgjelden vil fordeles slik alle andre kostnader fordeles mellom de enkelte andelseiere i borettslaget.

Prosjektet med å rehabilitere takene er nå i gang. USBL leder prosjektet, og planen er oppstart høsten 2024 og avslutning i løpet av 2026.

Maling

Forrige runde med maling av fasadene ble gjennomført i forbindelse med rehabiliteringen i 2011–2012. PK Byggservice er nå ferdige med å vaske, skrape og male Grevlingveien 4–70. Råtne planker har blitt skiftet ut. Vinduer blir også malt, for å forlenge levetiden.

I 2024 vil laget male Grevlingveien 2, Grevlingveien 1-15 (kun oddetall), Veitvetveien 16-24, Veitvetsvingen 1-17, og Rådyrveien 6-12 (kun partall). Øvrige adressene planlegges malt i 2025: Grevlingveien 17-35 (kun oddetall) og Rådyrveien 14-30 (partall og oddetall).

Fordi de fleste hus vil ha behov for å skifte ut enkelte planker, åpner vi ikke for at beboere maler husene selv i denne perioden.

Drenering

Når det gjelder drenering er det både et spørsmål om alder på dreneringen og omfanget av følgeproblemer knyttet til dårlig, gammel eller manglende drenering. Vanninntrenging i kjellere er i seg selv en indikasjon på at dreneringen bør skiftes.

Forventet levetid på en drenering varierer stort, fra 20 til 60 år. Det er ikke gjort en samlet rehabilitering av drenering siden byggeåret. Enkelte hus/andeler er drenert i regi av borettslaget. Andre har drenert selv i forbindelse med utbygging eller innredning av kjeller.

Det er et kjent problem at det flere steder er innredet i kjelleren uten at det er nydrenert. 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 at borettslaget må vedlikeholde bygningene. På ett eller annet tidspunkt risikerer vi avkortning eller avslag i forsikringsaker fordi vi ikke har vedlikeholdt i tilstrekkelig grad.

Styret har de siste årene jobbet for å drenere 2-3 hus i året. Enheter som har hatt fuktskader eller overvannsproblemer blir prioritert. Styret ønsker å fortsette denne praksisen, for å sørge for å ikke få et stort etterslep av dreneringsbehov, samtidig som vi ikke overskrider vedlikeholdsbudsjettet.

Bunnrør

bunnrørene er støpjernsrør som er fra byggeåret. Slike rør har lang levetid, men utskiftning etter 50 år er anbefalt. Budsjettrammene tillater ikke at laget gjør større utskiftninger, så lenge malings- og takprosjektet pågår, og laget vil derfor kun prioritere akutte situasjoner.

Oppsummert

Bygningsmassen er planlagt ferdigmalt i 2025 og takene skal være ferdig rehabilitert i 2026. Original drenering og bunnrør har passert anbefalt levetid og vil gradvis skiftes ut.

Kostnader for vedlikehold

Totalsummen for vedlikeholdsbehovet er stor. 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 ønske om å holde felleskostnadene så lave som mulig. Så mye som mulig av vedlikeholdet bør derfor fordeles ut over lang tid slik at også kostnadene fordeles. Enkelte oppgaver må imidlertid gjennomføres som større prosjekter. Da vil det være nødvendig å øke felleskostnadene.

Vi tar opp lån til maling og takrehabilitering. Resten av vedlikeholdet gjøres innenfor de årlige budsjetttrammene. Normalt bør de årlige budsjetttrammene også ta høyde for fremtidig maling.

Vedlikeholdsplan

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

Maling og tak prioriteres. Der hvor vi foreslår «løpende prioritering», mener vi at vi forsøker å fordele vedlikeholdet ut over lang tid. Det kan likevel være behov for større prosjekter også på disse områdene på et senere tidspunkt. 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. GV4-70 ble malt/vedlikeholdt i 2023.	Fasaden males i perioden 2022-2025. Prosjektet er pågående.	1
Vinduer og dører	Ble rehabilitert 2011-2012.	Ikke behov for større vedlikehold nå. Vinduskarmene males utvendig under malingsprosjektet for å forlenge levetiden. Pågående.	
Tak	Totalrehabiliteres 2024–2026.	Konstruksjonen er 70 år gammel. Det har vært store problemer med fukt. Årsaken er i de fleste tilfeller en kombinasjon av utilstrekkelig isolasjon og mangel på fuktsperre. Pilotprosjekt er gjennomført. Prosjektledelse for takrehabiliteringen er anskaffet.	1
Drenering	Varierer. Det er ikke gjort en samlet rehabilitering av drenering siden byggeåret. Enkelte hus/andeler er drenert i regi av borettslaget. Andre har drenert selv i forbindelse med utbygging eller innredning av kjeller.	Mange hus har behov for drenering. Styret mener at maling og tak må prioriteres. Det legges derfor opp til å drenere 1-3 hus i året, innenfor rammene av vedlikeholdsbudsjettet.	Løpende
Avløpsrør	Varierer. Det er ikke gjort en samlet rehabilitering av avløpsrør siden byggeåret. Enkelte hus og andeler har gjort utskiftninger eller vedlikehold, både i regi av laget og i regi av andelseiere. I 2023 måtte spillvannsledning og bunnrør ved Rådyrveien 24 strøppelegges.	Som med drenering. Det er et løpende behov for rehabilitering, men maling og tak prioriteres. Ved akutte behov vil laget skifte eller strøppelegge bunnrør, innenfor rammene av vedlikeholdsbudsjettet.	Ved behov
Gjerder	Gjelder gjerder borettslaget har satt opp mot offentlig vei. Bunntråden har løsnet en del steder. Alder varierer. I 2023 ble enkeltdeleer rehabilitert.	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 større vedlikehold, men periodisk tilsyn og mindre vedlikehold av slitasje ved normal bruk.	Løpende
Varmekabler i stikkveier	Noen problemer med enkelte av varmekablene. I 2023 ble nye varmekabler og asfalt lagt ved Grevlingveien 44-48.	Det er behov for gjennomgang av elektriske komponenter og retting av jordfeil. Styret har utbedret og reparert noe i 2023. Styret vil vurdere om vi må legge nye varmekabler og asfalt i 2024. Dette må i så fall gjøres innenfor vedlikeholdsbudsjettet, og er kostbart.	Løpende
Garasjer	To av garasjerekken ble rehabilitert innvendig i 2019/2020. Den siste rekken er ikke vedlikeholdt på en stund.	Det er behov for å rehabilitere garasjerekken øverst i Rådyrveien. Styret vurderer at andre vedlikeholdsoppgaver prioriteres foran denne.	2
Utvendige stoppekraner	Vi mangler en fullstendig oversikt over utvendige stoppekraner og tilstanden på disse.	Det er behov for å få oversikt over de stoppekraner som er montert. På sikt burde vi ha et fullstendig kart over stoppekraner og stikkledninger – gamle byttes ved dreneringsarbeider.	Løpende

Vedlegg 4: Forslag til endring av vedtekter og retningslinjer som underlag til sak 7, 8 og 9

Sak 7: Endring av vedtektene § 5 og 7 og retningslinjer for påbygg del C
Lagt fram av styret:

(Tekst som er ~~gjennomstreket i rødt~~ utgår. Tekst som er understreket i grønt legges til).

A. Forslag til endringer om ansvar for vedlikehold av tilbygg

Styrets forslag til endring Vedtektenes § 5 siste ledd:

~~«Andelseier har det hele og fulle vedlikeholdsansvar for eventuelle tilbygg på boligen med unntak for utvendig maling.»~~

Forslaget må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.

B. Endring av retningslinjer for påbygg del C punkt 2

Når borettslaget overtar ansvaret for vedlikehold av tilbygg, må også retningslinjene for tilbygg del C punkt 2 også endres.

Styrets forslag til endring:

«Vedlikehold

- a. Fremtidig utvendig vedlikehold av tilbygg påhviler ~~den enkelte andelshaver~~ borettslaget.
- b. Innvendig vedlikehold ~~samt vedlikehold av støttemur og terrasser som ikke har forbindelse med tilbygget,~~ påhviler den enkelte andelshaver.
- c. Likeledes ~~må andelshaver forplikte seg til å dekke eventuelle merutgifter borettslaget måtte få som følge av tilbygget, f.eks. ved drenering, skifting av kloakkrør m.v.»~~

Forslaget må vedtas med alminnelig flertall.

C. Forslag til endringer i vedtektenes § 7

Når borettslaget overtar det ytre vedlikeholdsansvaret må borettslaget i forbindelse med nye tilbygg forsikre seg om at tilbyggene er oppført på forskriftsmessig måte. Styret kommer til å leie inn ekstern bygningskontrollør til dette arbeidet, og styret foreslår at de som søker om å få føre opp et tilbygg i fremtiden må betale et gebyr for å dekke denne kostnaden.

Styrets forslag til endring i § 7 nytt syvende ledd:

«Styret kan sette som vilkår for samtykke at andelseieren betaler et gebyr som skal dekke borettslagets utgifter til bygningskontroll.»

Forslaget må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Sak 8: Endring av vedtektene – modernisering, presisering og tydeliggjøring

A. Forslag til presisering av regler om vedlikehold av ildsted, endring i § 5 andre ledd

I dagens vedtekter er det uklart hvem som har ansvar for ildsted inne i boligen. Praksis i dag er at det er andelseier som er ansvarlig for innsetting av ildsted og utførelsen er gjort til de enhver tid forskrifter om ildsted. Styret foreslår også at andelseier skal også sende en kopi av godkjenning fra Oslo brann- og redningsetat. Styret ønsker å presisere dagens praksis og ansvar, og foreslår endringer i vedtektene.

Styrets forslag til endringer i § 5 andre ledd:

«Andelseieren skal vedlikeholde innside av ytterdører, vinduer, alle innvendige rør, ledninger og annet inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av selve ildstedet. Ved innsetting av nytt ildsted er andelseier ansvarlig for at utførelsen er gjort iht. de enhver tid gjeldende forskrifter. Styret skal ha kopi av godkjenning fra brann-/feiersenet. Innsiden av *altanen* skal også vedlikeholdes av andelseieren.»

Forslaget må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.

B. Forslag til presisering av regler om røykvarsler m.m.

Det er borettslaget som er ansvarlig for at det er en røykvarsler i hver etasje og ett brannslukningsansvar. Borettslaget foretar årlig brannkontroll av andelene og vil dele ut manglende røykvarslere og brannslukningsapparater ved behov. Det er andelseier/beboer selv som er ansvarlig for å sette opp det utdelte utstyret.

Borettslaget er ikke ansvarlig for røykvarsler eller brannslukningsapparat i utleienheter, dette er andelseier selv sitt ansvar.

Styrets forslag til nytt § 5 tredje ledd, dagens tredje ledd blir fjerde ledd osv.

«Andelseier skal sørge for at det er montert FG godkjente røykvarslere i hver etasje, og en FG godkjent brannslukker, som leveres ut av styret. Andelseier er selv ansvarlig for anskaffelse og montering av FG godkjente røykvarslere og brannslukkere i utleieenhet.»

Forslaget må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.

C. Presisering av regler om tilbakeføring av uteområder etter drenering

Praksis i dag er at det er andelseier/beboer selv som er ansvarlig for tilbakeføring av uteområdet etter drenering. Styret foreslår at dette blir presisert i vedtektene.

Styrets forslag til endring i § 5 tredje ledd ny siste setning:

«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 karmen, 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. Ved drenering er andelseier pliktig til, for egen regning, å tilbakeføre uteområdet.»

Forslaget må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt. Merk at dersom forslag 5 blir vedtatt blir det en endring i ny fjerde ledd.

D. Ansvar for felles grøntarealer, vedtektenes § 6

I dagens vedtekter § 6 første ledd bokstav a), står det at borettslaget har ansvaret for grøntarealer. Borettslaget har kun ansvar for felles grøntarealer. Den enkelte andelseier har ansvaret for sine grøntarealer. Styret foreslår at dette blir presisert i vedtektene.

Styrets forslag til endring i § 6 første ledd bokstav a)

«Borettslaget skal:

a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder felles grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art»

Forslaget må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.

E. Ansvar for vedlikehold av pipe og røykrør

Det er borettslaget som er ansvarlig for vedlikehold av pipe og røykrør. Borettslaget foreslår at dette presiseres i vedtektenes § 6.

Styrets forslag til § 6 ny bokstav d):

«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 boligens 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»

d) Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av pipe og røykrør»

Forslaget må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.

F. Presisering av regler om opparbeidelse av egen parkeringsplass

I vedtektene står i bestemmelsen om opparbeidelse av egen parkeringsplass at det er et vilkår at det innhentes nødvendig samtykke til utkjøring fra samferdselsetaten i Oslo kommune. Regelen er at det skal søkes avkjørsel til offentlig vei hos Plan- og bygningsetaten. Styret foreslår derfor at dette kommer klart frem i vedtektene. Vi foreslår ikke at Plan- og bygningsetaten nevnes i vedtektene, men

at det vises til enhver tid rette myndighet. Dette fordi navnet og myndigheten kan endres i Oslo kommune og får å unngå å måtte endre vedtektene i slike tilfeller foreslår vi at det står til enhver tid rette myndighet.

Styrets forslag til endringer i § 7 tiende ledd:

«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.~~ søker til enhver tid rett myndighet om avkjørsel til offentlig vei.»

Forslaget må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.

G. Presisering av reglene om kjellerdeling

Det kommer frem av retningslinjene at kjellerdeling forutsetter enighet blant de berørte andelseierne. Styret foreslår at dette kommer klart frem i vedtektene § 7 tolvte ledd.

Styrets forslag til endringer i § 7 tolvte ledd:

«For kjellerdeling er det stilt krav om skriftlig søknad til styret, at kjelleren må deles fullstendig ved at deleveggene følger leilighetsskillene. Kjellerdeling forutsetter enighet blant de berørte andelseiere. For innredning er det gitt særskilte regler.»

Forslaget må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.

H. Regler om platting og terrasse

Dagens regler om søknad om platting og terrasser står det ikke at styret kan bruke skjønn ved godkjenning av oppsettelse av platting og terrasse. Styret foreslår at dette kommer klart frem i vedtektene.

Styrets forslag til endringer i § 7 trettende ledd:

«For platting og terrasse må det innsendes skriftlig søknad til styret med målsatte tegninger. Det er opptil styret å bruke skjønn ved godkjenning av søknad om oppsetting av platting og terrasse.»

Forslaget må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.

I. Endringer i reglene om valgkomiteens oppgaver

Dagens regler om valgkomiteens oppgaver og arbeid i vedtektenes § 9, er veldig detaljerte. Styret mener at mye av disse reglene ikke naturlig hører hjemme i vedtektene, men er mer retningslinjer for valgkomiteens arbeid. Styret mener at disse kan valgkomiteen selv utarbeide og lage. Styret foreslår derfor at mye av reglene strykes. Det er ikke regler for hvor lenge et medlem av valgkomiteen kan sitte i valgkomiteen. Styret foreslår at det settes en maksimal tid, dette for å sikre at det blir nødvendig utskifting i valgkomiteen. Styret foreslår at det settes en grense på seks år. Styret foreslår at dette gjøres i § 9 bokstav b tredje ledd.

Styrets forslag til endringer i § 9 bokstav b):

«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%~~ mer enn halvparten 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. Valgkomiteens medlemmer kan sitte i maks seks år.»

~~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.»~~

Valgkomiteens innstilling skal være styret i hende fire uker før ordinær generalforsamling.

Forslaget må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Sak 9: Endring av retningslinjene– modernisering, presisering og tydeliggjøring

Lagt fram av styret

A. Endring i 5.1 Retningslinjer for tilbygg, punkt 2 om depositum

I dagens retningslinjer under punkt 2 og styrebehandlingen av byggesøknad står det at andelseier skal ha innbetalt depositumsbeløp på 50 000 kroner. Depositum skal gå til dekning av eventuelle skader som påføres nabo eller andre eller borettslagets fellesarealer. Beløpet har vært uendret i mange år og for å dekke den generelle prisstigningen og sikre at innbetalt depositum er stort nok til å dekke eventuelle skader foreslår styret å endre depositumet til 100 000 kroner.

Styrets forslag til endring av Retningslinjene 5.1 Retningslinjer for tilbygg, 2 Styrebehandling av byggesøknad første avsnitt:

«Før styret tar søknaden til behandling, må alle vilkår til byggesøknaden være oppfylt. Videre må andelseier ha innbetalt depositumsbeløp på ~~kr. 50 000,-~~ 100 000 kroner til borettslagets depositumskonto

Forslaget må ha alminnelig flertall for å bli vedtatt.

B. Endring i 5.1 Retningslinjer for tilbygg, punkt 7 når bygget er ferdig

I dagens retningslinjer 5.1 punkt 7 først avsnitt, står det at styret skal befare tilbygget. Det er ikke alltid styret har kompetanse til å vurdere om tilbygg er bygget etter retningslinjene for tilbygg. Styret foreslår derfor at styret kan engasjere en fagperson til å befare bygget. Kostnaden for dette skal dekkes av andelseier. Styret fremmer dette forslaget uavhengig av om forslaget om ansvar for tilbygg overtas av borettslaget: Styret mener at det uansett bør kunne innhentes kvalifisert personell til å foreta en sluttkontroll og at kostnadene ved dette dekkes av andelseier.

Styrets forslag til endring: 5.1 Retningslinjer for tilbygg, punkt 7 første avsnitt:

«Når ferdigmelding fra entreprenør foreligger, skal styret eller den den fagperson styret har engasjert befare tilbygget. Kostnaden for befaringen dekkes av andelseier.»

Forslaget må ha alminnelig flertall for å bli vedtatt.

C. Endringer i 5.2 tekniske krav for nye tilbygg

Styret har sett at enkelte andelseiere har i forbindelse med tilbygg, bygget delevegger som får ut over sin andel. Dette gjelder både i kjeller og selve bygget. Dette har gjort at naboer har fått mindre areal enn forventet å bygge ut, også mindre kjellere. Styret foreslår derfor at det kommer klart frem i retningslinjene at deleveggen ikke skal gå inn på naboens andel. Dette kravet gjelder også i dag. Styret foreslår en endring i punkt 3 i 5.2 tekniske krav for nye tilbygg.

Styrets forslag til endring 5.2 Tekniske krav for nye tilbygg, punkt 3:

«3) Tilbygg, plattinger eller kjellernedganger må ikke utføres slik at de hindrer naboers utbyggingsmuligheter. Deleveggen skal ikke gå inn på naboens andel. Ved utbygging av kjeller skal sentrum av grunnmur følge delelinjen mellom andelene.»

Forslaget må ha alminnelig flertall for å bli vedtatt.

D. Endring i 5.2 Tekniske krav for nye tilbygg, punkt 9 krav til terrassedør

I dagens retningslinjer står det at terrassedør skal være 80 cm. Det er mange bygg i borettslaget som har andre størrelser på terrassedørene, dette gjelder f.-eks. hele rekken i Grevlingveien 2. Disse dørene er mindre enn 80 cm. Styret foreslår å ta bort regelen om at terrassedørene skal være 80 cm da disse ikke følges eller har blitt fulgt.

Styrets forslag til endring 5.2 Tekniske krav for nye tilbygg, punkt 9:

«9) Inngangsdører skal være type NorDan Skytten 843G Hvit - Cotswold-glass, 90 cm.
~~Terrassedører skal være 80 cm.»~~

Forslaget må ha alminnelig flertall for å bli vedtatt.

E. Endring i 5.4 Egenerklærings skjema ved tilbygg, punkt 4 og 9 depositum

Forslaget følger som en naturlig konsekvens av forslag 14 og fremmes kun dersom det blir flertall for økning av depositum.

Styrets forslag til endring 5.4 Egenerklærings skjema punkt 4 og 9:

«4. Styret har anledning til å foreta kontroll av byggarbeidene. Dersom ikke fristen på ett år for gjennomføring av byggarbeidene overholdes, har styret rett til å engasjere ekstern byggeleder for ferdigstilling. Dette kan belastes den 10 % garantien som entreprenøren skal stille før oppstart av byggarbeidene. Styret har også anledning til å benytte innbetalte depositum på ~~kr. 50 000,-~~ 100 000 kroner til dekning av skader som påføres nabo eller andre eller borettslagets fellesarealer.

9. Som garanti for fullføring av prosjektet og for skader må utbygger ha sørget for:

- a. Entreprenørgaranti på 10 % av brutto byggesum
- b. Innbetaling av depositum på ~~kr. 50 000,-~~ 100 000 kroner til borettslaget»

Forslaget må ha alminnelig flertall for å bli vedtatt.

F. Endringer i 7.2 Uteboder, krav til depositum

I dagens retningslinjer punkt 4 er det krav til at det er innbetalt et depositum på 5 000 kroner til depositum. Depositum skal gå til dekning av eventuelle skader som påføres nabo eller andre eller borettslagets fellesarealer. Beløpet har vært uendret i mange år og for å dekke den generelle prisstigningen og sikre at innbetalt depositum er stort nok til å dekke eventuelle skader foreslår styret å endre depositumet til 10 000 kroner.

Styrets forslag til endring 7.2 Retningslinjer for bygging av utebod, punkt 4:

«4. Som sikkerhet overfor borettslaget for gjennomføring og fremdrift i henhold til søknaden, må andelseieren innbetale ~~kr. 5 000,-~~ 10 000 kroner til den depositumskonto borettslaget har opprettet. Depositum vil bli tilbakebetalt når styret har sluttbefart og godkjent boden som ferdig.»

Forslaget må ha alminnelig flertall for å bli vedtatt.

G. Endringer i 7.2 Uteboder, befaring av ferdig utebod

I dagens retningslinjer står det ikke noe om befaring av utebod etter at arbeidene er ferdige. Styret foreslår at det kan gjennomføres befaring etter at uteboden er ferdig og at dette kan gjøres av kvalifisert fagperson. Det er ikke alltid styret har kompetanse til å vurdere om uteboden er bygget etter retningslinjene for uteboder. Styret foreslår derfor at styret kan engasjere en fagperson til å

befare bygget. Kostnaden for dette skal dekkes av andelseier. Styret foreslår at dette gjøres i nytt punkt 10. Dagens punkt 10, blir punkt 11 og følgende.

Styrets forslag til nytt punkt 10:

«10. Når arbeidene er ferdig skal styret eller den fagperson styret har engasjert befare boden. Kostnaden for befaringen dekkes av andelseier.»

Forslaget må ha alminnelig flertall for å bli vedtatt.

H. Endring i 8.1. Reglement for borettslagets parkeringsplasser, punkt 3 krav til bil

I dagens retningslinjer punkt 3 står det at parkeringsplass kan tildeles husstand som disponerer personbil. Styret ønsker å presisere at det er kjøretøy med tillatt totalvekt under 3 500 kg. Videre er det en forutsetning at kjøretøyet får plass innenfor oppmerket felt. Det er ingen endring, kun en presisering av dagens regelverk. Merk at retningslinjene ved en feil står 8.2 Reglement for borettslagets parkeringsplasser, det skal være punkt 8.1.

Styrets forslag til endring 8.1 Reglement for borettslagets parkeringsplasser punkt 3 første avsnitt:

«Parkeringsplass kan bare tildeles andelseierne i Borettslaget Veitvedt Hageby når andelseieren selv eller et medlem av andelseierens husstand disponerer ~~personbil~~ kjøretøy under 3500 kg og at kjøretøyet får plass innenfor oppmerket felt.»

Forslaget må ha alminnelig flertall for å bli vedtatt.

I. Endring i 8.1 Reglement for borettslagets parkeringsplasser, punkt 6 parkeringskomiteen

Bestemmelsen i punkt 6 første setning andre avsnitt står det at plassen kun skal benyttes til parkering av mindre bil, bestemmelsen er overflødig så lenge det i allerede i punkt 3 står noe om bilens størrelse. Videre står det i punkt 6 andre avsnitt at parkeringskomiteen kan gi samtykke til at det monteres strømuttak for motorvarmer i tilknytning til parkeringsplassen. Det er styret som eventuelt vil gi en slik tillatelse. Styret foreslår at bestemmelsen endres. Merk at retningslinjene ved en feil står 8.2 Reglement for borettslagets parkeringsplasser, det skal være punkt 8.1.

Styrets forslag til endring 8.1 Reglement for borettslagets parkeringsplasser punkt 6 andre avsnitt:

«~~Parkeringsplassen skal bare benyttes til parkering av mindre bil (registrert personbil eller varebil).~~ ~~Parkeringskomiteen~~ Styret kan gi samtykke til at det monteres strømuttak for motorvarmer i tilknytning til parkeringsplassen, men da under forutsetning av at det gjøres for egen regning og risiko. Ved behov kan styret når som helst kreve motorvarmeopplegget fjernet.»

Forslaget må ha alminnelig flertall for å bli vedtatt.

J. Endringer i 8.2 retningslinjer for opparbeidelse av parkeringsplasser på tillagt uteareal.

Det foreslås presisering av hva som er dagens regler om at andelseier må søke styre om tillatelse. Den skal være skriftlig og med bekreftelse på at naboene er varslet. Det er også lagt inn krav til søknaden.

Etter godkjenning fra styret skal det søkes om avkjørsel til offentlig vei til enhver tid gjeldende myndighet. I dag er dette Plan- og bygningssetaten. Det foreslås ikke å skrive navn på den aktuelle myndigheten, dette for å unngå å måtte endre vedtektene hvis etaten skifter navn.

Styret foreslår å øke krav til depositum til 10 000 kroner.

Krav til port foreslås tatt ut.

Styrets forslag til endringer i 8.2 Retningslinjer for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal:

«Før bygging kan starte:

~~1. Andelseier som ønsker å opparbeide egen parkeringsplass på uteareal som er tillagt hans bolig må selv sørge for å få tillatelse fra Plan- og bygningssetaten. Før søknaden sendes må det søkes godkjenning fra styret i borettslaget.~~

1. Dersom andelseier ønsker å opparbeide egen parkeringsplass på uteareal må det søkes styret om tillatelse. Søknaden til styret skal være skriftlig og inneholde bekreftelse på at naboene er varslet. Søknaden skal for øvrig inneholde målsatt tegning, beskrivelse av arbeidene, typeangivelse av faste byggematerialer (dekke) samt fremdriftsplan for arbeidene.

~~2. Søknaden til styret skal være skriftlig og inneholde bekreftelse på at naboene er varslet. Eventuelle naboprotester kan av styret forlanges vedlagt som dokument i saken til Plan- og bygningssetaten. Søknaden skal for øvrig inneholde målsatt tegning, beskrivelse av arbeidene, typeangivelse av faste byggematerialer (dekke) samt fremdriftsplan for arbeidene.~~

2. Etter godkjent søknad fra styret, skal det søkes til enhver tid gjeldende myndighet om avkjørsel til offentlig vei.

~~3. P-plass som har inn- og utkjøring til offentlig vei, må ha godkjenning fra samferdselsetaten i Oslo. Også for parkeringsplass som ikke har slik inn- og utkjøring til offentlig vei, skal utformingen være i samsvar med samferdselsetatens forskrifter, herunder:~~

3. Utførelse av p-plass

a) Kantstein på fortau skal nedfelles av Oslo Vei for andelseierens regning

b) Parkeringsplassen skal være minimum 5 m dyp regnet fra reguleringsgrense for vei

c) Parkeringsplassen skal være minimum 2,5 m bred

d) Gjerde eller andre hindringer skal ikke rage mer enn 1 m over veibanen til tilstøtende vei

Utførelse av arbeidene:

4. P-plassen Parkeringsplassen skal asfalteres eller stensettes. ~~Ved fjerning av gjerde skal det settes opp port. Styret fastsetter type og utførelse.~~ Ved utgraving i skråninger skal støttemur utføres i hht. de til enhver tid gjeldende forskrifter og med godkjent stein.

5. Andelseieren må selv forestå og bekoste alle arbeidene. Som sikkerhet overfor borettslaget for gjennomføring og fremdrift i hht. søknad, må andelseieren ~~sammen med søknaden til styret stille en bankgaranti eller innbetale til borettslagets depositumskonto kr. 5 000,-. Kopi av offentlige tillatelser skal sendes til forretningsførers kontor før arbeidene igangsettes.~~ 10 000 kroner til den depositumskonto borettslaget har opprettet. Depositum vil bli tilbakebetalt når styret har sluttbefart og godkjent parkeringen.

6. Utbyggingen skal skje med minst mulig ubehag for naboene. Alle arbeider skal utføres fagmessig.

Når arbeidene er ferdige:

7. Etablert parkeringsplass på tillagt eiendom blir ikke innregulert i borettslagets parkeringsvedtekter. Alt fremtidig vedlikehold av parkeringsplassen, støttemur, asfalt/sten og port hviler på andelseieren selv.

8. Andelseieren svarer for at parkeringsplassen kun brukes til parkering av registrert ~~motorvogn.~~ kjøretøy. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til oppbevaringsplass eller hensetting av campingvogn, båt m.v. Andelseier svarer for at bruken av parkeringsplassen ikke er til sjenanse eller unødig ulempe for naboene. Borettslagets vedtekter og husordensregler gjelder også for parkeringsplassene.

9. Andelseier forplikter seg til å dekke eventuelle merutgifter borettslaget måtte få ved istandsetting av parkeringsplassen etter utførelse av nødvendige reparasjons- eller vedlikeholdsarbeider i borettslaget, for eksempel ved drenering, skifting av kloakkrør, trekking av kabel etter brudd etc.»

Forslaget må ha alminnelig flertall for å bli vedtatt.

K. Endringer i 10 retningslinjer for oppsetting av trampoliner, lekeapparater og andre installasjoner på borettslagets fellesområder.

Styret foreslå at det ikke lenger står fellesarealer og at dette endres til egen andel i punkt 1. Dette fordi det er kun egne andeler disse reglene er aktuelle for. Styret foreslår å ta ut reglene om bruk av trampoliner i punkt 2, da dette reguleres av husordensreglene. De andre bestemmelsene er uforandret.

Styrets forslag til endringer Retningslinjer for oppsetting av trampoliner, lekeapparater og andre installasjoner på borettslagets fellesområder punkt 1 og 2:

«1. Andelseier som ønsker å sette opp trampoline, lekeapparat eller annen installasjon på borettslagets ~~fellesarealer~~ areal som er tillagt egen andel, skal det innhente styrets tillatelse før installasjonen foretas. Søknaden skal være skriftlig og inneholde en beskrivelse og forslag til plassering samt skriftlig nabosamtykke fra de naboer som grenser opp til andelen eller som blir direkte berørt.

2. Bruk av slike installasjoner kan medføre mye støy for nærmeste naboer og risiko for ansvar i forbindelse med skader som følge av bruk. ~~Bruken skal derfor være begrenset ihht. gjeldende husordensregler til tidspunktene mellom kl. 07.00 til kl. 21.00 på hverdager, og kl. 09.00 til kl. 17.00 på søndager og helligdager.»~~

Forslaget må ha alminnelig flertall for å bli vedtatt.

K. Ny §12 i husordensreglene: Regler for flagging på borettslagets flaggstenger

Det skal flagges i samsvar med lov om flagging på kommunens offentlige bygninger, og i samsvar med Oslo kommunes praksis.

Forslaget må ha alminnelig flertall for å bli vedtatt.

Vedlegg 5: Fullmaktsskjema

§ 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.»

Fra andelseier(e) i _____
Adresse Navn andelseier(e)

Jeg/vi gir herved _____ fullmakt

til å møte og stemme for meg/oss på ordinær generalforsamlingen i

Borettslaget Veitvedt Hageby den 20.mars - 2024

Sted, dato

Underskrift fullmaktsgiver(e)