



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 396 018
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A
OG B
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 197 965	6 094 009
Sum inntekter		6 197 965	6 094 009
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 260
Annen driftskostnad		2 395 323	3 618 226
Sum kostnader		2 566 473	3 789 486
Driftsresultat		3 631 491	2 304 523
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 991	3 291
Sum finansinntekter		5 991	3 291
Annen finanskostnad		493 048	339 765
Sum finanskostnader		493 048	339 765
Netto finans		-487 056	-336 475
Ordinært resultat før skattekostnad		3 144 435	1 968 049
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 144 435	1 968 049
Årsresultat		3 144 435	1 968 049
Totalresultat		3 144 435	1 968 049
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 144 435	1 968 049
Sum overføringer og disponeringer		3 144 435	1 968 049



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 888 379	72 859 942
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		60 000	60 000
Sum varige driftsmidler		72 948 379	72 919 942
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 948 379	72 919 942
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 749	6 714
Andre fordringer		123 184	88 331
Sum fordringer		129 933	95 045
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		970 099	1 132 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		970 099	1 132 850
Sum omløpsmidler		1 100 032	1 227 895
SUM EIENDELER		74 048 411	74 147 837



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		36 343 764	33 199 329
Sum opptjent egenkapital		36 343 764	33 199 329
Sum egenkapital		36 350 864	33 206 429
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 728 132	29 905 847
Øvrig langsiktig gjeld		10 442 900	10 442 900
Sum annen langsiktig gjeld		37 171 032	40 348 747
Sum langsiktig gjeld		37 171 032	40 348 747
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		311 334	363 527
Leverandørgjeld		208 131	98 059
Annen kortsiktig gjeld		7 050	131 074
Sum kortsiktig gjeld		526 515	592 661
Sum gjeld		37 697 547	40 941 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 048 411	74 147 837



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 535892

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 396 018
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A
OG B
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 982 396 018
BORETTLAGET HARRY FETTS VEI 5 A
OG B

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 197 965	6 094 009
Sum inntekter		6 197 965	6 094 009
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 260
Annen driftskostnad		2 395 323	3 618 226
Sum kostnader		2 566 473	3 789 486
Driftsresultat		3 631 491	2 304 523
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 991	3 291
Sum finansinntekter		5 991	3 291
Annen finanskostnad		493 048	339 765
Sum finanskostnader		493 048	339 765
Netto finans		-487 056	-336 475
Ordinært resultat før skattekostnad		3 144 435	1 968 049
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 144 435	1 968 049
Årsresultat		3 144 435	1 968 049
Totalresultat		3 144 435	1 968 049
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 144 435	1 968 049
Sum overføringer og disponeringer		3 144 435	1 968 049



Organisasjonsnr: 982 396 018
BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A
OG B

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 888 379	72 859 942
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		60 000	60 000
Sum varige driftsmidler		72 948 379	72 919 942
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 948 379	72 919 942
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 749	6 714
Andre fordringer		123 184	88 331
Sum fordringer		129 933	95 045
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		970 099	1 132 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		970 099	1 132 850
Sum omløpsmidler		1 100 032	1 227 895
SUM EIENDELER		74 048 411	74 147 837

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital	7 100	7 100
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	36 343 764	33 199 329
Sum opptjent egenkapital	36 343 764	33 199 329
Sum egenkapital	36 350 864	33 206 429
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 728 132	29 905 847
Øvrig langsiktig gjeld	10 442 900	10 442 900
Sum annen langsiktig gjeld	37 171 032	40 348 747
Sum langsiktig gjeld	37 171 032	40 348 747
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	311 334	363 527
Leverandørgjeld	208 131	98 059
Annen kortsiktig gjeld	7 050	131 074
Sum kortsiktig gjeld	526 515	592 661
Sum gjeld	37 697 547	40 941 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	74 048 411	74 147 837



Organisasjonsnr: 982 396 018
BORETTLAGET HARRY FETTS VEI 5 A
OG B

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

5370 Harry Fettsvei 5A og B Borettslag





Til andelseierne i Harry Fettsvei 5A og B Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 22 juni 2023 kl. 18:00 i Generalforsamlingsrommet i Harry Fettsvei 5B (1 etasje).

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Harry Fettsvei 5A og B Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Harry Fettsvei 5A og B Borettslag
avholdes 22 juni 2023 kl. 18:00 i Generalforsamlingsrommet i Harry Fettsvei 5B
(1 etasje).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret, endring av vedtekt §2 om fastpris og tildelingsrett
 - B) Forslag fra Signe Stjerne
 - C) Forslag fra Inger Schriwer
 - D) Forslag fra Gunn Sølvi Gausemel
 - E) Forslag fra Gunn Sølvi Gausemel
 - F) Forslag fra Birger Tubez
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 2.5.2023
Styret i Harry Fettsvei 5A og B Brl

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rita Øines	2022 - 2024
Styremedlem	Inger Marit Hansen	2022 - 2024
Styremedlem	Jan Jacobsen	2021 - 2023
Styremedlem	Turid Luth Johansen	2022 - 2024
Varamedlem	Gerd Synnøve Haug	2022 - 2023
Varamedlem	Anita Medby	2022 - 2023

Valgkomiteen

Astrid Lorentine Andersen	2022 - 2023
Iwona Radziszewska Arnø	2022 - 2023
Kjell Olav Rendum	2022 - 2023

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Harry Fettsvei 5A og B Borettslag

Borettslaget består av 71 andelsleiligheter.

Harry Fettsvei 5A og B Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982396018, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

144	2113
444	1

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

Harry Fettsvei 5A og B Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I tillegg til oppfølging av sameiets løpende drift og økonomi, herunder besvarelser av henvendelser fra eiere/beboere og generelt, oppfølging av klageforhold m.m., samt kontakt med forretningsfører, har styret i perioden arbeidet med følgende:

Borettslagets styre har avholdt 41 styremøter og behandlet 160 saker i perioden 2022.

Styreleder – honorar til styret-- Gunn Sølvi Gausemel gikk av som styreleder midt under perioden, den: 15.09.2022. Hun har vært styreleder siden generalforsamlingen i 2021.

Under generalforsamlingen 2021 ble andelseier Gunn Sølvi Gausemel foreslått som kandidat til styreledervervet av valgkomiteen. Hun ble av generalforsamlingen valgt for 2 år.

Styrets honorar for 2022 settes til kr 150.000, hvorav styreleder mottar kr 60.000 og de resterende kr 90.000 fordeles mellom de øvrige styremedlemmer. Det er viktig å sikre intern rekruttering til styret, her under varamedlemmer.

Inngåtte kontrakter: Styrene i Garasjeplansameiet Harry Fetts vei 5 og 7 har også i 2022 inngått felles avtale om vinterbrøyting med firmaet Tankesmie. Borettslaget har også i den videre fortsettelsen inngått avtaler i forhold til pålegg fra Brann- og redningsetaten samt juridisk bistand. Se egne punkter under. Juridisk bistand: I tillegg til advokat Eilertsen som var engasjert, engasjerte borettslaget på bakgrunn av vedtak i styret og avgjørelse i generalforsamling, undersøkelser om rådgivingsbistand fra advokat med særlig kompetanse på berørte rettsområder.

Borettslaget har i 2022 fått innvilget rettshjelpsdekning på inntil kr. 400.000, - fra forsikringsselskapet Tryg til dekning av utgifter forbundet med avklaring av sakskompleks som gjelder kommunes relasjon m. v. til borettslaget.

Borettslaget har videre fått innvilget ytterligere et beløp fra forsikringsselskapet Tryg, pålydende kr. 4400.000, -til dekning av kostnader for borettslaget forbundet med den ulovlige oppføringen av muren fra nabolaget på borettslagets syd-side.

Pålegg fra Brann- og redningsetaten (BRE): Styret har i 2022 også jobbet med pålegg fra Brann- og redningsetaten (BRE). Det ble inngått avtale med Firesafe som utarbeidet en brannteknisk rapport for hele bygget. Styret har etter dette jobbet med utbedringer og dermed lukket de fleste avvik 1. Dette innbefattet blant annet utbedring av branndører mellom A og B oppgangene slik at disse nå kan benyttes som rømningsveier som forutsatt. I tillegg ble det startet utbedring av ledelys/nøddlys i alle oppganger.

Styret har også utarbeidet branninstruks og loggbok med rutiner for arbeid med brann sikkerhet. Styret vil jobbe videre ut fra rapporten fra Firesafe for å få gjort utbedringer på andre avvik som skal avsluttes innen det kommende år.

Vedlikehold: Det er i 2022 blitt gjennomført ettersyn på borettslagets heiser, brannalarmanlegg i hht løpende servicekontrakter. ClimaControl AS sitt arbeid med elektronisk oppgradering av ventilasjonsanlegget og inn-regulering av luft ble sluttført med bistand fra Haaland Klima AS i 2022.



Det har i 2022 ikke vært tegn til oppkomme av kloakk i avløpsnettet i eiendommen. Arbeidet med begge disse sakene ble startet i 2020.

Det er ikke planlagt noe større vedlikeholdsarbeid for kommende år utover vanlig ettersyn, samt å få gjennomført en vurdering fra fag-instans om det er vinduer eller dører som må byttes.

Forventede arbeider: Vårt borettslag er drøyt 20 år. Med de gjennomførte rehabiliteringer av panel og utvendig tak som ble gjennomført i 2017/2018 forventes fortsatt ikke noen større bygningsmessige arbeider i de nærmeste årene, kun nødvendig vedlikehold. Imidlertid kan man fortsatt se enkelte sprekker i betongkonstruksjon, både i kjeller, men også oppover i etasjene. Hva dette vil innebære i fremtiden er det for tidlig å si noe om.

Harry Fettsvei 5A og B Brl Uendrede felleskostnader siden mai 2012 Styret har utarbeidet et budsjettforslag for 2023 som er basert på at felleskostnadene fortsatt holdes uendret. Felleskostnadene i borettslaget er ikke blitt justert opp i det forrige styrenes virketid fra 2012-2022. Det nye styret vil etterstrebe å fortsatt holde fellesutgiftene nede.

Ekstraordinær generalforsamling 2022

Styret viser til eget referat fra ekstraordinær generalforsamling som ble avholdt 07.12.2022. Under ekstraordinær generalforsamling ble det et skifte i styrets sammensetning, hvor styremedlem Rita Øines rykket opp til å bli ny styreleder.

Dialog med Boligbygg

Borettslagets styre har videreført dialog med Boligbygg om saker som gjelder forhold mellom A og B-blokka, samt kommunens aktivitet i A-oppgangen.

Styret har i angjeldende periode sagt opp det forrige rengjøringsbyrået, samt vaktmesterfirma. Styret har inngått ny vaskeavtale med firmaet Alliansen Renhold AS. Dette firmaet vasker fra før i Harry Fetts vei 7. Det var fire måneders oppsigelse på det forrige rengjøringsbyrået. Styret konstaterer at det nye firmaet synes å gjøre jobben tilfredsstillende.

Borettslaget har fra 10.10.2022 fått Rådgiver Said Bitta i Obos Eiendomsforvaltning AS, som sin forbindelse inn til Obos.

Styret har søkt å holde en jevnlig kontakt med rådgiveren i Obos.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Harry Fettsvei 5A og B Brl.

Lån

Harry Fettsvei 5A og B Brl har lån i OBOS Bank. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Harry Fetts Vei 5 A og B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Harry Fetts Vei 5 A og B.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en



revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 5ZBQI-CTE83-VYAS1-CN181-YUA2C-F1B2E



BORETTLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B ORG.NR. 982 396 018, KUNDENR. 5370

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	635 235	1 945 683	635 235	573 517
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 144 435	1 968 049	3 279 850	2 536 850
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-3 177 715	-3 293 989	-3 337 000	-3 096 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	0	15 492	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-28 437	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-61 717	-1 310 448	-57 150	-559 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	573 517	635 234	578 085	14 367

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 100 032	1 227 895
Kortsiktig gjeld	-526 515	-592 661
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	573 517	635 234



BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B
ORG.NR. 982 396 018, KUNDENR. 5370

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 995 114	5 995 464	5 997 000	5 996 000
Andre inntekter	3	202 851	98 545	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 197 965	6 094 009	5 997 000	5 996 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 260	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-11 744	-10 350	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-109 873	-106 775	-110 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-118 445	-309 994	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-340 291	-1 289 153	-405 000	-450 000
Forsikringer		-267 154	-226 067	-270 000	-324 000
Kommunale avgifter	9	-426 328	-444 303	-447 000	-450 000
Avgift veillag	10	-21 300	-21 300	-25 000	-25 000
Kostnader Garasjelag	19	-77 754	-120 063	-80 000	-80 000
Energi/fyring		-449 257	-489 108	-320 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-323 410	-297 128	-300 000	-340 000
Andre driftskostnader	11	-249 767	-303 984	-347 000	-312 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 566 473	-3 789 486	-2 495 150	-2 741 150
DRIFTSRESULTAT		3 631 491	2 304 523	3 501 850	3 254 850
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 991	3 291	2 000	0
Finanskostnader	13	-493 048	-339 765	-224 000	-718 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-487 056	-336 475	-222 000	-718 000
ÅRSRESULTAT		3 144 435	1 968 049	3 279 850	2 536 850
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 144 435	1 968 049		



BORETTLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B
ORG.NR. 982 396 018, KUNDENR. 5370

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	63 855 000	63 855 000
Tomt		9 000 000	9 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	33 379	4 942
Andre varige driftsmidler	15	60 000	60 000
SUM ANLEGGSMIDLER		72 948 379	72 919 942
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35 415	7 286
Kundefordringer		6 749	6 714
Forskuddsbetalte kostnader		87 769	81 045
Driftskonto OBOS-banken		488 965	605 983
Driftskonto OBOS-banken II		10 206	10 207
Sparekonto OBOS-banken		470 928	516 660
SUM OMLØPSMIDLER		1 100 032	1 227 895
SUM EIENDELER		74 048 411	74 147 837
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 100		7 100	7 100
Opptjent egenkapital		36 343 764	33 199 329
SUM EGENKAPITAL		36 350 864	33 206 429

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	26 728 132	29 905 847
Borettsinnskudd	17	10 442 900	10 442 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 171 032	40 348 747

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		7 050	51
Leverandørgjeld		208 131	98 059
Påløpte renter		36 591	40 751
Påløpte avdrag		274 743	322 776
Annen kortsiktig gjeld		0	131 023
SUM KORTSIKTIG GJELD		526 515	592 661

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **74 048 411** **74 147 837**

Pantstillelse	18	74 547 900	74 547 900
Garantiansvar	19	71 804	43 813

Oslo, 24.5.2023

Styret i Borettslaget Harry Fetts Vei 5 A Og B

Rita Øines/s/

Inger Marit Hansen/s/ Jan Jacobsen/s/

Turid Luth Johansen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lån leiligheter	3 675 444
Felleskostnader	2 028 984
Varmtvann	252 636
Garasje	31 200
Parkering	6 000
Ladepunkt elbil	2 050
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 996 314

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 995 114

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	34 000
Regnskapskorrigeringer	35
Leie av motorvarmer, kreditert	-300
Retts hjelpforsikringsoppgjør	121 933
Viderefakturert andel vaktmester 2021	4 306
Viderefakturert Boligbygg Oslo Kf	42 877
SUM ANDRE INNTEKTER	202 851

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 744.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-98 930
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 515
SUM KONSULENTHONORAR	-118 445

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-82 264
Drift/vedlikehold VVS	-22 587
Drift/vedlikehold elektro	-27 980
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 588
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 937
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 056
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 880
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-340 291

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



15

Harry Fettsvei 5A og B Brl

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-251 062
Renovasjonsavgift	-175 265
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-426 328

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG**

Årskontigent Harry Fett Veilag	-21 300
SUM ANDRE ANLEGG	-21 300

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 691
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 060
Driftsmateriell	-90
Vaktmestertjenester	-94 744
Renhold ved firmaer	-115 894
Snørydding	-9 375
Tredjepart opplysninger	-702
Kontor- og datarekvisita	-1 067
Trykksaker	-1 548
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-50
Telefon, annet	-1 284
Bankgebyr	-3 048
Velferdskostnader	-1 225
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-249 767

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 570
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 268
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	64
Andre renteinntekter	89
SUM FINANSINTEKTER	5 991

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-465 562
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 032
Renter på leverandørgjeld	-176
Andre rentekostnader	-278
SUM FINANSKOSTNADER	-493 048

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2000	76 280 000
Tilskudd fra Husbanken i 2000	-12 425 000
SUM BYGNINGER	63 855 000

Tomten ble kjøpt i 2000.

Gnr.144/bnr.2113 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeplass, avskrives ikke

Tilgang 2019	60 000	
		60 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		60 000

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2000	-62 405 000	
Nedbetalt tidligere	33 428 278	
Nedbetalt i år	2 999 747	
		-25 976 975

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 10 år.

	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	770 875	
Nedbetalt i år	177 968	
		-751 157

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-26 728 132
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000	-10 442 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-10 442 900

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 442 900
Pantelån	26 728 132
Påløpte avdrag	274 743
TOTALT	37 445 775

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	63 855 000
Tomt	9 000 000
TOTALT	72 855 000

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 35,04 % av ES. Garasjepl. H. Fettsv. 5 og 7

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i ES. Garasjepl. H. Fettsv. 5 og 7 og garantiansvaret refererer seg til samlet gjeld i garasjesameiet som utgjør kr 71.804

Selskapets andel i ES. Garasjepl. H. Fettsv. 5 og 7 vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i ES. Garasjepl. H. Fettsv. 5 og 7 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



4 – INNKOMNE FORSLAG

A – FORSLAG fra styret, endring av vedtekt § 2 om tildelingsrett og fastpris

Bakgrunn:

Bydel Østensjø (tidligere bydel Manglerud) som er omtalt i vedtektene har opplyst til borettslaget at borettslaget står fritt til å justere vedtektene. Tildelingsrett og fastpris og pantobligasjon pålydende ca. 12 500 000 til sikring av borettslaget forpliktelser er sendt inn til sletting hos Statens kartverk tillysningen av byråd i Oslo kommune. Borettslaget har mottatt pantobligasjon i slettet tilstand.

Forslag til vedtak:

generalforsamling vedtar endring av § 2 i vedtektene hvor tildelingsrett og fast pris fjernes



B - Forslag fra Signe Stjerne

Viser til brev nedenfor, sendt til styret 25.04.2023.

Da jeg, Signe Stjerne, ennå ikke har mottatt svar fra styret krever jeg at styret informerer generalforsamling om når eventuell befarings av verandadører vil bli gjennomført. Det har vært en lang kald vinter for meg med en trekkfull verandadør.

Snekker Kjell Opaker var og undersøkte min verandadør høsten 2022, men kunne ikke gjøre noe med den. Det måtte settes inn en ny dør. Han sendte en melding til styret om det 22.09.2022. Han tok også bilder av fuktskader som har oppstått ved at vann trenger inn i regnvær, fordi døren ikke lenger er tett.

Siden hørte jeg ingenting før jeg ringte til styreleder Rita Øines 14.02.2023. Da var hun i Brasil. Den 07.03.2023 ringte Rita Øines meg tilbake og fortalte at dørene de hadde fått var blitt returnert, mens hun var på ferie.

08.03.2023 fikk jeg så en melding fra Rita Øines, som beklaget at de ikke hadde fått sendt ut dørene ennå, fordi de hadde avsluttet samarbeidet med Post Nord. Dørene ville bli sendt ut med et annet firma.

I slutten av mars kom det en ny snekker, sendt av styret, som mente det ikke var noe galt med dørene. I april traff jeg styremedlem Inger Marit Hansen i gangen, som opplyste om at det ikke ville bli noen utskiftning av dører foreløpig, fordi de skulle ha en befarings av alle verandadører i bygget, dessuten var visst de første dørene kun noen billige dører som ikke kunne brukes. Hun sa også at det ville bli for dyrt og sa at den nye snekkeren skulle ha 80 000 kroner for å skifte en dør.

Spesifikasjoner på døren er: Nordan Tech villa 2-fløyet sikkerhetsdør innadslående. Størrelse 1388 x 1988 mm. Hvit malt standard farge, brystning 30,1 cm.

Min leilighet er på grunn av disse problemene trekkfull og kald hele den lange vintersesongen.

Derfor krever jeg snarest å få en skriftlig redegjørelse på saksgangen, slik at jeg vet hva jeg har å forholde meg til.

Forslag til vedtak: Styret må orientere generalforsamling om det som fremkommer av mitt brev til styret 25.04.2023, da dette vil være av interesse for hele borettslaget. De må også orientere om når den eventuelle befarings vil bli gjennomført.

Styrets innstilling: Styret orienterer nærmere på generalforsamling



C - Forslag fra Inger Schriwer

Sak 1

Styrehonorar.

Siden vi ikke lenger har en ekstern styreleder, må styrehonoraret reduseres.

Forslag til vedtak:

Styrehonorar skal ikke overstige 100 000 kroner for tidspunktet 22.06.2022 til 22.06.2023.

Sak 2

Gransking av forholdet mellom Harry Fettsvei 5 A og 5 B.

Bakgrunn for hva saken gjelder.

Forslag fremsatt av Anita Medby på generalforsamling 22.06.2022, lød som følger:

"Krav om gransking av oppgang 5 A. Lov om Burettslag § 7-

14. Reguleringsbestemmelsen for eiendommen kontra den taktiske bruken. Utgiftssiden til borettslaget kontra inntektssiden. Antall leiligheter som Boligbygg og Oslo kommune eier i eiendommen i forhold til Lov om Burettslag og vedtektene for borettslaget".

Advokat Tonje Liavåg fra Dalan advokater, som møtte på vegne av sin klient, UNICEF, fremla et benkeforslag.

"Forslagsstiller trakk sitt forslag og stilte seg bak benkeforslag om å engasjere en advokat som er ekspert på området for avklaring av forholdene som fremkom i forslaget, samt at advokat Eilert Eilertsen ikke skal benyttes".

Forslaget fikk 16 stemmer for, 15 stemmer imot og 1 blank stemme, slik at styret fikk i oppdrag av generalforsamling å engasjere en uavhengig advokat.

Det ser ut til at styret har engasjert Dalan advokater til oppdraget, da det fremkommer i kommunens offentlige postjournal at Dalan advokater på vegne av Harry Fettsvei 5B i overskrift på brev: "Varsel om vesentlig mislighold av borettslagforpliktelser med krav om tilbakeføring av fellesarealer." Dokumentdato: 22.01.2023.

Har styret endret mandatet for oppdraget, som ble gitt av generalforsamling? Det ble fremsatt krav på generalforsamling om at det måtte engasjeres en uavhengig advokat. Dette er ikke ryddig advokatskikk, all den tid det var en advokat fra Dalan advokater som fikk sitt forslag gjennom på generalforsamling.

Krav til styret.

1: Styret må utlevere rapport fra Dalan advokater til andelseierne, da oppdraget er gitt av generalforsamling. Dette må skje før årets generalforsamling slik at andelseierne rekker lese gjennom rapporten.

2: Styret må fremlegge protokoll med vedtak, som styret har gjort i denne sak, på generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Styret må fremlegge informasjon til andelseierne ut ifra krav som er fremsatt.



Sak 3

Infobrev fra styret, datert 21.03.2023.

Andelseierne mottok infobrev fra styret hvor det blant annet sto:

"Styret har engasjert advokatbistand for å vurdere de faktiske rettslige forhold knyttet til spørsmålet om fastpris kontra markedspris".

Dette har blitt gjort uten samtykke fra generalforsamling/andelseierne og på tross av at vi tidligere har mottatt to rapporter fra både advokat Eilert Eilertsen og Dalan advokater med råd og veiledning om for og imot hva borettslaget kan risikere ved å gjennomføre dette, før saken er avklart.

Krav til styret:

1: Styret må legge frem for generalforsamling hva kostnadene i alle saker for advokatbistand, som har blitt brukt av fellesskapets midler i 2023.

2: Styret må fortelle generalforsamling hvilken advokat/advokatbyrå de nå har engasjert, for å vurdere de rettslige forhold vedr. fastpris/markedspris.

Styret må fremlegge protokoll og vedtak de har gjort i denne saken.

3: Generalforsamling er borettslagets øverste organ, og saker som går ut over alminnelig vedlikehold skal avgjøres av generalforsamling. Her har styret gått ut over sine fullmakter og det er alvorlig for styret.

Forslag til vedtak:

Styret må etterkomme de krav som er fremsatt i punktene over. Advokatbistand som ikke er forankret i generalforsamlingen kjennes ugyldig.

Sak 4

Pålegg fra Oslo Brann og redningsetat.

Styret må gi generalforsamling en grundig orientering om hvor langt de har kommet i denne saken, da det fortsatt gjenstår noen kostbare saker som må utføres. Fristen for dette går ut i løpet av høsten 2023, så vidt jeg kan huske.

Blant annet må all den silikon som er sprøytet inn i åpninger mellom tak og vegger på garasjeplan, boder, sykkelrom osv, fjernes. Det må erstattes med et lovlig brannhemmende produkt, som skal utføres av fagfolk. En annen sak er vindu som er skiftet i vår trappegang i 3. etasje ved heisen må byttes. Der har det blitt satt inn et nytt vindu for noen år siden, som er feil. Her krever Oslo Brann og redningsetat et brannsikkert vindu. Dette utgjør betydelige kostnader. Hvis borettslaget ikke gjør noe med disse sakene før fristens utløp, har Brann og redningsetaten myndighet til å ilegge borettslaget dagsbøter frem til pålegg er utført. Dette vil igjen kunne påføre borettslaget ytterligere store kostnader.

Forslag til vedtak.

Styret fremlegger en grundig orientering og plan til andelseierne om brannpåleggene fra Oslo Brann og redningsetat. Dette gjelder lukking av avvik, som gjenstår i forhold til pålagte tidsfrister.



Sak 5

Manglende HMS, (Helse, miljø og sikkerhet)

Borettslaget har tidligere fått pålegg om at alle rømningsveier må holdes fri for hindringer. Dette gjelder også snø på utsiden. I vinter har det ikke vært måket snø ved rømningsveier og ved en alvorlig situasjon ville mange av beboerne i Harry Fettsvei 5 A og B fått store problemer og ikke klart å ta seg gjennom snøen for å komme vekk fra bygningen ved en eventuell brann.

Forslag til vedtak.

Styret må gi en forklaring på hvorfor det ikke har blitt måket snø utenfor rømningsveiene sist vinter, 2022/2023, da dette er viktig for alles sikkerhet, samt noe styret er pålagt å sørge for blir gjort. Andelseierne krever at slike pålegg blir fulgt opp av styret.

D – Forslag fra Gunn Sølvi Gausemel

Til styret i Borettslaget Harry Fetts vei 5 a og b!

Anbefaler styret om å skriftlig orientere generalforsamlingen om sak som gjelder økonomisk krav fra styremedlem Inger Marit Hansen og hennes advokat Harald Sjaastad. Saken gjaldt økonomisk krav mot Borettslaget/andelseierne og er derfor av økonomisk interesse for nettopp andelseierne.

Andelseierne har ikke mottatt noen informasjon siden før generalforsamlingen i 2022 (brev i postkassene) som gjelder dette kravet.

Hvor står saken? Dette har generalforsamlingen krav på å få vite.

Da jeg var styreleder ble det lagt inn krav på kr. 82.110, - uten noen dokumentasjon på at Inger Marit Hansen hadde betalt noe regning til sin advokat. Kravet og dokumentasjon bør fremlegges i sin helhet til andelseierne.

Styrets innstilling: Styret orienterer på generalforsamling

E – Forslag fra Gunn Sølvi Gausemel**Sak 1 - El-sikkerhet i Borettslaget Harry Fetts vei 5 a og b – Kontroll av el-anlegget****Bakgrunn for saken:**

Vårt borettslag ble oppført og tatt i bruk i 2000. Styret har ansvar for fellesdelen av det elektriske anlegget i borettslaget, men det vil i tillegg lønne seg at det med jevne mellomrom også blir gjennomført el-kontroll i hver enkelt leilighet i komplekset. Dette for å ha en sikkerhet om at alle el-installasjoner i leilighetene er uten feil og mangler. Sertifisert kontrollør som innehar nødvendig kompetanse, må benyttes for å gjennomføre en god kontroll. Feil eller mangler kan føre til strømbrudd eller i verste fall utgjøre en fare for brann i borettslaget.

Å gjennomføre en slik kontroll vil ivareta el-sikkerheten for vårt borettslag og sørge for trygghet for andelseiere og andre beboere.

Et slikt helhetlig tiltak vil også slå gunstig ut både på forsikringer og den enkelte andelseiers utgifter.

Styret bør dokumentere om det tidligere er blitt utført slik kontroll for hele byggverket, og når.

Forslag til vedtak:

Styret sørger for å innhente et samlet pristilbud og nødvendig kompetanse for el-kontroll av hele byggverket, både fellesareal og alle leiligheter. Andelseierne informeres skriftlig om prosess, kostnader og plan for når tiltaket kan iverksettes.

Styrets innstilling: styret informerer om el-tilsynet via nettleverandøren Hafslund gjennomfører jevnlig komplette kontroller av elektrisk anlegg i borettslaget. Siste gjennomførte kontrollen i borettslaget i 2020/2021.

SAK 2 - HONORAR STYRELEDER***Bakgrunn for saken:***

Det har vært noe uro når det gjelder styrelederhonorar.

Som fratrudd styreleder mener jeg at jeg er berettiget utbetaling av styrelederhonorar fra juni 2022 til min fratredelse 15.09.2022.

Viss sittende styre er av en annen oppfatning bes de redegjøre for dette overfor generalforsamlingen som tar stilling til saken.

Nåværende styre vil nå ha hele styrelederhonoraret til fordeling i perioden fra 16.09.2022 frem til valg av ny styreleder under EOG 07.12. 2022. Dette beløpet vil da naturlig komme til fordeling i tillegg til det vanlige styrehonoraret til de fire styremedlemmene i denne perioden.

Minner ellers om at i 2022 fikk daværende tre medlemmer i styret kr. 15.000,- ekstra til fordeling ettersom styremedlem Vadym Kononuchenko frasa seg sitt styrehonorar for perioden juni 2021 - juni 2022.

I forkant av generalforsamlingen 2022 ble styreleder syk av covid, og sykmeldt utover sommeren av samme årsak. I tillegg fikk jeg avvirket noe av min ferie i forhold til mitt faste arbeid. I løpet av sommeren utførte styreleder nødvendig styrearbeid. Blant annet skriftlig varsel til styret i juni om innkalling til lovlig styremøte over sommeren. Styreleder tok seg også av hastesaker meldt fra andelseiere denne sommeren. De øvrige styremedlemmene innkalte ellers selv til flere møter, noe de selv får redegjøre for. Det ble for eksempel fremlagt at det var presserende saker til behandling, hvilket det IKKE var utover en sak, som gjaldt nabovarsel i forhold til pågående mursak. En sak styremedlemmene selv kunne ta seg av i mitt fravær.

Etter styreleders fratreden fra styrets arbeid den 15.09.2022 kom det bekreftelsesmelding via Altinn først den 18.10.2022.

Det anmerkes her at styreleder meldte seg ut fra BRREG den 16.09.2022 og fikk bekreftelse på e-post at dette var utført. BRREG bekreftet også dette samme dag på telefon og informerte om at den videre prosessen ville gå automatisk. Endelig bekreftelse via Altinn ville gå til alle parter. Dette skulle imidlertid ta noe tid, uten at noen reagerte.

Jeg tok selv kontakt med Brønnøysundregistret pr telefon den 18.10.2022. Det viste seg da at saken hadde «hengt seg opp» i systemet til BRREG. Feilen ble straks rettet opp av BRREG, og i løpet av en times tid kom endelig bekreftelse via Altinn til alle parter. Da om at utmeldingen var i orden. BRREG kunne bare beklage hendelsen.

OBOS sørget ellers for at jeg etter min fratredelse ikke lenger hadde noen tilgang til borettslagets Styreverom i portalen. Dette kan OBOS bekrefte.

Styremedlem og nåværende styreleder Rita Øines uttalte under EOG i desember 2022 at, grunnen til at styret ikke hadde fått gjort noe utover høsten var at det hadde gått lang tid før det fikk melding om at styreleder var meldt ut av Brønnøysundregistret.

Et samlet styre med meg som styreleder gjennomførte flere styremøter fra slutten av august. Så her presiseres det at perioden hun snakket om gjelder fra om med jeg fratrudd mitt styrelederverv og arbeid i styret den 15.09.2022 og frem til 18.10.2022.

Forslag til vedtak:

Styrelederhonorar for perioden juni 2022 til 15.09.2022 utbetales til fratrudd styreleder, Gunn Sølvi Gausemel.



F – Forslag fra Birger Tubez

Sak 1.

Honorar for styrelederverv settes ned til kr 60.000, -

Laget har tidligere hatt en leder som kunne «faget», og ble etter det jeg forstår, foreslått av OBOS, og at han var leder for mange borettslag.

Avstemningsforslag: Styreleder honorar settes til 60.000; -

Sak 2.

Styreleders honorar for inneværende år reduseres for tiden hun har vært leder. Det betyr at leder honoreres med kr 40.000, - for i år

Avstemningsforslag: honorar for lederen settes til kr 40.000, - for i år (virketiden)

Styrets innstilling: Styrehonoraret fordeles intern i styret som tidligere.

Sak3.

Belysning i leilighet.

Leilighetene har belysning over kjøkkenbenk og over servant på bad som består av lysstoffrør. Regner med at styret er kjent med at disse blir forbudt i nær fremtid. Dette gjelder også besøks-toalettene.

Forslag: Styret henter inn tilbud snarest, og at borettslaget påtar seg kostnadene.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at vi går over til leddlysrør slik at vi slipper å bytte armaturer. Leddlysrør har nå ca. samme pris som lysrør.



5370 Harry Fettsvei 5A og B Brl VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder som ikke er på valg:

Navn: Rita Øines Mobil: 94360036
Adresse: Harry Fetts vei 5 B, 0667 Oslo. E-postadresse: ritaoinnes2@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Inger Marit Hansen Mobil: 91719424
Adresse: Harry Fetts vei 5 B, 9667 Oslo. E-postadresse: marit.hansen53@gmail.com

Navn: Turid Luth Johansen Mobil: 92817289
Adresse: Flekkenveien 43, 3145 Tjøme. E-postadresse: tur-jo@online.no

Styremedlem som er på valg:

Navn: Jan Jacobsen Mobil: 92015709
Adresse: Harry Fetts vei 5 B, 0667 Oslo. E-postadresse: jan.v.jacobsen@barrun.net

Som styremedlem foreslås fornyet:

Navn: Jan Jacobsen Mobil: 92015709
Adresse: Harry Fetts vei 5 B, 0667 Oslo. E-postadresse: jan.v.jacobsen@barrun.net

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Gerd Synnøve Haug Mobil: 90191337
Adresse: Harry Fetts vei 5 B, 0667 Oslo. E-postadresse: gerd.s.haug@gmail.com

2. Navn: Anita Medby Mobil: 95275964
Adresse: Harry Fetts vei 5 B, 0667 Oslo. E-postadresse: an-medby@online.no

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Astrid Lorentine Andersen Mobil: 93679000
Adresse: Harry Fetts vei 5 B, 9667 Oslo. E-postadresse: astrid.l.andersen@barrun.net

Navn: Iwona R. Arnø Mobil: 45096761
Adresse: Harry Fetts vei 5 B, 0667 Oslo. E-postadresse: iwonaarno@gmail.com

Navn: Kjell Rendum Mobil: 91745054
Adresse: Harry Fetts vei 5 B, 0667 Oslo. E-postadresse: tur-jo@online.no



Som følge av nærståenhet har valgkomiteens medlem Astrid Lorentine Andersen veket sete i forbindelse med behandling og innstilling av Jan Jacobsen som styremedlem.

Innstillingene er enstemmige i valgkomiteen.

Oslo, den: 01.06.2023

I valgkomiteen for Harry Fettsvei 5A og B Brl

Astrid Lorentine Andersen (sign.)

Iwona R. Arnø (sign.)

Kjell Rendum (sign.)



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651551. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



S. 5370 Harry Fetts vei 5 A og B

**Vedtekter
for
Borettslaget Harry Fetts vei 5 A og B Org. nr. 982396018**

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 10.05.2006.

Endret på generalforsamling 7. mai 2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Harry Fetts vei 5 A og B er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Bare enkeltpersoner (fysiske personer) og Oslo kommune kan være andelseiere i borettslaget. Ingen andre enn kommunen kan eie mer enn en andel. Det er dessuten i medhold av gammel borettslagslov § 13, 8. ledd og med samtykke av departementet fastsatt følgende vilkår:

Bare personer over 55 år, og i behov av slik leilighet p.g.a. alder, funksjonshemning, funksjonsnedsettelse eller annen sykdom har behov for en omsorgsbolig kan være andelseiere. Disse utpekes av Oslo kommune, bydel Østensjø og styret i Borettslaget i fellesskap.

Oslo kommune kan eie inntil 30% av andelene for fremleie av de tilhørende boliger til personer som oppfyller vilkårene i klausuleringen. Dersom kommunen til tider må være eier av flere enn 30 % av boligene, skal borettslaget fremme søknad til departementet jfr. borettslagsloven § 13.

Oslo kommune ved bydel Østensjø skal tildele omsorgsboligene i minimum 20 år. Oslo kommune skal ha rett til å kunne forlenge tildelingsretten i inntil ytterligere 20 år.



S. 5370 Harry Fetts vei 5 A og B

Dersom Oslo kommune ved salg eller på annen måte overfører klausulerte andeler skal Oslo kommune utpeke nye andelseiere som på ordinær måte skal godkjennes av borettslagets styre etter lov om borettslag § 4-5.

Dog kan ved andelseiers død gjenlevende ektefelle eller samboer overta andelen uten å innhente kommunens samtykke.

Enhver videre overføring av andeler tillates bare etter Oslo kommunes samtykke samt borettslagets godkjenning. Andre andelseiere enn Oslo kommune kan bare framleie boligen etter samtykke fra Oslo kommune og borettslagets styre.

Ved salg av andeler skal høyeste lovlige overdragelsespris fastsettes ved at opprinnelig innskudd på kjøpstidspunktet og nedbetalt fellesgjeld (avdrag) på overføringstidspunktet reguleres i hht. konsumpris indeksen.

Innbetalt beløp august 2002, kr 18 564,- for omsorgsboliger og kr 9 479,-for leiligheter i bofelleskap, skal være å anse som innskuddsøkning for andelen, slik at dette automatisk tillegges opprinnelig innskudd ved salg.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

Kjøper over 80 år godkjennes uavhengig av andre kriterier.

Under ellers like vilkår, vil beboere i Østensjø bydel ha fortrinnsrett.

(4) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, jf. Dog vedtektenes § 2-1 (3).



S. 5370 Harry Fetts vei 5 A og B

- (2) Når en andelseier skal overdra sin andel, har den boligsøker som kommunen gir forkjøpsrett, jfr. vedtektenes pkt. 2-1 (3), rett til å erverve andelen mot å betale opprinnelig innskuddsbeløp for boligen.
- (3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Intern forkjøpsrett ved salg av andel i 1. etasje
Andelseiere som bor i høyere etasjer enn 1. etasje, har forkjøpsrett ved salg av andeler i 1. etasje. En slik forkjøpsrett er begrunnet i et ønske om å la andelseiere med funksjonsnedsettelse som resulterer i dårlig bevegelighet, behov for rullestol mv få anledning til å flytte ned i 1. etasje når leiligheter der blir lagt ut for salg. Forkjøpsretten er ikke begrenset til bevegelseshemmede, men disse må gis prioritet. I tilfelle der flere andelseiere i høyere etasjer oppfyller disse kriteriene, vil botiden i borettslaget være avgjørende. Prisfastsettelsen skjer på ordinær måte, ved utlysning i markedet med de begrensninger vedtektene gir. Forkjøp må meldes innen 14 dager etter salg.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.



S. 5370 Harry Fetts vei 5 A og B

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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



S. 5370 Harry Fetts vei 5 A og B

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.



S. 5370 Harry Fetts vei 5 A og B

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).



S. 5370 Harry Fetts vei 5 A og B

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med to til fire varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.



S. 5370 Harry Fetts vei 5 A og B

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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



S. 5370 Harry Fetts vei 5 A og B

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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



S. 5370 Harry Fetts vei 5 A og B

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



5370 Harry Fettsvei 5A og B Brl

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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