

Borettslaget  
Oslo Havebyselskap

# Generalforsamling 2024



- Innkalling til generalforsamling
- Styrets årsberetning
- Regnskap
- Inkomne forslag
- Valg

25. april 2024  
kl. 18:30  
Ullevaal stadion M4

# ADGANGSKORT

## GENERALFORSAMLING BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

Andelseiers navn: .....

Adresse: .....

### **Denne talongen må fylles ut og leveres ved inngangen til møtelokalet.**

Alle andelseiere har ett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av andelseiers husstand har rett til å være til stede å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være tilstede å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. En andelseier kan ta med seg en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

----- o -----

# FULLMAKT

Fullmakt må skrives dersom du ikke kommer på generalforsamlingen, men ønsker å gi annen person fullmakt til å stemme på dine vegne. Leveres ved inngangen til møtelokalet.

Jeg gir: ..... fullmakt til å  
(navn med blokkbokstaver)

møte for meg: .....  
(navn og adresse med blokkbokstaver)

på generalforsamlingen i Borettslaget Oslo Havebyselskap

Oslo, den .....

.....  
(andelseiers signatur)

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

# Borettslaget Oslo Havebyselskap

## Til andelseierne

### *Ordinær generalforsamling*

Det innkalles til ordinær generalforsamling i borettslaget Oslo Havebyselskap torsdag 25. april 2024 kl. 18.30 i Sognsveien 77 (Ullevaal stadion), M4 Ullevaal.

Først vil styret orientere kort om revidert regelverk for utomhuselementer.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning for 2023
3. Årsregnskap 2023 og budsjett 2024
4. Kontrollnemndas årsrapport
5. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
6. Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
7. Fastsettelse av kontingent for 2024 for andelseiere uten boret
8. Styrets redegjørelse om tildeling av hage til John Colletts allé 50, leil. 157
9. Innkomne forslag
10. Valg av styreleder, medlemmer og varamedlemmer til styret
11. Valg av revisor
12. Valg av medlem til kontrollnemnda
13. Valg av medlemmer til valgkomiteen

Vedlegg 1: Vedtekter – Borettslaget Oslo Havebyselskap

## 1. KONSTITUERING

---

- a. Valg av møteleder  
Styret foreslår at Sven Arne Buggeland velges til møteleder.
- b. Opptak av navnefortegnelse
- c. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- d. Godkjenning av fullmakter
- e. Valg av to personer til å undertegne protokollen

## 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

---

### 2.1 INFORMASJON OM SELSKAPET

Oslo Havebyselskap er et frittstående borettslag med 654 andelseiere med boret, 4 andelseiere med bruksrett til næringslokaler og 45 andelseiere uten boret. Borettslaget eier gnr. 47 bnr. 214-233, som består av 119 bygninger, 654 boliger samt forretningslokaler.

Borettslagets organisasjonsnummer er 948 466 856. Borettslaget har forretningsførsel i egen regi, med kontor på Damplassen 21. Åpningstiden er mandag-fredag kl. 09-15.

Telefon 22 96 09 90, e-post [adm@havebyselskapet.no](mailto:adm@havebyselskapet.no)

Regnskapet utføres av OBOS AS. Høilund Revisjon AS er selskapets valgte revisor. Borettslaget er forsikret i Protector forsikring, polisenummer 1718283.

Selskapets nettsted [www.havebyselskapet.no](http://www.havebyselskapet.no) inneholder borettslagets vedtekter og øvrige regelverk, veiledere, rundskriv og annen informasjon om hagebyen.

En informasjonsmappe om borettslaget som inneholder vedtekter, ordensregler etc., gis til nye andelseiere ved overtagelse av bolig og kan også fås ved selskapets kontor.

### 2.2 ORGANISASJON

Tillitsvalgte i borettslaget etter ordinær generalforsamling 27. april 2023:

#### 2.2.1 STYRET

<b>Sven Arne Buggeland, leder</b>	Vestgrensa 5	2022-2024
<b>Christian Schøyen, nestleder</b>	Per Gynts vei 5	2023-2025
<b>Erling Svela, sekretær</b>	Vålveien 2	2022-2024
<b>Ingunn Marton, styremedlem</b>	Moltke Moes vei 11	2022-2024
<b>Gunnar Vatnar, styremedlem</b>	Askeladdveien 28	2023-2025
<b>Raymond Svendsen, vara</b>	Sognsveien 50	2023-2024
<b>Carl Fredrik Tidemann, vara</b>	Vålveien 5	2023-2024

### 2.2.2 KONTROLLNEMND

<b>Vegard Torsnes, leder</b>	John Colletts allé 39	2023-2025
<b>Toril Haug-Moberg</b>	Jutulveien 9	2023-2025
<b>Hanne Pentzen</b>	Damplassen 22	2023-2025
<b>Frode Riise</b>	Eventyrveien 11	2023-2025

### 2.2.3 VALGKOMITÉ

<b>Pia Fjellner</b>	Nils Lauritssøns vei 1	2023-2024
<b>Vibeke Haug</b>	Vålveien 12	2023-2024
<b>Pål Riborg</b>	Per Gynts vei 3	2023-2024
<b>Jo Waaler</b>	Sognsveien 48	2023-2024

### 2.2.4 BYGGESAKSUTVALG (BSU)

Firmaet A-tract AS ved arkitekt Henrik Nömm bistår styret med innstillinger knyttet til byggesakene og internkontroll.

### 2.2.5 ANKEUTVALG FOR BYGGESAKER

Ankeutvalget utarbeider faglig innstilling til styret, dersom andelseier ønsker å anke avslag i en byggesak. Ankeutvalget består av følgende medlemmer:

<b>Kristin Rustad Høiseth</b>	Ullevålsalléen 38
<b>Frode Mo</b>	Damplassen 22
<b>Marie FUSDahl Kerr (fra 27.11.23)</b>	Bakkerudveien 15

### 2.2.6 UTOMHUSUTVALG (UHU)

Utomhusutvalget utarbeider faglig innstilling til styret i alle utomhussaker og består av følgende medlemmer:

<b>Dag Norling, leder</b>	John Colletts allé 46
<b>Håkon S. Bakken</b>	Langlia 4
<b>Trine Nickelsen</b>	Tiurveien 4

### 2.2.7 ANSATTE I 2023

<b>Tor Langø</b>	Daglig leder	Full stilling
<b>Mette S. Berntzen</b>	Eiendomsforvalter	Full stilling
<b>Jakob Kirkeby</b>	Vedlikeholdsleder	Full stilling
<b>Arne Auestad</b>	Snekker	Full stilling
<b>Kjetil Jensen</b>	Snekker/stillasmonter	Full stilling

### 2.3 GENERALFORSAMLING OG STYREMØTER I 2023

Den ordinære generalforsamlingen ble avviklet 27. april 2023 på Ullevaal stadion. 66 stemmeberettigede andelseiere var til stede og 16 fullmakter ble godkjent. Årsberetning og regnskap ble godkjent og valg foretatt.

Forslag om endring av typekategori for Damplassen 8-9 og 16-18 falt. Forslag om befaring og skjønnsmessig vurdering i byggesaker falt. Forslag knyttet til ankeutvalget i byggesaker falt. Forslag om utvidet åpningstid for Lofthus Samvirke lag falt. Forslag om bordtennisbord på Eventyrplassen ble vedtatt. Forslag om at styret på generalforsamlingen 2024 skal redegjøre bedre om tildeling/tilbakeføring av hageparsell til leil. 157 i John Colletts allé 50 ble vedtatt.

Styret har i 2023 holdt 12 styremøter. 155 saker er behandlet. Styret har i perioden hatt interne arbeidsgrupper for å jobbe med revisjon av byggeveileder og byggesaksark og revisjon av regelverket for utomhuselementer.

Styrets leder og nestleder har hatt jevnlig kontakt med daglig leder. Representanter for styret eller daglig leder har også hatt mange møter med andelseiere om ulike saker.

### 2.4 OVERDRAGELSER, UMLEIE OG SØKNADER FRA ANDELSEIERE

Administrasjonen har etter fullmakt fra styret godkjent 41 overdragelser av andeler med tilknyttet borett i 2023. Andelseieres forkjøpsrett ble brukt ved 11 boligsalg i 2023.

Administrasjonen har godkjent 5 søknader om utleie av boligen i 2023.

År	Andeler solgt	Benyttet forkjøpsrett	Nye andelseiere
<b>2023</b>	41	11	30
<b>2022</b>	31	10	21
<b>2021</b>	27	9	18
<b>2020</b>	37	6	31
<b>2019</b>	30	7	23

Styret har i 2023 behandlet 23 byggesaker og 21 utomhussaker.

Ankeutvalget for byggesaker har i 2023 behandlet 2 ankesaker.

## 2.5 STRATEGISK PLAN 2018-2023

Strategisk plan setter mål og definerer premisser for styrets arbeid og selskapets drift i perioden 2018-2023. Planen ruller i fem års perioder.

Følgende tiltak i planen er utført:

- Veileder for utomhusanlegget er utarbeidet.
- Forslag til lagrings- og overdekningsløsninger er utarbeidet.
- Ladestasjoner for elbiler er etablert.
- Rutiner for varsling av andelseiere ved vedlikeholdsarbeider er utarbeidet.
- Rutiner for informasjon av andelseiere er utarbeidet.
- Ti års vedlikeholdsplan 2019-2028 er utarbeidet.

Følgende tiltak er igangsatt, men ikke ferdigstilt:

- Byggeveileder og skjema for byggesaker skal revideres.
- Kontrollrutiner for oppfølging av andelseiernes byggearbeider skal utarbeides.
- Retningslinjer for utomhuselementer skal revideres.

Følgende tiltak vil eventuelt bli videreført i ny periode:

- Innføring av nedgravde avfallsløsninger skal videreføres.
- Gamle smug og smett skal gjenåpnes.
- Frigjorte fellesarealer i kvartalene skal fortsatt være til felles hygge og nytte.
- Felles møteplasser for barn og voksne i kvartalene skal etableres.

## 2.6 VERN OG VEDLIKEHOLD AV BYGNINGER OG UTEOMRÅDER

### 2.6.1 BYGGESAKER

Styret har i 2023 behandlet 23 søknader om byggetillatelse.

Sakene forberedes av byggesaksutvalget, arkitektkontoret A-tract AS, som gir en faglig vurdering og anbefaling i alle byggesaker, sjekker at søknaden følger byggeveilederen og ettergår all dokumentasjon.

Styret gir ikke forhåndsvurdering av mulige løsninger og gir ikke innspill eller forslag i byggesaker. Andelseiere må selv, fortrinnsvis med innleid faglig hjelp, utarbeide fullstendig søknad med tegninger og annen dokumentasjon i henhold til reglene for byggesaker.

Styret vil understreke at byggeveilederen og byggesaksarkene skal følges. Tidligere uheldig praksis og fasadeendringer som har svekket bygningene arkitektonisk og bygningsfysisk, danner ikke presedens for senere byggesaker.

Søknader er avvist, fordi det ikke er samsvar mellom arealfordeling og tegning eller mellom byggetegning og beskrivelse av tiltaket. Tegninger er ofte ufullstendige. Tegninger skal nummereres og samtlige dokumenter dateres.

Selskapet har etter en søknadsrunde og vurdering av kvalifikasjoner valgt ut arkitekter som anbefales benyttet ved rehabilitering og utbygging. Det er snakk om arkitekter som kjenner borettslagets regelverk og har erfaring med søknadsprosesser der vernehensyn inngår.

Andelseierne står fritt til selv å velge arkitekter, men borettslaget anbefaler følgende:

- Cook Haffner Architecture Platform AS
- Reaktor AS

Borettslagets administrasjon avgjør mellom 200 og 300 mindre byggesaker hvert år. Det dreier seg om utskifting av vinduer og dører, innsetting av ventiler, utveksling og riving av bærevegger, etterisolering, oppussing av bad, kjøkken og trappeoppganger, montering av varmpumper, elbilladere og markiser og mindre justeringer ved utbygging av loft og kjellere.

Lunden Snekkerverksted AS er godkjent som leverandør av vinduer til hagebyen. Fra før er Vemundvik Snekkerfabrikk og Bykle Vinduer godkjent. Vinduene produseres som stilkopier og det benyttes kjerneved, dråpehengsler og hjørnejern.

Det oppdages ofte små og store feil når leiligheter skal selges. Da kan det mangle ferdigattest eller dokumentasjon på omsøkte tiltak og endringer som er gjort i andelseiers botid. Cirka 30 prosent av boligene som selges, mangler ferdigattest eller dokumentasjon på søknadspliktige tiltak som er utført. Noen feil oppdages også i forbindelse med innmeldte skader.

Hvis andelseier ikke får ordnet opp før boligen blir lagt ut for salg, legger administrasjonen inn heftelser på salget. Dette kan medføre store ekstrakostnader for selger eller vanskeligheter med å få gjennomført salget.

## **2.6.2 MODERNISERING AV FELLES TRAPPEROM OG YTTERDØRER**

Et forslag vedtatt på den ekstraordinære generalforsamlingen høsten 2021 ledet til en utredning fra administrasjonen om modernisering av felles inngangsdører og trapperom. Byantikvaren var i den forbindelse på befaring i hagebyen for å se på dørene.

Byantikvaren ønsker at borettslaget beholder alle de originale dørene i helte. Byantikvaren mener utskifting til moderne isolerte dører vil ødelegge mye av det autentiske uttrykket som Ullevål hageby så fint har klart å bevare. Nye dører gir fasaden et flatt, livløst preg,

Borettslagets vedlikeholdsavdeling har verktøy og utstyr til å reparere og bygge om gamle dører. Avdelingen restaurerer systematisk felles inngangsdører. De mest trekkfulle tas først.

I 2023 ble 18 felles inngangsdører restaurert og 14 inngangsdører reparert. Andelseiere har i tillegg søkt og fått godkjent å erstatte 11 gamle dører med nye oppgraderte stilkopier for egen regning.

Styret besluttet å beholde tradisjonelle lysarmaturer, ut fra bygningshistorisk verdi.

Potensialet for energisparing er lite ved å investere i komplette LED-armaturer. Glødelamper erstattes med sparepærer/LED-pærer, utvendig gjerne med innebygd sensor.

## **2.6.3 BYGGEVEILEDER OG BYGGESAKSARK**

Veilederen for utbygging av bygninger i Ullevål hageby er fra 2015, med mindre endringer lagt inn de neste årene. Selskapet har også detaljerte byggesaksark til hvert søknadspliktig tiltak, med generell informasjon, krav og veiledning. Disse benyttes når andelseier søker om utbygging eller endringer av boligen.

Styret arbeider med en revisjon av byggesaksarkene, med sikte på å ferdigstille i 2024.



Veileder og byggesaksark kan lastes ned fra borettslagets nettsted.

#### **2.6.4 ET VERNEVERDIG KULTURMINNE**

Verneverdien av Ullevål hageby er meget høy. Borettslaget står på Byantikvarens Gule liste over registrerte bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo. Både bygninger og uteanlegg er vernet. Verneverdien begrenser andelseiernes og selskapets frihet og muligheter for utbygging og andre bygningsmessige endringer.

Verneverdien gir oss en betydelig forpliktelse til å ta vare på autentisiteten i miljø, utseende, materialer, utførelse og funksjon. Dette må gjøres samtidig som boligstandarder så langt det er mulig skal tilfredsstillende dagens krav. Selskapets egne aktiviteter og regelverket som gjelder for andelseierne, skal ivareta denne balansen.

#### **2.6.5 UTOMHUSSAKER**

Styret har i 2023 behandlet 21 utomhussaker.

Også utomhusanlegget er underlagt kulturminnevernet. Utomhuselementer skal ikke skjule fasader eller virke dominerende. Ønsker om flere oppbevaringsløsninger må balanseres mot Byantikvarens standpunkt om at hager og utearealer bevares mest mulig uendret.

Oppføring av flere utomhuselementer krever godkjenning fra styret. Det gjelder boder, lekestue, veksthus, leveg, støyskjerm og hagelys samt forstøtningsmurer og terrengendringer over en viss størrelse.

Andre elementer krever ikke godkjenning, men det er krav til utforming. Det gjelder fornyelse av espalier på vegg, frittstående espalier, benkeboder og drivbenker.

Hageboder tillates bare der de ikke virker dominerende eller påtrengende i forhold til fasader, naboer eller forbi passerende. Som hovedregel tillates ikke oppføring i de mest eksponerte områdene mot offentlig vei og plasser.

Utomhusutvalget (UHU) forbereder sakene i henhold til borettslagets regelverk. UHU vil i tillegg ha øye for å fremme gode, stedstilpassede helhetsløsninger. UHU utøver skjønn og har en rådgivende funksjon overfor styret og andelseierne.

Etter dialog med og anbefaling fra Byantikvaren åpnet styret i 2021 for en forhagebod, overdekning mellom boder og sykkelkur. Et sykkelkur tegnet av Cook Haffner Architecture Platform AS med plass til 23 sykler ble oppført på fellesareal bak Moltke Moes vei 11.

En gruppe har i 2023 arbeidet med en revisjon av regelverket for utomhuselementer og innføring av flere nye elementer. Blant forslagene er en revisjon av sonekartet, en liten redskapsbod, mindre overdekninger og lagringsløsninger, en liten lekestue og adgang til å plassere en frittstående luft til luft varmepumpe i hagen til boliger i 1. etasje.

Styret ferdigbehandlet forslagene til endringer våren 2024. Styret vil takke Marianne Øverlie, Dag Norling, Trine Nickelsen og Håkon S. Bakken for arbeidet.

## 2.6.6 VEILEDER FOR UTOMHUSANLEGGET

Styret har utarbeidet en veileder for hagebyens utearealer i samarbeid med Byantikvaren i Oslo. Ikke bare bygningsmassen, men hele anlegget er verneverdig – plasser og kvartalsveier, smug og smett, gjerder og portstolper, allétrær og trerekker, natursteinsmurer og parsellhager.

Byantikvaren trekker frem endringer som anses som svært uheldige og ikke forenlige med verneverdiene. Blant disse er parkering inne i kvartalene, utvidelse av avkjørsler, høye hekker, vintergrønne hekker, større terrasser på terreng, andre markbelegg og materialer enn de opprinnelige og privatisering av smug og smett.

Formålet med veilederen er å sikre at nye elementer samvirker med hagebyarkitekturen og styrker og utvikler helheten. Nå og i fremtiden møter vi nye behov og ønsker som utfordrer rammene. Forståelsen for den historiske helheten er avgjørende for at arkitekturuttrykket videreføres og i beste fall styrkes.

Veilederen kan lastes ned fra nettstedet.

## 2.7 PARKERING, ELBILLADING OG TRAFIKKSIKKERHET

### 2.7.1 NYE PARKERINGSTILLATELSER

Generalforsamlingens revisjon av parkeringsbestemmelsene i 2022 ble førende for styrets arbeid med å utstede nye parkeringstillatelser. At tillatelser ikke hadde vært utstedt siden 2001, hadde ført til mye uregulert biloppstilling på borettslagets grunn.

At Oslo kommune fjernet mange gateparkeringsplasser, utløste press for å få sette biler i hager og fellesarealer inne i kvartalene. Samtidig fikk verneverdiene i utomhusanlegget og grøntarealene i hagebyen større oppmerksomhet.

Ullevål hageby er oppført på Byantikvarens gule liste over registrerte verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo og har nasjonal verneverdi. Hele anlegget er underlagt dette vernet – også kvartalsveier og parsellhager. «Alt dette bør beholdes mest mulig uendret», skrev Byantikvaren i 2020.

Byantikvaren påpekte samtidig at det er skjedd flere svært uheldige endringer som ikke er forenlige med de høye verneverdiene, blant dem parkering i bakhager. Uttalelsen er tillagt stor vekt. Styret åpnet høsten 2021 for at andelseiere kunne søke om tillatelse til parkering på borettslagets grunn.

Ved inngangen til 2022 forelå cirka hundre søknader om parkeringstillatelse. Multiconsult AS ble engasjert for å gi en faglig vurdering av de omsøkte plassene og stilte med kompetanse innen arealplanlegging og landskapsarkitektur.

Konsulentene ser størst utfordring med parkering i egen hage. Det strider med prinsippet om hageby som sådan, fører til tap av vegetasjon og kan gi mer overvann. For annen parkering mener Multiconsult av forholdet til brannsikkerhet bør veie tyngst, men påpeker også at bokvalitet kan bli forringet om bilene sperrer for porter og trapper.

Multiconsult innstilte på at seks av ti søknader om parkeringstillatelse skulle avslås. Styret mener denne vurderingen var for streng og bearbeidet saken, med sikte på å kunne godkjenne et større antall plasser enn hva Multiconsult foreslo.

Som hovedregel har styret lagt til grunn at en parkeringsplass ikke godkjennes dersom den er problematisk med hensyn til forhold som

- Fremkommelighet for utrykningskjøretøyer. En parkeringsplass måler 2,5 x 5,0 meter, mens utrykningskjøretøyer trenger 3,5 meter fri bredde.
- Trygghet for barn, eldre og myke trafikanter
- Uteanleggets verneverdi og bokvalitet

Arbeidsgrupper innen styret har befart samtlige omsøkte plasser. Etter en samlet vurdering vedtok styret å godkjenne 74 parkeringsplasser.

Cirka 20 avslag på søknader om parkeringstillatelse er gitt med følgende begrunnelser:

- Den omsøkte plassen vil være til hinder for et utrykningskjøretøy.
- Grøntarealene i hagebyen er også omfattet av kulturminnevernet. Styret godkjenner ikke nye parkeringsplasser i hager der det i dag ikke er parkering.
- Kvartalsveiene skal så langt det er mulig, være bilfrie. Styret godkjenner ikke nye parkeringsplasser langs kvartalsveier der parkering i dag ikke er tillatt.
- Styret godkjenner ikke parkering rett foran bygningene på Damplassen, som har særlig høy verneverdi.
- Styret anser at den omsøkte plassen er til hinder eller sjenanse for annen andelseier.

Enkelte andelseiere som søkte på felles gårds plass, har fått avslag, fordi de ikke hadde nok ansiennitet. De vil kunne stille seg på venteliste.

Enkelte andelseiere som eier egen garasje og søkte om parkeringsplass i tillegg, har fått avslag fordi hver andelseier bare kan ha en plass.

Enkelte andelseiere som søkte parkeringsplass langs John Colletts allé, er orientert om at gressplenen mellom lindetrærne er kommunal grunn.

Styret har videre vedtatt at 85 av de 176 godkjente parkeringsplassene og garasjene skal følge andelen ved salg. Også garasjene i garasjelag kan følge andelen ved salg.

60 plasser på fellesarealer i kvartalene 1, 2, 3, 4, 5, 7 og 8, tildeles etter ansiennitet (botid) i kvartalet. Administrasjonen fører ventelister.

Alle andelseiere som har garasje eller parkeringsplass på borettslagets grunn – tildelt i denne runden eller tidligere – er bedt om å signere en parkeringsavtale.

Utstedelse av nye tillatelser innebærer ikke flere biler på borettslagets grunn enn før, men har vært et ledd i arbeidet med å bringe orden i parkeringen i hagebyen.

Ved utgangen av 2023 er det 253 parkeringsplasser og garasjer på selskapets grunn:

- 74 parkeringsplasser og garasjer var tidligere godkjent
- 74 parkeringsplasser er godkjent i denne omgang
- 31 garasjer er organisert i garasjelag
- 21 garasjer leies ut av borettslaget
- 53 parkeringsplasser leies ut av borettslaget

### **2.7.2 PARKERING I JOHN COLLETTS ALLÉ**

Parkering mellom hagegjerdene og John Colletts allé bekymrer selskapet. Arealet tilhører kommunen, men styret har påpekt at rekken av lindetrær er bevaringsverdig og at parkering inntil trærne kan skade røttene.

Plan- og bygningsetaten (PBE) varslet i mai 2021 at etablering av parkeringsplasser i John Colletts allé er søknadspliktig og avhengig av dispensasjon. I august avsluttet imidlertid PBE saken, med henvisning til Bymiljøetaten som forvalter arealet.

Bymiljøetaten viser til at parkering og kjøring i rotsonen til allétrærne er uheldig, da det fører til at jorden over røttene komprimeres og at manøvrering nær trærne øker faren for skade ved påkjørsel. En tilrettelegging for parkering kan derfor forverre trærnes tilstand over tid.

Bymiljøetaten legger til grunn at noen av avkjørslene er å anse som lovlig etablert og at andelseiere har rett til å parkere. Men etaten mener parkeringen bør begrenses til arealet innenfor avkjørslene som er definert av den nedsenkede kantsteinen mot kjørebanelen.

Etaten mener at gruset areal utenfor avkjørslene bør tilbakeføres til opprinnelig stand, for så å påføre vekstjord som tilsås med gress. De viser til at slike arbeider må godkjennes av Bymiljøetaten før de igangsettes.

Styret tar beslutningene til etterretning, men har bedt kommunen gi pålegg om utforming og bruk av avkjørslene og sørge for at parkering utenfor avgrensede avkjørsler og inntil de verneverdige lindetrærne bør opphøre.

### **2.7.3 TRAFIKKSIKKERHETSTILTAK**

Styret har søkt Bymiljøetaten om trafikkregulering i krysset Askeladdveien-Eventyrveien. Vi har foreslått at fortauet utenfor Damplassen 1 forlenges ved siden av uteserveringen og at det etableres et fotgjengerfelt i Eventyrveien. Saken er fortsatt til behandling i kommunen.

### **2.7.4 LADING AV EL-BILER**

Borettslaget har tidligere tilrettelagt for lading av elbiler i John Colletts allé og Ullevålsalléen, på plasser som leies ut til andelseierne. I 2023 ble det også installert ladeanlegg i i borettslagets garasjer i John Colletts allé.

Kostnader knyttet til installasjon, drift og administrasjon av ladeløsninger blir betalt av brukerne, som forplikter seg ved innskudd å dekke løpende drift, vedlikehold og strømkostnader.

Styret har vedtatt av andelseiere som har elbil på godkjent parkeringsplass eller i egen garasje, kan søke om å få montere en såkalt smartboks til lading. Står bilen i garasje, skal ladeboksen være veggmontert inni garasjen. Er bilen parkert ute, må ladeboksen være frittstående. Ladeboks skal ikke monteres på fasade.

Mode 3-lading fra en vanlig, jordet kontakt uten strømbegrensning på 10A eller jordfeilbryter type B er ikke tillatt. Skjøteledninger og adaptere skal heller ikke benyttes.

Elbileiere som ikke har garasje eller godkjent parkeringsplass, kan benytte ladestasjonene i Vestgrensa, på Damplassen og i Nils Lauritssøns vei.

## **2.8 ANDRE SAKER**

### **2.8.1 SYKLING OG PARKERING I EVENTYRVEIEN**

Bymiljøetatens arbeid med Eventyrveien skapte stort engasjement. Etaten mener at veien er for smal for sykling i blandet trafikk og vil «bedre siktforhold, trafikkikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende ved å innføre parkeringsforbud» fra Nils Henrik Abels vei til Sognsveien. Cirka 40 beboerparkeringsplasser vil bli fjernet i hagebyen.

I mai 2023 inviterte Bymiljøetaten 381 naboer i og rundt den aktuelle strekningen til å komme med innspill til prosjektet. 102 innspill kom inn, av disse stilte 83 seg negative. Borettslaget påpekte i høringen at vårt anliggende er at tiltakene ikke må føre til økt trafikkfare eller urimelige ulemper for våre beboere.

Borettslaget uttrykte bekymring for at trafikk og hastighet vil øke betraktelig, når parkering fjernes og kjørebane blir bredere. Vi tror mer og raskere trafikk i begge retningen vil øke risikoen for ulykker og konkluderte med at nåværende situasjon burde videreføres, hvis det ikke er mulig å finne løsninger som gir bedre trafikkikkerhet enn i dag.

Etaten svarte i august 2023 på høringsrunden, men fastholdt at gateparkering bør fjernes på denne strekningen slik at prosjektet kan gjennomføres som planlagt. Et innbyggerforslag fra «Aksjon Eventyrveien» som oppfordret til å gjøre om vedtaket, falt i bystyret. Ved utgangen av 2023 var ikke arbeidene igangsatt, og beboerparkeringen eksisterte fremdeles.

### **2.8.2 ENERGI-EFFEKTIVISERING**

Høye strømpriser vinteren 2023 satte energieffektivisering på dagsorden. Siden boligene i hagebyen står på Byantikvarens gule liste, står vi ikke fritt til å gjøre hva vi vil med dem. Vi kan ikke endre fasaden uten tillatelse fra Byantikvaren. Derfor kan vi ikke få moderne og energieffektive boliger, og vi kan heller ikke montere solceller på tak eller fasade.

Det er mulig å energieffektivisere boligene betraktelig, uten å endre fasaden. På nettstedet er det beskrevet tiltak som vil gjøre hagebyleilighetene mer energieffektive, heve komforten eller redusere strømutfgiftene. Blant tiltakene er bedre isolering, utskifting til innervinduer med isolerglassrute og – for enkelte leiligheter – installering av varmepumper.

### **2.8.3 OPPGRADERING AV KABELNETT**

Selskapet inngikk i 2022 avtale med Telia om en oppgradering av hybridfibernettet. Vi fikk bedre og raskere tv- og bredbåndstjenester til omtrent samme pris. En grunnpakke er inkludert i felleskostnadene. Standardløsningen inkluderer dobbel bredbåndshastighet og en mindre tv-pakke.

I 2023 har en entreprenør fra Telia oppgradert nettverket i hagebyen. De har byttet lokale sentraler, signalforsterkere og antennekontakter med nye komponenter. Slik har borettslaget fått et raskere og mer stabilt nett uten at det er nødvendig å grave ned nye kabler.

## 2.9 TYNGRE VEDLIKEHOLD

Styret vedtok i 2019 en ny 10 års vedlikeholdsplan for perioden 2020-2029. Aktivitetene er planlagt i henhold til forventet levetid på hvert av tiltakene og de ulike deler av bygningene. Vedlikeholdsplanen har ca.1200 tiltak som skal gjennomføres.

Takomlegginger og ny drenering nærmer seg fullføring i hele hagebyen. Omfanget av tyngre vedlikehold forventes likevel å fortsette på samme nivå som i dag i overskuelig framtid.

I de kommende år blir det økt aktivitet innen fasaderehabilitering, veivedlikehold og piperehabilitering. Det gjenstår også til dels store investeringer i flere nedgravde avfallsbeholdere og sykkelskur.

Selskapet bruker Aase Byggeadministrasjon AS til faglig og administrativ støtte i forbindelse med større vedlikeholdsprosjekter. Daglig leder, tidvis assistert av fagkyndig og styremedlem Christian Schøyen, gjennomfører byggemøter, kontroll- og ferdigbefaringer for de store prosjektene.

Oversikt over tyngre vedlikehold 2023 og plan for 2024

Oppgaver	Aktivitet 2023	Kostnad 2023	Planlagt 2024
Omlegging og renovering av tak og piper over mønet	Damplassen 1-7	12,6 mill. kr	Damplassen 10-15 Damplassen 8 Gäbleins vei 4
Drenering og større gravearbeider	Jutulveien 2-6 Langlia 25-29 Vålveien 1-7 Langlia 13-15 gårdsplass	6,4 mill. kr	Jutulveien 2-6 ferdigstillelse Langlia 25-29 ferdigstillelse Ullevålsalléen 38 Sognsveien 32-34

For ordens skyld understrekes at planene kan bli endret.

Selskapet har rutiner for varsling av andelseiere av planlagte og akutte arbeider og større og mindre inngripende arbeider som utføres i regi av borettslaget. Disse rutinene ligger på nettstedet.

## 2.10 LØPENDE VEDLIKEHOLD

Selskapets vedlikeholdsavdeling med vedlikeholdsleder og to håndverkere utfører mye av det løpende vedlikeholdet og kontrollerer arbeid utført i andelseiers regi. I tillegg leier selskapet inn murere, snekkere, elektrikere, rørleggere og blikkenslagere til ulike oppdrag.

Det bygningsmessige vedlikeholdet omfatter utbedring og restaurering av vinduer og dører, akutte taklekkasjer, enklere reparasjoner av fasader, trapper osv.

Det ble i 2023 laget 248 arbeidsordre fra administrasjonen til vedlikeholdsavdelingen. 151 av disse ble utført. Arbeidsordre som ikke er utført, er sesongavhengige eller ikke prekære.

Vedlikeholdsavdelingen og innleide ressurser har reparert fasader og murt trapper, portstolper, støttemurer og balkonger der behovet har vært størst.

I forbindelse med åpning og stenging av hagevannet har en del kraner og rør blitt byttet.

900 løpemeter med tregjerder, to inngangspartier og tre tørkestativ ble beiset eller malt av sommervikarer. Vedlikeholdsavdelingen har reparert og bygget 250 meter nytt tregjerde og 100 meter nye nettinggjerder er satt opp.

Det er rehabilitert skorsteiner på Damplassen 24 og 25 med innvendig glidestøp og det er murt opp 14 nye pipetopper i 2023 i forbindelse med takarbeidene.

Vedlikeholdsavdelingen har restaurert eller reparert til sammen 98 vinduer og dører. Alfa malerservice har malt samtlige dører og vinduer i Askeladdveien 1-3, 5, 7-9, Sognsveien 16, 18, 20-26 og 28, Vestgrensa 1 og 3 og Moltke Moes vei 2-6.

## **2.11 GRØNTAREALER OG UTEOMRÅDER**

### **2.11.1 DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hagebyen har store grøntarealer som skjottes av selskapet. Dette gjelder blant annet plener og hekker rundt Damplassen, Eventyrplassen, fellesarealer i kvartalene og skråninger mot John Colletts allé og Sognsveien. Det er også 1200 allétrær og trær i rekker som beskjæres. Borettslaget leier inn arborister til pleie av trærne.

### **2.11.2 TREPLANTING OG BESKJÆRING**

I 2023 ble det ikke plantet nye allétrær.

Havebyselskapet har beskåret ca. 300 allétrær i 2023. Selskapet har felt mer enn 40 uønskede trær som ikke har spesiell verdi, etter anmodning fra andelseiere.

Styret vedtok i 2004 en plan for utskifting av kirsebær- og epletrerekkene langs offentlig vei, med trær som er mindre utsatt for sykdom og soppangrep. Havebyselskapet har plantet ca. 850 nye trær siden 2007.

Planen er i all hovedsak gjennomført, men det gjenstår restplanting av allétrær i Askeladdveien og Stiftamtmann Kaas vei i tillegg til utskifting av gamle trær som dør naturlig.

### **2.11.3 ANDELSEIERS PLIKTER I EGEN HAGE**

Om lag 50 andelseiere tok høsten 2023 imot borettslagets tilbud om profesjonell og rimelig beskjæring av hekker og fjerning av høye trær og tujaer. Styret mener flere hekker med fordel kan holdes lavere, slik at hagebyen fremstår som åpen og ikke gjengrodd.

Hver andelseier plikter å holde hagen ordentlig og sørge for at vegetasjon mellom eple- og kirsebærtrær i rekkene holdes nede. Videre hører det til andelseiers plikter å holde gjerder, grøftekanter og murer frie for høyt ugras og annen uønsket vegetasjon.

Retningslinjer for trær og vegetasjon og et hefte om hagestell ligger på nettstedet.

#### **2.11.4 BEVARING AV ARTSMANGFOLD**

Havebyselskapet ønsker å bevare artsmangfold og tilrettelegger for pollinerende insekter.

Veikanter med blomstrende vekster blir klippet først på sensommeren.

Vi bruker ikke kjemiske plantevernmidler og oppfordrer også andelseiere til å unngå bruk av kjemiske plantevernmidler.

Oslos første urbane birøkterlag Bybi har siden 2013 hatt bikuber ved John Colletts plass. Biene bidrar til mer blomstring og mer frukt i hagebyen.

Med over 600 hageparseller og 1200 blomstrende allétrær har Ullevål hageby i mer enn hundre år vært en oase for pollinerende insekter i Oslo.

#### **2.11.5 EVENTYRPLASSEN**

Eventyrplassen vedlikeholdes av Havebyselskapet. Lekeapparatene ble oppgradert i 2019, og selskapet utfører månedlig kontroll av alle apparatene. Vannførerlaget sørger for skøyteis, og Vellet arrangerer eplefest. Havebyselskapet sørger for måking om vinteren og vedlikehold av grøntarealene om sommeren.

#### **2.11.6 SNØRYDDING OG SANDSTRØING**

Snørydding og sandstrøing av kvartalsveier utføres med innleid hjelp. Selskapet har plassert ut 37 strøkasser som etterfylles hver sesong. Vedlikeholdsavdelingen håndmåker snø og strør rundt avfallsnedkast, i trapper, i gangveier, i smug og i smett og på Damplassen.

#### **2.11.7 VÅRRYDDING, HAGEAVFALL**

Kvartalsveiene ble i vår feiet ved egen og innleid hjelp. Komprimatorbiler fra Vaktmesterkompaniet har hentet blandet avfall i april og hageavfall på Damplassen og Eventyrplassen 1-2 ganger per måned fra mai fram til november, med opphold i juli.

#### **2.11.8 SØPPELSTANDPLASSER**

I 2023 ble det ikke bygget nye avfallsnedkast.

Det er hittil bygget 13 nedgravde avfallsstasjoner, som erstatter ca. 220 søppelkasser. Det var opprinnelig ca. 530 søppelkasser i hagebyen. Antallet er redusert til ca. 300 i dag.

For å dekke hele hagebyen og samtidig ta hensyn til akseptabel gåavstand, er behovet ca. 30 nedgravde stasjoner. Det er utarbeidet en plan for plassering av disse, og det planlegges implementering av 1-2 nye nedkast i 2024.

#### **2.11.9 ROTTEBEKJEMPELSE**

Selskapet har i 2023 hatt avtale med Pelias, som setter ut bokser med gift for å bli kvitt rotter. Det blir færre rotter om andelseiere fjerner nedfallsfrukt, benytter lukket kompost og



lar være å spyle ned mat i vask eller toalett. Alle sluk skal være av metall og til enhver tid holdes forsvarlig lukket. Dette er spesielt viktig i ombygningsperioder.

## 2.12 LOKALMILJØ OG SOSIALE TILTAK

Borettslaget har vært involvert i eller gitt økonomisk støtte til følgende tiltak i nærmiljøet:

- Hagebybladet mottok 78.000 kr i støtte, i henhold til vedtak på generalforsamling 2016.
- Ullevål Hageby Vel har fått 39.000 kr i årlig støtte, i henhold til vedtak på generalforsamling 2020.
- Til julegrantenningen kjøpte selskapet juletre, og satte opp lys og stjerne. Dette koster 35.000 kr. I år ble det også kjøpt inn ny lyslenke til juletreet for 8500 kr.
- Ullevål skoles musikkorps og Vannførerlaget ble etter søknad støttet med til sammen 17.000 kr.

## 2.13 ADMINISTRASJON OG VEDLIKEHOLDSAVDELING

Det har ikke vært alvorlige skader eller langtidssykmeldinger blant de ansatte i Havebyselskapet. Det har vært 3,2 % sykefravær i 2023. Styret anser at arbeidsmiljøet er trygt og forsvarlig.

Kontoret har vært åpent alle ukedager fra 09-15. Selskapet har tilrettelagt for at administrasjonen kan ha hjemmekontor

Selskapet følger likestillingsloven ved ansettelser. Det er vedtektsfestet at begge kjønn så langt mulig skal være likt representert i valgte verv.

Virksomheten belaster ikke det ytre miljø nevneverdig. Selskapet og innleide entreprenører kildesorterer bygningsavfall. Vårrydding komprimeres for å redusere transport og volum. Hageavfall leveres til kompost.

## 2.14 REGNSKAP OG FINANSIELLE FORHOLD

Driftsinntektene, i hovedsak innkrevde felleskostnader eller «husleie» fra andelseierne, var i 2023 på 54,8 millioner kr, som var 10,8 % høyere enn 2022 og 3,15 % over budsjett. Innkrevde felleskostnader utenom eiendomsskatt ble fra 1. januar 2023 økt med 4 %, som var lik konsumprisindeksøkningen i referanseperioden oktober 2021-oktober 2022. Innkrevingen ble noe høyere enn budsjettert pga økt utbygd areal. Husleie for næringsarealer reguleres iht utleieavtalene. Øvrig inntektsøkning sammenlignet med 2022 og budsjett for 2023 var i hovedsak innkrevd eiendomsskatt på vegne av kommunen. Eiendomsskatten har tilsvarende utgift som inntekten. Eierskiftegebyrer økte også pga flere leiligheter omsatt.

Driftskostnadene var i 2023 på 54,2 millioner kr, som var 8,0 millioner kr høyere enn i 2022 og 3,0 millioner kr over budsjett. Utgiftene til vedlikehold i 2023 økte med 4,7 millioner kr fra 2022, og utgjorde 24,6 millioner kr; en budsjettoverskridelse på 1,6 millioner kr.

Overskridelsen skyldes i hovedsak overskridelser/tilleggsarbeid på et dreneringsprosjekt som ble ferdigstilt i desember, og et vannrør under fortauet i Sognsveien som sprang lekk i desember. Tyngre vedlikehold er i hovedsak ajour med tiårs vedlikeholdsplan 2020-2029.

Personalkostnadene økte med 0,1 millioner kroner fra 2022, og var 0,1 millioner kr over budsjett for 2023. Kommunale avgifter – vann, avløp og renovasjon - steg også vesentlig, 1,7 millioner kr fra året før, og 0,2 millioner kr mer enn budsjettet. Kabel-TV/bredbånd var 0,2 millioner kr høyere enn i 2022 og 0,1 millioner kr over budsjett, pga avtalefornyelse med høyere priser. Avskrivningene gjelder i hovedsak nedgravde avfallsanlegg. Netto finanskostnader økte med 0,6 millioner kr fra 2022 i samsvar med budsjett pga økt rentenivå.

Årsresultatet for 2023 viser et underskudd på 0,9 millioner kr, mot budsjettet overskudd på 0,5 millioner kr. Resultatet i 2022 og 2021 var hhv overskudd på 2,4 millioner kr og underskudd 1,1 millioner kr. Variasjonene skyldes i hovedsak mer-/mindreforbruk innen vedlikehold. Innkrevde felleskostnader utenom eiendomsskatt ble fra 1. januar 2023 økt med 7,5 % som er i samsvar med konsumprisindeks-økningen i referanseperioden. Det ville vært ønskelig med ytterligere økning for å finansiere vedlikehold, men styret anså at mer-økning ikke kunne forsvares i år.

Justert for avskrivninger og investeringer på netto 0,4 millioner kr var endring i disponible midler en nedgang på 0,4 millioner kr, slik at selskapets disponible midler ved utgangen av året var negative med 0,1 millioner kr. Styret budsjetterer med økning av disponible midler på 1,2 millioner kr i 2024 til 1,1 millioner kr, som utgjør kun 2,0 % av driftsutgiftene eller bare én ukes drift. Det er viktig å øke laveste nivå av disponible midler til om lag en måneds drift for å kunne håndtere uforutsette utgifter.

Pante- og gjeldsbrevlånet ved årsslutt 2023 var 33,8 millioner kr, samme som året før. Det er ikke betalt avdrag i 2023, og ikke budsjettet avdrag i 2024. Hensikten med dette er å øke disponible midler. Planlagt avdragsprofil på selskapets gjeld er 14 år. Dette er kortere enn levetiden på de anlegg som lånet finansierer, slik at en viss utsettelse av avdrag er forsvarlig. Borettslagets gjeld har flytende rente som per 31.12.2023 var 5,55 %, som er grunnlag for budsjettet rentekostnad i 2024.

Selskapet har regnskapsmessig negativ egenkapital på 18,6 millioner kr. Dette er et regnskapsteknisk forhold, fordi bygningene er balanseført til opprinnelig anskaffelsessum for om lag 100 år siden, 9,4 millioner kr, og alt vedlikehold og påkostning er løpende utgiftsført. Tomten er balanseført til anskaffelsessum i 1981, 15,5 millioner kr. Den faktiske verdien av bygninger og tomt er mange ganger høyere enn balanseført verdi, så selskapets virkelige egenkapital er positiv.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Det har ikke inntruffet forhold av vesentlig betydning for regnskapet etter 31.12.2023.

## 2.15 FRAMTIDSUTSIKTER

Hagebyen er et over hundre år gammelt, bevaringsverdig kulturminne. Tyngre vedlikehold gjennomføres planmessig. Imidlertid blir det fort vedlikeholdsetterslep på gamle bygninger.

Vinduer, dører og andre komponenter av tre er spesielt utsatt. Borettslaget har regler for ombygginger og tiltak i andelseiernes regi som tar sikte på å ivareta de høye, antikvariske verdiene.

Bevaring må balanseres mot ønsket om fornyelse. Hagebyen skal være et godt sted å bo og et positivt nærmiljø for små og store. Andelseiernes behov og felles interesser endrer seg med tiden. Styret søker å veie ønsker om forandringer opp mot kulturminnevernet.

Dette er noen av utfordringene styret ser fremover:

- Vi må sikre at byggearbeider som andelseier står ansvarlig for, holder høy kvalitet.
- Vi må legge til rette for energieffektivisering innenfor rammene av bygningsvernet.
- Vi må søke løsninger på parkeringsutfordringene, særlig vest for Sognsveien.
- Vi må bedre dokumentere og kvalitetssikre interne prosesser og beslutninger.

### 3. ÅRSREGNSKAP 2023 OG BUDSJETT 2024

#### BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

ORG.NR. 948 466 856

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

Regnskapet består av resultatregnskap, balanseoppstilling og en oppstilling av disponible midler, med tilhørende noter. Resultatregnskapet viser årets inntekter og utgifter som gir årsresultatet, dvs årets økonomiske resultat. Balanseoppstillingen viser borettslagets eiendeler og hvordan de er finansiert med gjeld og egenkapital. Disponible midler er en analyse av kontantstrømmen. Denne oppstillingen henter informasjon fra både resultatregnskapet og balanseoppstillingen for å vise selskapets evne på balansedatoen til å betale sine kortsiktige forpliktelser.

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>307 255</b>	<b>-2 503 270</b>	<b>307 255</b>	<b>-97 060</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-860 423	2 402 411	480 529	775 840
Tilbakeføring av avskrivning	15	558 549	519 068	500 000	500 000
Tillegg salgssum anl. midler	15	1	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-118 441	-116 955	-100 000	-100 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	0	0	0	
Red. annen langs. gjeld		0	-16 000	-16 000	-10 000
Endring i depositum gjennom året		16 000	22 000	16 000	16 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-404 314</b>	<b>2 810 525</b>	<b>880 529</b>	<b>1 181 840</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>22</b>	<b>-97 060</b>	<b>307 255</b>	<b>1 187 784</b>	<b>1 084 780</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 864 416	2 964 829		
Kortsiktig gjeld		-4 961 476	-2 657 574		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>22</b>	<b>-97 060</b>	<b>307 255</b>		

Disponible midler var 307.255 kr inngangen til året men pga årets underskudd er disponible midler negative med 97.060 kr ved utgangen av 2023 som vist ovenfor. Omløpsmidlene bestod i hovedsak av bankinnskudd og forskuddsbetalte kostnader. Den kortsiktige gjelden bestod i hovedsak av leverandørgjeld, skyldig offentlige avgifter og feriepenger, samt mottatt forskuddsinnbetalinger av felleskostnader. Se kommentar i årsberetningen om disponible midler.

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNT EKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	48 445 909	44 723 331	48 075 075	50 383 840
Innkrevet eiendomsskatt		5 468 464	4 106 268	4 413 950	5 400 000
Ladeinntekter		180 151	80 643	148 280	220 000
Gebyr eierskifter		565 560	374 660	399 320	600 000
Andre inntekter	3	154 160	167 317	136 900	100 000
<b>SUM DRIFTSINNT EKTER</b>		<b>54 814 244</b>	<b>49 452 219</b>	<b>53 173 525</b>	<b>56 703 840</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 634 518	-4 506 854	-4 510 000	-4 950 000
Styrehonorar	5	-282 214	-308 381	-329 252	-300 000
Avskrivninger	15	-558 549	-519 068	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-50 625	-28 750	-31 001	-50 000
Andre honorarer		-65 650	0	-50 000	-70 000
Regnskapsførerhonorar		-418 314	-402 225	-429 738	-440 000
Konsulenthonorar	7	-419 424	-661 389	-500 000	-400 000
Drift og vedlikehold	8	-24 622 045	-19 890 276	-23 000 000	-23 000 000
Forsikringer		-2 207 288	-2 186 935	-2 289 000	-2 400 000
Kommunale avgifter	9	-10 703 260	-9 026 293	-10 504 805	-11 500 000
Eiendomsskatt		-5 547 976	-4 186 884	-4 505 700	-5 468 000
Energi/fyring		-594 268	-683 100	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 706 035	-2 500 337	-2 625 000	-2 800 000
Andre driftskostnader	10	-1 371 012	-1 301 811	-1 123 500	-1 400 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-54 181 178</b>	<b>-46 202 304</b>	<b>-51 197 996</b>	<b>-54 078 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>633 066</b>	<b>3 249 915</b>	<b>1 975 529</b>	<b>2 625 840</b>
<b>FINANSINNT EKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	90 471	10 566	5 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 583 961	-858 070	-1 500 000	-1 860 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 493 490</b>	<b>-847 504</b>	<b>-1 495 000</b>	<b>-1 850 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-860 423</b>	<b>2 402 411</b>	<b>480 529</b>	<b>775 840</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-860 423	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 402 411		

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	9 370 000	9 370 000
Tomt		15 300 000	15 300 000
Lokaler	14	842 000	842 000
Andre varige driftsmidler	15	2 040 597	2 480 706
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>27 552 597</b>	<b>27 992 706</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		86 053	34 683
Kundefordringer		56 288	68 995
Forskuddsbetalte kostnader		1 477 027	721 509
Andre kortsiktige fordringer		0	7 082
Driftskonto OBOS-banken		1 756 354	1 678 421
Driftskonto OBOS-banken II		14 578	7 746
Skattetrekkskonto OBOS-banken		176 636	196 069
Sparekonto OBOS-banken		1 297 481	250 324
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 864 416</b>	<b>2 964 829</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 417 014</b>	<b>30 957 536</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		72 800	72 800
Udekket tap	16	-18 641 198	-17 780 775
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-18 568 398</b>	<b>-17 707 975</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	33 807 936	33 807 936
Borettsinnskudd		11 888 500	11 888 500
Annen langsiktig gjeld	18	327 500	311 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>46 023 936</b>	<b>46 007 936</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		666 770	633 561
Leverandørgjeld		3 567 413	1 255 183
Skyldige offentlige avgifter	19	277 700	348 256
Påløpte renter		10 282	7 040
Annen kortsiktig gjeld	20	439 310	413 534
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 961 476</b>	<b>2 657 574</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

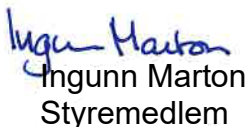
		<b>32 417 014</b>	<b>30 957 536</b>
Pantstillelse	21	53 500 000	53 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo 21.mars 2024

Styret i Borettslaget Oslo Havebyselskap


Sven Arne Buggeland  
Styreleder

Christian Schøyen  
Nestleder

Erling Svela  
Sekretær i styret

Ingunn Marton  
Styremedlem

Gunnar Vatnar  
Styremedlem

Carl Fredrik Tidemann  
Varamedlem

Raymond Svendsen  
Varamedlem

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Felleskostnader	32 693 638	30 402 583
Felleskostnader tilleggsarealer	10 843 096	10 053 472
Telia/Kabel-tv/bredbånd	2 793 327	2 289 516
Lokaler	1 287 768	1 197 900
Garasjer	426 636	378 000
Parkering	292 896	267 120
Hagebybladet	78 240	78 240
Ullevål Hageby Vel	39 000	39 000
Kontingent	19 500	17 500
Reduksjoner	-28 192	0
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>48 445 909</b>	<b>44 723 331</b>



<b>NOTE: 3</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>ANDRE INNTEKTER</b>		
Salg bøker	996	2 988
Hagearbeider	51 130	47 200
Salg av nøkler	6 960	5 810
Salg av plenetraktor	25 000	0
Søknadsgebyrer	57 000	58 500
Salg av ventiler	4 050	4 200
Reparasjon vinduer	7 750	9 750
Regnskapskorrigeringer	224	332
Øvrige inntekter	1 050	1 175
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>154 160</b>	<b>129 955</b>

<b>NOTE 4:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
Ordinær lønn, fast ansatte	-3 045 588	-2 923 997
Annen lønn, ikke feriepenger	-82 116	-80 708
Påløpte feriepenger	-413 575	-397 034
Fri bil, tlf etc.	-8 784	-8 784
Naturalytelser speilkonto	8 784	8 784
Arbeidsgiveravgift	-613 945	-585 294
Pensjonskostnader	-397 170	-432 116
Gaver til ansatte	-12 786	-870
Kantinekostnader	-24 289	-27 617
Arbeidsklær	-15 474	-12 688
Andre personalkostnader	-29 575	-46 529
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 634 518</b>	<b>-4 506 853</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5**  
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 282 214. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 18 852, jf. noten om andre driftskostnader.

Styremedlem Christian Schøyen har mottatt lønn fra selskapet på kr 19 500 for byggemøter og kontroll- og ferdigbefaring av borettslagets byggeprosjekter på dagtid.

**NOTE: 6**  
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 50 625.

<b>NOTE: 7</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>KONSULENTHONORAR</b>		
Juridisk bistand	-115 813	-82 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-121 549	-142 936
Arkitekt A-tract (BSU)	-75 219	-120 531
Amble Konsult, IT	-100 625	-91 875
Multiconsult AS	0	-223 141
Rønning Eiendomstaksering AS	-3 500	0
Nettsoft AS	-2 719	0
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-419 425</b>	<b>-661 389</b>

<b>NOTE: 8</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>		
Konsulentonorar byggeteknisk	-807 300	-972 400
Takarbeid	-12 578 540	-10 443 234
Drenering	-6 388 039	-4 808 848
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-19 773 879</b>	<b>-16 224 482</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 889 282	-1 582 773
Drift/vedlikehold VVS	-1 337 901	-1 060 919
Drift/vedlikehold elektro	-272 481	-143 080
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 038 082	-617 787
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-96 413	-1 487
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-198 006	-223 748
Egenandel forsikring	-16 000	-36 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-24 622 045</b>	<b>-19 890 276</b>

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

<b>NOTE: 9</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>KOMMUNALE AVGIFTER</b>		
Vann- og avløpsavgift	-7 300 671	-5 938 658
Feieavgift	-73 313	-141 075
Renovasjonsavgift	-3 329 277	-2 946 560
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-10 703 260</b>	<b>-9 026 293</b>

<b>NOTE: 10</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>		
Lokalleie	-32 500	-52 640
Container	-151 179	-153 464
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-90 946	-73 344
Verktøy og redskaper	-30 949	-13 712
Driftsmateriell	-177 905	-194 140
Lyspærer og sikringer	-3 537	-2 390
Renhold ved firmaer	-29 645	-28 260

Snørydding	-402 941	-353 440
Andre fremmede tjenester	-36 996	-55 527
Kontor- og datarekvisita	-21 813	-4 351
Trykksaker	-42 200	-46 350
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-21 986	-20 763
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 852	-14 886
Andre kontorkostnader	-11 915	-25 745
Telefon/bredbånd	-31 810	-28 941
Telefon, annet	-3 720	-4 320
Porto	-220	-79
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 265	-21 780
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-51 254	-17 277
Reisekostnader	-10 766	-11 296
Kontingenter	-40 150	-44 550
Gaver	-88 480	-89 630
Bank- og kortgebyr	-12 722	-13 182
Velferdskostnader	-42 259	-31 744
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 371 012</b>	<b>-1 301 811</b>

**NOTE: 11**

<b>FINANSINNEKTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Renter av driftskonto i OBOS-banken	34 920	5 106
Renter av sparekonto i OBOS-banken	44 730	2 075
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 902	3 385
Andre renteinntekter	2 919	0
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>90 471</b>	<b>10 566</b>

**NOTE: 12**

<b>FINANSKOSTNADER</b>		
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 582 875	-858 070
Renter på leverandørgjeld	-1 086	0
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 583 961</b>	<b>-858 070</b>

**NOTE: 13**

<b>BYGNINGER</b>		
Saldo 1.1. 1920	9 370 000	9 370 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 370 000</b>	<b>9 370 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1981. Gnr. 47/bnr. 214 m. flere. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**

<b>LOKALER</b>		
Lokaler	842 000	842 000
<b>SUM LOKALER</b>	<b>842 000</b>	<b>842 000</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****Fliskutter**

Tilgang 2015 33 210

Avskrevet tidligere -33 209

1

**Henger**

Tilgang 2015 30 000

Avskrevet tidligere -29 999

1

**Kopimaskin**

Kostpris 65 693

Avskrevet tidligere -65 692

1

**Plentraktor nr. 2**

Tilgang 2023 47 990

Avskrevet i år -15 996

31 994

**Plentraktor**

Tilgang 2017 39 990

Avgang 2023 -1

Avskrevet tidligere -39 989

0

**Stillas**

Tilgang 2017 81 119

Avskrevet tidligere -45 968

Avskrevet i år -2 704

32 447

**Tilhenger**

Kostpris 17 990

Avskrevet tidligere -17 989

1

**Kopieringsmaskin**

Tilgang 2018 48 750

Avskrevet tidligere -48 749

1

**Lekeapparater**

Tilgang 2023 31 237

Avskrevet i år -10 413

20 824

**Bordtennis**

Tilgang 2023 39 214

Avskrevet i år -13 071

26 143

**Avfallsanlegg**

Tilgang 2017 1 712 539

Tilgang 2018 25 108

Tilgang 2019	2 285 106	
Tilgang 2020	310 289	
Avskrevet tidligere	-2 005 187	
Avskrevet i år	-468 849	1 859 006
<b>Ladestasjon for el bil</b>		
Tilgang 2020	72 379	
Avskrevet tidligere	-48 252	
Avskrevet i år	-24 126	1
<b>Sykelstativ</b>		
Tilgang 2022	116 955	
Avskrevet tidligere	-23 390	
Avskrevet i år	-23 390	70 175
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 040 595</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-558 549</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser fra byggeårene 1917 til 1925. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-35 807 936	
Nedbetalt tidligere	2 000 000	
Nedbetalt i år	0	-33 807 936
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-33 807 936</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapets lån er avdragsfritt til 30.05.29. Når den avdragsfrie perioden er slutt, øker borettslagets kostnader.

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Depositum	-228 000	-212 000
Andre innskudd, parkering	-99 500	-99 500
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-327 500</b>	<b>-311 500</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-176 636	-201 477
Skyldig arbeidsgiveravgift	-101 064	-146 779
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-277 700</b>	<b>-348 256</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-412 810	-397 034
Andelseiere uten boret	-16 500	-12 000
Øvrig kortsiktig gjeld	-10 000	-4 500
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-439 310</b>	<b>-413 534</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 888 500
Pantelån	33 807 936
<b>TOTALT</b>	<b>45 696 436</b>

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

Bygninger	9 370 000
Tomt	15 300 000
<b>TOTALT</b>	<b>24 670 000</b>

**NOTE: 22****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år og felleskostnadene er økt med 4 % fra 1.1.24.

Til generalforsamlingen i  
Borettslaget Oslo Havebyselskap

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Oslo Havebyselskap som viser et underskudd på kr 860 423. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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 daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 25.03.2024

**Høilund Revisjon AS**



Randi Høilund  
Statsautorisert revisor



## 4. KONTROLLNEMNDAS ÅRSRAPPORT

---

På møtene har vi i hovedsak gjennomgått styreprotokoller, hatt møte med administrasjonen for en overordnet gjennomgang av parkeringssakene, møtt revisor for gjennomgang av regnskap og avlevert innstilling til valg av valgkomité.

Vi opplever dialogen med styret og administrasjonen som god og erfarer at våre innspill blir tatt på alvor. Hovedinntrykket er at administrasjonen og styret arbeider profesjonelt, har gode rutiner og jobber for andelseiernes beste. Alle protokoller og sakspapirer har vært til disposisjon ved våre møter. I protokollene fra møtene våre har vi kommentert enkeltheter i vedtak og begrunnelser.

Kontrollnemnda merket at beslutningene i parkeringskomplekset tok mer tid enn forventet, og oppfordret til åpenhet om tidsbehovet. I denne sammenheng tok Kontrollnemnda initiativ til møte med daglig leder Tor Langø for en redegjørelse av arbeidet med parkeringsplasser.

21. mars 2024 hadde to av nemndas medlemmer møte med ny revisor der vi gikk gjennom regnskapet for 2023. Vi ble forklart at bokført underskudd i forhold til budsjett finner grunn i noe forskyvning av fakturering av vedtatt vedlikeholdsarbeid. Ut fra samtalen slår vi fast at selskapets økonomi er solid og driften framstår som sunn og veldokumentert.

## 5. SPØRSMÅL OM ANSVARFRIHET FOR STYRET

---

Generalforsamlingen bes om å behandle spørsmålet om ansvarsfrihet for styret.

Ordinært generalforsamlingsvedtak om ansvarsfrihet for styret gjelder de disposisjoner som er foretatt i året som er gått. Vedtak om ansvarsfrihet omfatter kun de forhold som det er gitt uttømmende og korrekte opplysninger om i regnskap, årsberetning eller på annen måte.

## 6. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE OG REVISOR

---

Kontrollnemnda innstiller til generalforsamling nedforstående godtgjørelser til tillitsvalgte og revisor. Godtgjørelse til tillitsvalgte reguleres opp med 5,5 % (KPI 2023).

<b>Styret (fordelt på 7 medlemmer)</b>	<b>297 736 kr</b>
<b>Kontrollnemndas leder</b>	7 537 kr
<b>Kontrollnemndas medlemmer</b>	6 515 kr
<b>Valgkomiteens medlemmer</b>	4 147 kr

Godtgjørelse til revisor etter regning.

## **7. FASTSETTELSE AV KONTINGENT FOR 2024 FOR ANDELSEIERE UTEN BORETT**

---

I samsvar med vedtektenes § 15 skal generalforsamlingen fastsette årskontingenten for andelseiere som ikke er tildelt bolig i Oslo Havebyselskap. I 2018 ble kontingenten økt fra 300,- til 500,- pr år. Styret foreslår for generalforsamlingen at årskontingenten holdes uforandret på kr. 500,-

## **8. STYRETS REDEGJØRELSE OM TILDELING AV HAGE TIL JOHN COLLETTS ALLÉ 50, LEIL.NR 157**

---

Andelseier kjøper i januar 2019 leilighet nr. 157 i John Colletts alle 50, som ligger på hjørnet mot Jutulveien. Hun undrer seg over at leiligheten var den eneste i firemannsboligen som den gang ikke hadde egen hageparsell og starter «jakten på den forsvunne hage».

Etter omfattende graving i Hagebyselskapets arkiver og Oslo Byarkiv kan andelseier dokumentere at den første eier av leiligheten fra 1918 hadde disponert en hage lenger inne i kvartalet. På parsellen sto det angivelig et tørkestativ som naboene kunne benytte.

Det er uklart når leilighet nr. 157 ikke lenger disponerer arealet. Men hundre år senere er en del av den opprinnelige parsellen tildelt en nabo, en del er asfaltert og en del er blitt felles tørkeplass for beboerne i kvartalet.

Andelseier søker i november 2021 om å få tilbakeført den del av hageparsellen som er omfattet av to tørkestativer. Ti andelseiere som av administrasjonen er utpekt som de rettmessige brukerne, frasier seg skriftlig retten til å benytte disse tørkestativene.

Styret vedtar 13. januar 2022 å innvilge søknaden og skriver: «Styret legger vekt på ønskverdigheten av at flest mulig leiligheter har tilgang til hage. Dette hensynet synes å være større enn ønskverdigheten av tørkestativ eller annen bruk av det aktuelle arealet.»

Tre måneder senere stiller flere andelseiere spørsmål ved tildelingen. De gir uttrykk for at tørkestativene aldri har vært del av en hageparsell. De mener følgelig det ikke er snakk om «tilbakeføring» og spør om vedtaket er i tråd med borettslagsloven.

Styret beslutter 12. mai 2022 å innhente en uttalelse fra borettslagets juridiske rådgiver, advokat Jan-Erik Nielsen. Han konkluderer i sin vurdering:

*«Grensedragningen mellom styrets og generalforsamlingens avgjørelsesmyndighet i saken må i noen grad bero på skjønn. Basert på foreliggende dokumentasjon synes imidlertid forholdet å innebære en disposisjon over del av borettslagets eiendom som faller utenfor vanlig forvaltning og som naturlig hører inn under generalforsamlingens avgjørelsesmyndighet i medhold av brl § 8-9.»*

Styret vedtar 25. august 2022 å ta Nielsens brev til orientering og anser saken som avsluttet.

Styret skriver: «Adv. Nielsen uttaler at tilbakeføringen strengt tatt burde vært vedtatt eller sanksjonert av generalforsamlingen, samtidig som det basert på en konkret vurdering kan argumenteres at denne tilbakeføringen er innenfor styrets mandat.»

Til generalforsamlingen 2023 ber en andelseier styret om å redegjøre for vedtaket, som han mener er utenfor styrets mandat. Han ber om en forklaring på hvorfor styret mener at vedtaket ikke er i strid med Borettslagsloven §8-9, pkt. 1 og pkt. 5:

«§ 8-9. Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i Jaget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,

5. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning»

Styret orienterer om saken, men generalforsamlingen 2023 vedtar med overveldende flertall at «styret må redegjøre bedre om tildeling/tilbakeføring av hageparsell til leilighet 157 i John Colletts alle 50 til generalforsamlingen i 2024».

Siden er det kommet frem at selskapets generalforsamling i 2000 i forbindelse med en sak om utomhusplanlegging behandlet spørsmålet om generelle regler for tilbakeføring av hageareal. I generalforsamlingens vedtak heter det:

«1. Der tidligere hagearealer er omgjort til fellesarealer, for nå å bli tilbakeført til hageareal, tillegges arealet opprinnelig leilighet.

2. Der det opprettes nye hager på tidligere fellesareal sendes det brev til de andelseiere i kvartalet som ikke har hage, med informasjon om at de kan søke om å bli tildelt hage. Deretter foretas loddtrekning.

3. I særlige tilfelle fordeles arealene etter andre kriterier.»

Advokat Olav Bergsaker i Advokatfirma Haavind skriver 10. oktober 2023 til andelseier i leilighet nr. 157 med henvisning til ovenstående vedtak at det er «hans klare vurdering at styret handlet innenfor sin kompetanse» i vedtaket om å tildele henne parsellen.

Bergsaker viser til at generalforsamlingen i 2000 ønsket å etablere generelle regler for tilbakeføring av tidligere fellesarealer til hageparseller og at premissene var at konkrete vedtak om tildeling skulle gjøres av styret og at overføringen skulle være vederlagsfri.

Andelseier i John Colletts alle 50, leilighet nr. 157, betalte ikke vederlag for det tildelte areal. Borettslaget demonterte tørkestativene og andelseier opparbeidet de cirka 40 kvadratmeter til hage. Hun solgte andelen og flyttet fra hagebyen i fjerde kvartal 2023.

Styret vil til generalforsamlingen 2024 legge til følgende:

Styret innser at spørsmålet om tildeling/tilbakeføring av hageparsell er mer komplekst enn styret la til grunn da denne søknaden ble innvilget 13. januar 2022 (sak 005/2022).

Styret vil for fremtiden ikke følge den praksis som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2000, men følge borettslagslovens bestemmelser ved omdisponering av fellesareal.

Det betyr at saker som dreier seg om overføring av fellesareal til en eller flere andelseiere vil bli lagt frem for generalforsamlingen, som må samtykke med minst to tredjedels flertall.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen gir sin tilslutning til styrets redegjørelse.

## 9. INNKOMNE FORSLAG

---

### 9.1 ENDRING I PARKERINGSBESTEMMELSER §4 OG §6

#### Forslagsstillere:

Filipo Gazzola, Eline Dahl, Øyvind Ø Hornstuen, Astri Ø Hornstuen, Aleksander Fonn Næss, Marte Fonn Næss, Gunvor Mejdell, Jens A Jacobsen (Sognsveien 30), Cathinka Devor, Marit Ballestad, Håvar Karlsen, Karianne Birkenes, Ida Bergan (Sognsveien 32), Christine Lundevall, Lars Lundevall, Linda Evang, Magnus Buraas, Jofrid Høybakk, Fredrik Røren og Ragnhild Eikenes (Sognsveien 34)

#### Bakgrunn:

De siste års prosjekt og behandling av parkering og parkeringsbestemmelser i Ullevål Hageby har vært en utfordrende prosess, og forslagsstillerne ønsker å belyse at vi har endt opp med et u hensiktsmessig løsningsforslag som over tid vil ha store negative konsekvenser for bomiljøet i deler av Ullevål Hageby.

Innledningsvis ønsker forslagsstillerne å påpeke at den originale hensikten med parkeringsprosjektet var positiv, og at selve prosjektet ble lansert som et initiativ for å bekrefte og godkjenne allerede eksisterende praksis, men også avgrense parkering som var til sjenanse for bomiljøet i havebyen. Det ble videre poengtert at trafiksikkerhet og det å sikre at gårds plasser primært ble brukt til sosialisering og nabofelleskap også var drivende faktorer for å rydde opp i parkeringsrutiner.

Men etter en suboptimal behandlingsprosess har vi et løsningsforslag som virker mot sin hensikt å forbedre trafiksikkerhet og sikre nabofelleskapet i hagebyen og samtidig legger opp til et system som over tid sterkt vil forringe miljøet i Ullevål Hageby, mye basert på tolkning og ordlyd av §4 og §6 i havebyselskapets parkeringsreglement.

Styret i Oslo Havebyselskap har heller ikke lyttet til beboerne, og behandling av anker og innsigelser har vært svært endimensjonal. Forslagsstillerne vil redegjøre for dette på generalforsamlingen.

Forslagsstillerne (beboere i Sognsveien 30-32-34) vil bruke vår felles gårds plass som utgangspunkt for hvordan vi ønsker å belyse denne saken, men påpeker at dette gjelder et stort antall gårds plasser og fellesområder i havebyen.

#### Sakens kjerne:

I 2022 introduserte styret og administrasjonen i Oslo Havebyselskap et prosjekt for å «rydde» opp i parkeringssituasjonen i Ullevål Hageby, da det var stor variasjon og ulik praksis for både godkjent og ikke godkjent parkering. Intensjonen bak prosjektet var å formalisere allerede eksisterende praksis så fremt den ikke representerte en utfordring for trafiksikkerhet, bomiljø og nabofelleskap.

Spesielt trygghet for barn og deres oppvekstvilkår ble nevnt som drivende argumenter for å rydde opp i parkeringssituasjonen. Det ble videre også nevnt at man måtte komme til et system for regulering av parkering i Ullevål Hageby.

Etter en prosess som har vart over flere år, har styret vedtatt en ordning som forslagsstillerne mener strider mot prosjektets intensjon. Mindretallsvernet er oversett, og selve

behandlingsprosessen og mangelfull beboerdialog i klage/anke-saker de siste 6 måneder, samt argumentasjon for avvisning av klager/anker finner forslagsstillerne foruroligende.

### **Eksempel fra gårdsplassen i Sognsveien 30, 32 og 34:**

På overnevnte adresser er det 12 enheter som sokner til samme gårds plass. Vi har beboere tilknyttet vår gårds plass som har bodd her siden 1984, og praksisen beskrevet nedenfor har eksistert i hvert fall fra midten av 80 tallet – altså i 40 år.

I tillegg til et yrende og sosialt nabofellesskap er det på gårdsplassen 12 biloppstillingsplasser som har vært disponert av de 12 enhetene. Dette har fungert meget godt, og fokuset fra beboerne har vært å forsiktig benytte seg av disse plassene, slik at gårdsplassen primært kan benyttes som det den er tiltenkt som – en arena for godt nabofellesskap, bruk av hageparseller og ikke minst trygg lek for barna. Det har i de siste 40 årene ikke vært noen kjente nabokonflikter rundt parkering, og samarbeidet blant beboerne har vært godt. Så vidt oss bekjent, er alle enheter omsatt de siste 20 årene vært solgt med biloppstillingsplass på felles gårds plass nevnt i både prospekt og salgsoppgave – uten at administrasjonen i Oslo Havebyselskap har reagert på dette før ved sist omsatte leilighet i 2023. I forbindelse med parkeringsprosjektet kom det frem at de 12 parkeringsplassene på vår gårds plass ikke var godkjente, og at det måtte omsøkes om bruk av disse plassene. Dette har i mindre grad vært kjent blant beboerne som sokner til den aktuelle gårdsplassen.

I vedtaket om reviderte parkeringsbestemmelser i Ullevål Hageby ble 11 av disse 12 plassene godkjent for parkering. 9 av disse ble lagt under parkeringsplasser som kan søkes om etter ansiennitetsprinsippet for hele kvartalet (Kvartal 2). Det betyr at dette idylliske fellesområdet i prinsippet har blitt omgjort til en parkeringsplass for et større område i Ullevål Hageby med de konsekvensene dette vil ha over tid. Dette gjelder et stort antall gårds plasser i Ullevål Hageby.

### **Generelle konsekvenser:**

Hvis man iverksetter det nye parkeringsreglementet, spesielt §4 slik det står i dag, blir en lang rekke gårds plasser i de ulike kvartalene omdisponert til parkeringsplasser for beboere ikke tilknyttet disse gårds plassene.

Dette vil:

#### **1. Forringe gårds plassmiljøet og nabofelleskapet**

Et antall gårds plasser vil over tid bli parkeringsplasser for beboere som ikke sokner til disse gårds plassene, og som naturlig ikke har samme interesse i å sikre at primærbruken av disse er i samsvar med intensjonen bak parkeringsprosjektet og hagebylivet generelt.

#### **2. Forringe bruk/trivsel i hageparseller**

Parkeringsplassene det er snakk om er beliggende i adkomst til hageparseller for beboerne rundt de aktuelle gårds plassene, og vil være sjenerende for bruken av hageparsellene.

#### **3. Øke trafikken på gårds plasser, og trafikken generelt**

Forslaget vil markant øke biltrafikken på disse gårds plassene, da andelseiere fra andre områder i de ulike kvartalene vil benytte gårds plassene for parkering, samtidig som beboere tilknyttet disse gårds plassene fremdeles må kunne kjøre til/fra ved av/pålessing.

#### **4. Forringe oppvekstvilkårene til barna**

Summen av overnevnte punkter vil medføre en sterk svekking av både primærbruk av gårdsplassene, trafikksikkerhet og derav sterkt forringe oppvekstvilkår for barn bosatt rundt de aktuelle gårdsplassene.

### **Praktiske implikasjoner:**

På siden <https://havebyselskapet.no/parkering/plasser-som-tildeles-etter-ansiennitet/> finner man en komplett liste over de aktuelle parkeringsplassene og over kvartalskart. Her ser man at dette både er naturlige parkeringsplasser tilsluttet vei, men også som i tilfelle av eksemplet over, rene gårdsplasser som ønskes omgjort til parkeringsplasser.

### **Videre eksempel fra Kvartal 2:**

Kvartal 2 er område avgrenset av Sognsveien, Eventyrveien, Vestgrensa og Moltke Moes vei hvor forslaget resulterer i at de to gårdsplassene i Sognsveien 30, 32 og 34 og Sognsveien 36, 38, og 40 med totalt 13 biloppstillingsplasser på skjermet og avgrensede gårdsplasser skal bli omgjort til felles parkering for hele kvartalet. Her mener forslagsstillerne at hverken mindretallsvernet eller intensjonen bak parkeringsprosjektet synes å være hensyntatt.

Lignende uheldige og upraktiske situasjoner oppstår i de fleste kvartaler, og forslagsstillerne anmoder havebyens beboere om sette seg godt inn i kvartalskartene og biloppstillingsplassoversikten på <https://havebyselskapet.no/parkering/plasser-som-tildeles-etter-ansiennitet/> for å se hvordan dette påvirker trivsel og nabofelleskap for de enkelte gårdsplassene.

### **Juridiske problemstillinger:**

Forslagstillerne ser i tillegg flere potensielle juridiske problemstillinger ved både behandling og utfall av denne saken:

1. Hevd og sedvane: Styret og administrasjonen har i sin behandling av parkeringssaken valgt å bortse fra viktige prinsipper som hevd og sedvane. Dette er problemfylt da store deler av det vi i Ullevål Hageby anser som vår rettmessige bruksrett er dårlig dokumentert
2. Mindretallsvernet er også ignorert i behandlingen av denne saken, og man påfører i enkelte kvartaler et mindretall å bære de negative konsekvensene slik vedtaket nå er fattet.
3. Vern av bruksrett. Styret har i avslaget på anke for Sognsveien 30, 32 og 34 valgt å imøtegå det faktum at man i 20 år ikke har reagert på salgsoppgaver og salgsprospekter hvor det fremstår parkeringsrett, med følgende argument: Borettslagets besluttede organer har i forbindelse med eierskifter ikke eksplisitt uttrykt at retten til biloppstillingsplass er uoppsigelig fra lagets side. Her må man vurdere hva dette vil kunne bety for vår bruksrett som hageparseller, arealfordeling osv. hvis andelseiere i Ullevål Hageby aksepterer at styret hevder at alt som ikke er eksplisitt nevnt som uoppsigelig, faktisk er oppsigelig.
4. VIKTIG: Overnevnte punkt vil da også gjelde de parkeringsplasser som er tildelt andeler. Oversikt finner man her; <https://havebyselskapet.no/parkering/plasser-som-folger-andelen/>
5. Det er fortsatt ulik praksis på tvers av havebyen avhengig av definisjoner og tolkningen av §4 og §6 i parkeringsbestemmelsene.

**Forslag til vedtak:**

Forslagstillerne ønsker å endre ordlyden i §4 og §6 i parkeringsbestemmelsene for å løse problemstillingene nevnt ovenfor:

**1. Endre §4 i parkeringsbestemmelsene:****Fra eksisterende ordlyd:**

§4. Parkering på fellesarealer i kvartalene

Borettslagets styre kan vedta å tillate parkering på nærmere angitte plasser på fellesarealer på selskapets grunn.

Plassene tildeles kun til andelseiere som bor i det aktuelle kvartal og som står på venteliste.

Borettslagets administrasjon fører venteliste. Plasser på gårdsplass for ett hus, tildeles andelseiere som bor i dette huset.

**Til revidert ordlyd:**

§4. Parkering på fellesarealer i kvartalene

Borettslagets styre kan vedta å tillate parkering på nærmere angitte plasser på fellesarealer på selskapets grunn.

Plassene tildeles kun til andelseiere som bor i det aktuelle kvartal og som står på venteliste.

Borettslagets administrasjon fører venteliste. Plasser på gårdsplass for ett hus, tildeles andelseiere som bor i dette huset. Plasser på felles gårdsplass for flere hus, tildeles andelseiere som bor i disse husene.

**2. Endre §6 i parkeringsbestemmelsene:**

Fra eksisterende ordlyd:

§6. Parkering i egen hage/gårdsplass

Parkeringsplasser og garasjer som er tillatt i andelshager og på gårdsplasser som ikke er fellesareal, tilligger den husstand som til enhver tid disponerer hagen eller gårdsplassen.

**Til revidert ordlyd:**

§6. Parkering i egen hage/gårdsplass

Parkeringsplasser og garasjer som er tillatt i andelshager og på gårdsplasser som ikke er fellesareal, tilligger den husstand som til enhver tid disponerer hagen eller gårdsplassen. Parkeringsplasser som er tillatt på avgrensede gårdsplasser med flere hus, eller der andelseiere har denne gårdsplassen som eneste naturlige tilkomstvei til sine hageparseller, tilfaller andelseiere i disse husene.

**Konklusjon:**

Ved å vedta disse endringene i parkeringsbestemmelsene vil man løse problemer og utfordringer gjort rede for i denne saken. Viktigst vil man sikre at den originale intensjonen bak parkeringsprosjektet faktisk vil bli møtt. Dette vil medføre at styret og administrasjonen vil måtte revidere sine vedtak og konklusjoner angående de parkeringsplassene som tildeles etter ansiennitet, samtidig som man kan bekrefte tildelingen av de plassene som følger andeler

**STYRETS INNSTILLING:**

Forslaget berører om lag 40 parkeringsplasser i kvartalene 1, 2, 4, 5 og 8. Plassene ligger på fellesarealer, ikke i hageparseller eller gårds plasser tilknyttet ett hus.

Etter dagens bestemmelser skal disse parkeringsplassene ikke følge leiligheten. Blir en plass ledig, tildeles den andelseier med lengst ansiennitet i det aktuelle kvartalet.

Den foreslåtte endring i parkeringsbestemmelsenes §§ 4 og 6 vil ha som konsekvens at de 40 plassene tildeles eller går på omgang blant de nærmeste husstandene.

Styret mener at alle i disse kvartalene bør ha mulighet til å få parkeringsplass på felles grunn. De fleste plassene ligger vest for Sognsveien, der knappheten på beboerparkering er størst.

Styret har også motforestillinger av mer formell karakter:

§4 i parkeringsbestemmelsene omhandler parkering på fellesarealer, §6 parkering i egen hage/gårds plass.

Hva forslagsstiller ønsker å oppnå, er dekket av det foreslåtte tillegget til §4: *«Plasser på felles gårds plass for flere hus tildeles andelseierne som bor i disse husene.»*

Om vi ser på de foreslåtte tilleggene, er det ingen reell forskjell på

*«Plasser på felles gårds plass for flere hus tildeles andelseierne som bor i disse husene.»* (§4)

og

*«Parkeringsplasser som er tillatt på avgrensede gårds plasser med flere hus tilfaller andelseierne i disse husene.»* (§6)

Det er heller ingen reell forskjell på

*«felles gårds plass for flere hus»* (§4)

og

gårds plasser som er andelseieres *«eneste naturlige tilkomstvei til sine hageparseller»* (§6)

Bestemmelser som angår parkering på fellesarealer hører ikke hjemme i en paragraf som omhandler parkering i egen hage og på egen gårds plass, altså §6.

**STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:**

Forslaget avvises.

Dersom tillegget til §4 blir vedtatt, vil styret oppfordre generalforsamlingen til å stemme ned tillegget til §6.



## 9.2 MANGELN PÅ PARKERING FOR HAGEBYENS BEBOERE

**Forslagsstillere:** Eva Simonsen, May Brynildsen, Veslemøy Lothe Salvesen, Tom Remlov, Aurora Brynildsen, Lars Brynildsen, Simen Kongshaug, Joakim Botten, Albert Bolstad, Halvor Hanneborg, Carina Steven, John Lauring Pedersen, Ole Geir Johansen, Krister Mostrøm, Anita Kjølrsrud, Tonya Madsen, Marius Leisner, Henrik Gordon Stiff, Herborg Fiskaa Alvsåker, Marianne Lien, Eivind Jacobsen, Herborg Bryn, Randi Forfang

### **Bakgrunn:**

De siste få årene er muligheten for gateparkering i hele Hagebyen (og omkringliggende områder) blitt redusert med et stort antall plasser. Ved bystyrets vedtak den 28.2. om omregulering av Eventyrveien ble det fjernet nye 40 (med ytterligere 20 «på vent»). Denne utviklingen er nå i ferd med å få dramatiske konsekvenser.

Én ting er den økte trafikkfaren som beboere i Jutulveien opplever og som all erfaring tilsier også vil bli resultatet i Eventyrveien. Dette alene burde tilsi et initiativ overfor kommunen fra Havebyselskapet.

Bortfallet av parkeringsplasser har imidlertid konsekvenser for befolknings sammensetningen i borettslaget som helhet og er derfor noe angår samtlige andelshavere. Når parkeringsmulighetene innskrenkes slik vi nå opplever, vil det bli vanskelig for mange å bli boende her, og det vil i tillegg redusere verdien av den enkelte andel (bortsett fra for de som har egen, godkjent parkering). Dette kan ikke Havebyselskapets generalforsamling godta.

### **På dette grunnlag fremmes følgende forslag til vedtak:**

- 1 Styret skal kreve at Oslo kommune umiddelbart gjennomfører en full konsekvensanalyse av de seneste årenes kraftige reduksjon i tilgangen på gateparkering i borettslagets kvartaler og tilstøtende nærområde. Analysen skal inkludere konsekvenser for både trafikksikkerhet og for bosettingsmønster.
- 2 Styret skal gjøre en kartlegging av antall tapte parkeringsplasser de siste ti årene, og utrede nåværende behov for parkeringsplasser for ulike typer kjøretøy (biler, el-sykler, lastesykler). Det må så utarbeides en plan for en økning av parkeringskapasiteten på borettslagets grunn, og eventuelt også kommunal grunn, som svarer til behovet.
- 3 Styret skal utarbeide alternative scenarier for fremtidig parkeringsbehov, slik at dagens behov kan vurderes løst gjennom etablering av temporære plasser.

### **STYRETS INNSTILLING:**

Siden beboerparkering ble innført høsten 2018, har hagebyen mistet flere titalls plasser i John Colletts allé, Jutulveien, Nils Lauritssøns vei, Vålveien og Tyrihansveien. Kommunens begrunnelse har dels vært fremkommelighet for utrykningskjøretøyer, dels tilrettelegging for gående og syklende. Dessuten er flere plasser avsatt til elbil-lading.

Det siste er at mange plasser i løpet av 2024 vil forsvinne i Eventyrveien. Styret stilte seg bak Aksjon Eventyrveien og støttet protestene fra berørte hagebybeboere. Styret forstår svært godt frustrasjonene mange føler når parkeringsplasser blir borte. For mange er det blitt vanskeligere å finne plass til bilen i nærheten av hjemmet.

Grovt regnet er det fortsatt en parkeringsplass til hver husstand, når vi teller godkjente plasser på borettslagets grunn og beboerparkeringsplasser i hagebyen, men det er betydelig underdekning på vestsiden av Sognsveien. I disse fire kvartalene mangler omkring 50 plasser, om vi legger til grunn at hver husstand har en bil.

Styret går gjerne i dialog med Bymiljøetaten om disse utfordringene, men tror dessverre det er lite realistisk at kommunen går tilbake på vedtakene om å fjerne beboerparkeringsplasser. Vi tror også at etaten vil fastholde sine vurderinger knyttet til trafikksikkerhet, slik de nylig fremkommer i svarene på høringen om Eventyrveien.

Vi vil samtidig minne om at også dagens politiske regime - Høyre/Venstre-byrådet - stiller seg bak en miljøvennlig bilpolitikk. Målet uansett politisk farge er å redusere biltrafikk og kutte klimagassutslipp. Som det heter i byrådserklæringen for de neste fire årene:

«At færre bruker bil i hverdagen er et mål, både for å kutte utslipp, kø, støy og forurensing og for å bidra til økt trafikksikkerhet og en grønnere og triveligere by.»

Byrådet vil rett nok ta hensyn til dem som trenger bil, men det handler om korttidsparkering, varelevering og håndverkerparkering – ikke om flere parkeringsplasser i boligstrøk.

Styret er ikke kjent med kommunale arealer nær hagebyen som kan utnyttes til parkering og tror det vil være vanskelig å få politisk gehør for en slik omdisponering.

Styret tror det er for tidlig å analysere om krevende parkeringsforhold har konsekvenser for bosetting og boligpriser i hagebyen. Sammenligner vi de fire årene før beboerparkering ble innført med de fire årene etter, har ikke flere flyttet. Foreløpig er det også vanskelig å se at en hypotese om verdifall for dem som ikke har parkering, kan underbygges.

Styret har de siste årene lagt ned et betydelig arbeid for å skape ordnede parkeringsforhold i hagebyen. 74 parkeringsplasser på selskapets grunn ble styregodkjent i 2023. Vi har også fått tegnet og oppført et stort og låsbart sykkelkur i kvartal 2 bak Moltke Moes vei. Planen er å bygge flere slike sikre oppbevaringsplasser for sykler i hagebyen.

Styret vet ikke om flere arealer på egen grunn som egner seg for parkering.

Parkeringsanlegg under Harald Hals park har vært diskutert, men vil ikke imøtekomme de som leter etter plass på andre siden av Sognsveien. Biloppstilling på fellesområder som Eventyrplassen vil gå ut over barna. Asfaltering av hager vil være i strid med vernebestemmelsene.

Forslagsstillerne ønsker en utredning om nåværende og fremtidig parkeringsbehov. Det kan styret stille seg bak. Vi trenger mer kunnskap om bilhold i hagebyen. Styret kan også søke å forhandle frem gunstige avtaler for dem som ønsker fast plass i parkeringsanlegg i nærheten, f.eks. i Domus Athletica og på Ullevaal stadion.

**STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:**

Styret bes gå i dialog med Bymiljøetaten i Oslo kommune om parkeringsforholdene i hagebyen, med sikte på å finne flere beboerparkeringsplasser i området.

Styret bes videre gjennomføre en undersøkelse blant andelseierne om bilhold, som kan gi grunnlag for en vurdering av nåværende og fremtidig parkeringsbehov.

Styret bes også fremforhandle gunstige avtaler for beboere som ønsker fast plass i nærliggende parkeringsanlegg i nærheten, f.eks. i Domus Athletica og på Ullevaal stadion.

**9.3 REVIDERT AREALFORDELING DAMPLASSHUSENE**

**Forslagsstiller:** Thomas Misje Mathiisen

**Type 1 – Damplasshusene**

Fellesareal i kjeller og på loft skal være på minimum 6 m<sup>2</sup>. Fellesareal på loft kan fravikes (f.eks. der det kun er en andel i 3. etasje).

Hver andel skal ha en bod på minimum 4 m<sup>2</sup> i kjeller eller på loft.

Øvrig areal i kjeller og på loft skal fordeles henholdsvis til 1. etasje og 3. etasje foruten at leilighet i 2. etasje skal ha en større disponibel bod i kjeller på minimum 15 m<sup>2</sup>. Dette arealet kan 2. etasje selge til 1. etasje. Prisen skal reflektere en reel markedspris.

Der tidligere utbygginger i kjeller eller loft, eller andre særskilte hensyn har medført at det ikke er blitt avsatt tilstrekkelig areal til bodplass og/eller fellesareal, må arealfordeling vurderes individuelt for hver oppgang.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen støtter forslaget og nye retningslinjer for Damplasshusene vedtas

**STYRETS INNSTILLING**

Generalforsamlingen 2014 vedtok følgende arealfordelingsprinsipper for bygninger av type 1, Damplasshusene:

**«Type 1 – Damplasshusene**

Fellesareal på loft skal være 6 m<sup>2</sup> og i kjeller 6 m<sup>2</sup>.

Hver leilighet i 1. og 3. etasje skal ha areal som utbygger selv setter av til egne boder ved utbygging av kjeller/loft. I tillegg skal leiligheter i 1. etasje og 2. etasje ha 4 m<sup>2</sup> bod på loft og leiligheter i 2. og 3. etasje ha 6 m<sup>2</sup> bod i kjeller. Leiligheter i 2. etasje skal i tillegg ha et større disponibelt rom, fortrinnsvis i kjeller.

Der tidligere utbygginger i kjeller eller loft eller andre særskilte hensyn har medført at det ikke er blitt avsatt tilstrekkelig areal til bodplass og/eller fellesareal, må arealfordeling vurderes individuelt for hver oppgang.»

Det nye med forslaget til Generalforsamlingen 2024 er:

1. Fellesareal på loft kan fravikes.
2. «Krav om at hver leilighet i 1. og 3. etasje skal ha et areal som utbygger selv setter av til egne boder ved utbygging av kjeller/loft» fjernes.
3. *«I tillegg skal leiligheter i 1. etasje og 2. etasje ha 4 m2 bod på loft og leiligheter i 2. og 3. etasje ha 6 m2 bod i kjeller.»*  
erstattes av  
*«Hver andel skal ha en bod på minimum 4 m2 i kjeller eller på loft.»*
4. *«Leiligheter i 2. etasje skal i tillegg ha et større disponibelt rom, fortrinnsvis i kjeller.»*  
erstattes av  
*«Øvrig areal i kjeller og på loft skal fordeles henholdsvis til 1. etasje og 3. etasje foruten at leilighet i 2. etasje skal ha en større disponibel bod i kjeller på minimum 15 m2. Dette arealet kan 2. etasje selge til 1. etasje. Prisen skal reflektere en reel markedspris.»*

Styret er villig til å åpne for å endre gjeldende bestemmelse som fremgår av pkt. 4 over, om at leilighet i 2. etasje skal ha en større disponibelt rom, fortrinnsvis i kjeller.

Styret er enig med forslagsstiller om at leiligheter i 2. etasje kan få selge areal i kjelleren (ut over 6 m2 bod) til andelseier i 1. etasje rett over dette arealet, til markedspris.

I dag disponerer andelseierne i 2. etasje mellom 12 og 45 m2, i kjelleren. Snittet er 24 m2. Arealet i kjelleren kan for 2. etasje ikke anvendes som bruksareal.

Styret går mot øvrige endringer i arealfordelingsprinsippene. Krav til fellesarealer og krav om at alle leiligheter skal ha boder av minimum størrelse gjelder i hele havebyen.

### **STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:**

Arealfordelingsprinsippene for type 1 Damplassen-husene endres til

#### **Type 1 – Damplasshusene**

Fellesareal på loft skal være 6 m2 og i kjeller 6 m2.

Hver leilighet i 1. og 3. etasje skal ha areal som utbygger selv setter av til egne boder ved utbygging av kjeller/loft. I tillegg skal leiligheter i 1. etasje og 2. etasje ha 4 m2 bod på loft og leiligheter i 2. og 3. etasje ha 6 m2 bod i kjeller.

Dersom leilighet i 2. etasje disponerer areal i kjeller ut over egen bod på 6 m2, kan dette arealet selges til andelseier i 1. etasje over til markedspris.

Der tidligere utbygginger i kjeller eller loft eller andre særskilte hensyn har medført at det ikke er blitt avsatt tilstrekkelig areal til bodplass og/eller fellesareal, må arealfordeling vurderes individuelt for hver oppgang.

## 9.4 JUSTERING AV BEBOERSTØTTEN TIL HAGEBYBLADET

**Forslagsstiller:** Olav Rokseth

**Forslagsstillers begrunnelse:**

På generalforsamlingen i 2016 gikk et stort flertall inn for at Hagebybladet skulle få 10 kroner pr. boenhet i støtte i måneden fom. 2017. Dette var avgjørende for å kunne lage bladet slik det er nå. Inflasjonen gjør at 10 kroner i januar 2017 vil tilsvare rundt 13 kroner i januar 2025. Spesielt trykkekostnadene er blitt langt dyrere de siste par årene pga. økte papirpriser og strømkostnader for trykkeriene.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at beboerstøtten til Hagebybladet øker til 13 kroner pr. måned i 2025. Etter det prisjusteres støtten hvert andre eller tredje år.

**STYRETS INNSTILLING:**

Styret støtter i utgangspunktet andelseiers forslag, men vil også foreslå at generalforsamlingen stiller krav om at Hagebybladet skal utgis minimum 4 ganger årlig og at regnskap skal sendes borettslagets administrasjon innen 1. mars hvert år for at støtten skal innvilges.

**STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:**

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at beboerstøtten til Hagebybladet øker til 13 kroner per måned i 2025. Deretter prisjusteres støtten hvert andre eller tredje år. Hagebybladet skal utgis minimum 4 ganger årlig og regnskap sendes borettslagets administrasjon innen 1. mars hvert år for at støtten skal innvilges.

## 9.5 BEREDSKAPSLAGER FOR FERSKVANN

**Forslagsstiller:** Frode Riise

### **Forslagsstillers begrunnelse:**

Begrunnelse: Dagens råd for beredskapslager er 9 liter vann pr. person for 3 dager.

<https://www.aftenposten.no/norge/i/APaJwE/dsb-vil-skjerpe-beredskapsraad-menemordmenn-boer-kunne-klare-seg-selv-i-en-uke>

Direktoratet for Sivilt Beredskap ønsker å øke rådet for beredskapslager til 7 dager. (Se Aftenpostenlenken over).

«– Dersom rådet blir sju dager, slik vi ønsker, må vi nok bistå borettslag og leilighetskomplekser litt mer. Fordi det å ha vann til sju dager begynner å bli ganske mye, sier Aarsæther.

Da blir løsningen økt samarbeid, og at man hjelper hverandre, tror hun. Det kan for eksempel innebære at borettslaget tar ansvar for vann til alle beboerne, mens beboerne selv tar ansvar for mat og varme.»

I Oslo Havebyselskap er det i overkant 600 leiligheter. Det antas at det maksimalt bor 2400 individer i Havebyen. Ved behov av 3 liter vann pr. person pr. døgn trengs det et lager på minst 50400 liter vann (5,4 m<sup>3</sup>) (2400 x 3 x 7) for en ukes minimumsforbruk.

### **Forslagsstillers tre vedtaksforslag:**

A: «Oslo Havebyselskap går til innkjøp av en egnet frostsikker vannbeholder på minimum 50400 liter (5,4 kubikkmeter) før 30. juni 2024.»

B: «Styret bes om å vurdere om beredskapslageret bør være mobilt.»

C: «Styret bes om å vurdere om beredskapslageret for vann bør være større enn 5,4 m<sup>3</sup>, eksempelvis dobbelt så stort eller fire ganger så stort.»

### **STYRETS INNSTILLING:**

Styret påpeker at det er en regnefeil i forslaget og at 50 400 liter ikke er 5,4m<sup>3</sup> men 50,4m<sup>3</sup>.

Styret er av den oppfatning at oppbevaring av vann frostfritt i en 50- eller 100 000 liters tank vil være både uhensiktsmessig og kostbart for andelseierne i borettslaget. Det kan være et alternativ at andelseiere i felles oppganger går sammen om å plassere en 1000 liters beholder i fellesareal i kjelleren dersom de ønsker en felles løsning. Styret mener at andelseierne selv kan finne gode løsninger som de er komfortable med.

### **STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:**

Forslaget avvises.

## 9.6 BEVARING AV PLANTEJORD I FORBINDELSE MED DRENERING

**Forslagsstiller:** Ullevål hagebys hagegruppe ved Marianne Lien, Anita Koren, Kristin Zeiner-Henriksen og Marit Skjeggestad

### **Forslagsstillers begrunnelse:**

Arbeidet med drenering er et kraftig inngrep i hagebyens etablerte hager. Dette gjelder ikke bare beplantning, men også kvaliteten på jorda. Ullevål Hageby er anlagt på mange hundre år gammel jordbruksjord, og mange av våre hager har svært god jord, rik på mikroliv som er viktig for at planter og trær skal trives. Ullevål Hagebys Hagegruppe ønsker med dette å ta initiativ til et sterkere krav om vern av plantejord i forbindelse med dreneringsprosjekter. Vi har erfart at god jord er blitt erstattet av jord av svært dårlig kvalitet i forbindelse med dette arbeidet.

Administrasjonen har de siste par årene stilt tydeligere krav om at jorden som evt. må tilbakeføres skal være av en viss kvalitet (Oslo-kompost). Dette er bra, men vi mener at et sterkere krav til entreprenøren som utfører arbeidet vil bidra til å sikre at god og opprinnelig jord ivaretas.

### **Forslagsstillers forslag til vedtak:**

I forbindelse med dreneringsarbeid skal hagebyens plantejord tas vare på, og fortrinnsvis tilbakeføres til samme hage som den er fjernet fra. Entreprenør skal tilrettelegge for dette.

### **STYRETS INNSTILLING:**

Styret ønsker også å bevare den gode plantejorden i hagebyen og stiller seg bak forslaget. Styret vil om forslaget vedtas be administrasjonen om å innarbeide rutiner og klausul i kontrakter med underentreprenører slik at kravet blir fulgt opp på en hensiktsmessig måte.

### **STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:**

I forbindelse med dreneringsarbeid skal hagebyens plantejord tas vare på, og fortrinnsvis tilbakeføres til samme hage som den er fjernet fra. Entreprenør skal tilrettelegge for dette.

## **10. VALG AV STYRELEDER, MEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER TIL STYRET**

---

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 25. april 2024 er som følger:

### **Styreleder (for to år)**

Harald Assev, Per Gynts vei 1	2024 – 2026 (Ny)
-------------------------------	------------------

### **Styremedlemmer (for to år)**

Ingunn Marton, Moltke Moes vei 11	2024 – 2026 (G)
Raymond Svendsen, Sognsveien 50	2024 – 2026 (Fra vara)

### **Varamedlemmer (for ett år)**

Monica Krag Pettersen, Askeladdveien 9	2024 – 2025 (Ny)
Carl Fredrik Tidemann, Vålveien 5	2024 – 2025 (G)

Kandidater som innstilles til gjenvalg er merket med (G) og nye kandidater er merket (Ny).

## **11. VALG AV REVISOR**

---

Kontrollnemnda innstiller til generalforsamlingen at selskapets revisor Høilund Revisjon As blir gjenvalgt.

## **12. VALG AV MEDLEM TIL KONTROLLNEMNDA**

---

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 25. april 2024 er som følger:

Erling Svela, Vålveien 2	2024 - 2026 (Ny)
--------------------------	------------------

## **13. VALG AV MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN**

---

Kontrollnemndas innstilling til generalforsamlingen 25. april 2024 er som følger:

Cathrine Conradi, Per Gynts vei 1	2024-2025 (Ny)
-----------------------------------	----------------

Pia Fjellner, Nils Lauritssøns vei 1	2024-2025 (G)
--------------------------------------	---------------

Trude Heber, Damplassen 14	2024-2025 (Ny)
----------------------------	----------------

Jo Waaler, Sognsveien 48	2024-2025 (G)
--------------------------	---------------

Kandidater som innstilles til gjenvalg er merket med (G) og nye kandidater er merket (Ny).



---

**VEDTEKTER**

---

FOR  
BORETTSLAGET  
OSLO HAVEBYSELSKAP

Ingen endringer **2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011**

Endringer vedtatt på generalforsamling 26.april: **2012**, §3.3.3 (3) Parallellavklaring  
( §10.4, §11-12, §12.5 og §12.6 Endret styringsmodell, Representantskapet avskaffet)

Ingen endringer i **2013**

Endringer vedtatt på generalforsamling 29.april **2014** §12.2 og §12.3 Kontrollnemnd

Ingen endringer i **2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020,2021**

Endringer vedtatt på Generalforsamling 28. april **2022** §5 Andelseiers vedlikeholdsplikt  
og §6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

<b>1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ANDELER OG ANDELSEIERE .....</b>	<b>3</b>
<b>3. OVERFØRING AV ANDEL, GODKJENNING AV NY ANDELSEIER, FORKJØPSRETT .....</b>	<b>4</b>
<b>4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK/UTLEIE.....</b>	<b>6</b>
<b>5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT .....</b>	<b>7</b>
<b>6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT .....</b>	<b>8</b>
<b>7. ADGANG TIL BOLIGEN.....</b>	<b>9</b>
<b>8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE.....</b>	<b>9</b>
<b>9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN.....</b>	<b>10</b>
<b>10. STYRET OG DETS VEDTAK .....</b>	<b>10</b>
<b>11. KONTROLLNEMNDA.....</b>	<b>12</b>
<b>12. GENERALFORSAMLINGEN .....</b>	<b>13</b>
<b>13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN .....</b>	<b>15</b>
<b>14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE.....</b>	<b>16</b>
<b>15. SÆRLIGE BESTEMMELSER .....</b>	<b>16</b>

---

## **1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR**

---

### **1.1 Formål**

Borettslaget Oslo Havebyselskap (i det etterfølgende kalt "borettslaget") er et samvirkeforetak og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

---

### **1.2 Forretningskontor, forretningsførsel**

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

---

## **2. ANDELER OG ANDELSEIERE**

---

### **2.1 Andeler**

Borettslaget består av 654 andeler, herunder 2 andeler knyttet til forretningslokaler. Hver andel lyder på ett hundre kroner. Andelseierne er ikke personlig ansvarlig for selskapets forpliktelser, jfr. borettslagslovens § 1-2.

Vedtektene gjelder også for andeler knyttet til forretningslokaler så langt de passer, selv om vedtektene bl.a. refererer til borett og bolig, og så fremt vedtektene ikke inneholder særskilte unntak.

---

### **2.2 Andelseiere**

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Dog kan andeler knyttet til forretningslokaler eies av juridiske personer. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

---

### **2.3 Unntak for visse juridiske personer**

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

---

## 2.4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i en andel i borettslaget. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf pkt 4.3.

---

# 3. OVERFØRING AV ANDEL, GODKJENNING AV NY ANDELSEIER, FORKJØPSRETT

---

## 3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

---

## 3.2 Godkjenning

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

---

## 3.3 Forkjøpsrett

### 3.3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne med boret og dernest andre andelseiere i borettslaget forkjøpsrett. Andelseiere har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel med

tilhørende bruksrett til næringslokale. Andelseiere med tilhørende bruksrett til næringslokale har ikke forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.3.2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### 3.3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

### 3.3.3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den foran med lengst samlet ansiennitet i borettslaget.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Når borettslaget har fått melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å kunne bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Oppfordringen skal kunngjøres på borettslagets hjemmeside og ved rundskriv. Fristen for å melde seg skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Den som ikke melder seg innen fristen, kan ikke bruke forkjøpsretten ved dette eierskiftet.

---

## 4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK/UTLEIE

---

### 4.1 Borett

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

---

### 4.2 Bruk

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke benytte boligen til annet enn boligformål. Forretningslokalene kan kun benyttes til forretninger.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal på en forsvarlig måte. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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.

---

### 4.3 Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for eiendommen.

---

### 4.4 Bruksoverlating/utleie av hele boligen

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen eller forretningslokalene til andre.

Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre, med eller uten vederlag.

Nedenstående pkt 4.4 a og b gjelder kun for andeler knyttet til bolig.

(a) Utleie i inntil tre – 3 - år

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre – 3- år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

- I. andelseieren er en juridisk person
- II. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- III. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- IV. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Andelseier som bor i boligen, kan leie ut deler av boligen uten samtykke.

---

## **4.5 Samtykke**

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det.

Samtykke kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leieren innen en -1- måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal leieren regnes som godkjent.

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

---

## **5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT**

---

### **5.1 Forsvarlig stand**

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, vannrør innenfor leiligheten, sikringsskap fra og med leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør innenfor leiligheten, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av eventuelle skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utomhusarealer inkludert boder m.v. som andelseieren disponerer eksklusivt. Arealene skal vedlikeholdes på en forsvarlig måte, og på en måte som ivaretar eiendommens omdømme. Gjerder skal holdes fristilt.

---

### **5.2 Våtrom**

Våtrom inkludert vannrør og avløp må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

---

### 5.3 Reparasjoner og utskifting

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør innenfor leiligheten, sikringsskap fra og med leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, og utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør innenfor leiligheten, apparater, røykvarslere, brannslukkere tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseiers vedlikehold, reparasjoner og utskifting skal gjennomføres håndverksmessig forsvarlig og i tråd med gjeldende regler og retningslinjer i borettslaget.

---

### 5.4 Ombygging/påbygging

Inngrep i bygningskonstruksjonen i boligene, utbygging i fellesarealer eller andre byggearbeider utenom vanlig innvendig oppussing, kan ikke iverksettes uten forutgående godkjenning av borettslaget, eventuelt også offentlige myndigheter. Søknad stiles til styret og sendes til selskapet. Borettslaget har egne regler og vilkår for ombygging/påbygging.

Andelseiere som ønsker å iverksette ombyggings-/påbyggingstiltak plikter å sette seg inn og følge gjeldende regler og retningslinjer for ombygging og påbygging, samt gjeldende offentlige regler og pålegg.

Andelseiers ansvar i forbindelse med ombygging/påbygging er knyttet til andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier(eierskifte).etter denne bestemmelsen er knyttet til andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier (eierskifte).

---

## 6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

---

### 6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Borettslaget skal vedlikeholde felles utearealer, samt gjerder mot offentlig vei, mot kvartalsvei og mellom hageparseller der borettslaget har satt opp gjerde.



## **6.2 Felles installasjoner**

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

---

## **6.3 Reparasjoner og utskifting**

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold, reparasjon og evt utskifting av vinduer og ytterdører til boligen samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

---

## **6.4 Erstatningsansvar**

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

---

# **7. ADGANG TIL BOLIGEN**

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 unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

---

# **8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

## **8.1 Mislighold**

Andelseiers brudd på 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.

---

## **8.2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

### **8.3 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf borettslagslovens § 5-23.

---

## **9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN**

---

### **9.1 Felleskostnader**

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Som skriftlig varsel regnes oppslag på Borettslagets hjemmeside, rundskriv, mail, og/eller oppslag på sentralt plasserte oppslagstavler.

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

---

### **9.2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

---

## **10. STYRET OG DETS VEDTAK**

---

### **10.1 Styrets sammensetning**

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Kvinner og menn bør være mest mulig likt representert.

---

### **10.2 Funksjonstiden**

Funksjonstiden for medlemmene er to år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styreleder kan velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

### **10.3 Valg av styremedlemmer**

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

---

### **10.4 Styrets oppgaver**

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.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger selskapets funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal både i årsmeldingen og på annen måte sørge for god informasjon om viktige beslutninger og begivenheter for borettslaget og for den enkelte andelseier.

---

### **10.5 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styreleder eller i dennes fravær nestleder. Er disse ikke til stede velger styret en nestleder.

---

### **10.6 Protokoll**

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

---

### **10.7 Styrets vedtak**

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.

---

### **10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen**

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

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

- (c) salg eller kjøp av fast eiendom,
- (d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- (e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- (f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

---

## **10.9 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

Styret kan gi prokura.

---

# **11. KONTROLLNEMNDA**

---

## **11.1 Kontrollnemndas sammensetning**

Borettslaget skal ha en kontrollnemnd som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Kontrollnemndas medlemmer må være andelseiere. Kvinner og menn bør være mest mulig likt representert.

---

## **11.2 Funksjonstiden**

Funksjonstiden er to år, likevel slik at to av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår.

Kontrollnemndas medlemmer er valgbare som styreleder, medlemmer og varamedlemmer til styret, men trer i så fall ut av kontrollnemnda.

---

## **11.3 Valg av kontrollnemndas medlemmer**

Kontrollnemnda velges av generalforsamlingen. Kontrollnemndas leder velges ved særskilt valg. Kontrollnemnda velger selv sin nestleder og sekretær blant sine medlemmer. Kontrollnemndas medlemmer kan gjenvelges.

---

## **11.4 Kontrollnemndas oppgaver**

Kontrollnemnda skal føre tilsyn med at selskapets formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene, og generalforsamlingens beslutninger. Kontrollnemnda skal alltid kreve seg forelagt selskapets dokumenter. Revisor kan innkalles til nemndas møter.

Kontrollnemnda innstiller overfor generalforsamlingen på valg av valgkomité med tre medlemmer og ett varamedlem.

Kontrollnemnda innstiller overfor generalforsamlingen på valg av revisor – som skal være statsautorisert – samt på godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor.

---

### **11.5 Kontrollnemndas møter**

Kontrollnemndsmøtene holdes når kontrollnemndas leder, ett styremedlem eller daglig leder finner det nødvendig eller når minst to av kontrollnemndas medlemmer fremsetter skriftlig anmodning om dette. Møtet holdes minst tre ganger om året. Møtet sammenkalles av lederen.

---

### **11.6 Protokoll og årsrapport**

Det føres protokoll fra kontrollnemndas møter. Protokollen skal underskrives av alle som deltok på møtet.

Kontrollnemnda utarbeider egen rapport til generalforsamlingen som oppsummerer årets arbeid. Rapporten presenteres på generalforsamlingen.

---

### **11.7 Kontrollnemndas vedtak**

Kontrollnemnda er vedtaksfør når minst tre medlemmer er til stede på møtet. Alle vedtak gjøres med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

---

## **12. GENERALFORSAMLINGEN**

---

### **12.1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

---

### **12.2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

---

### **12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

(b) 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.

---

### **12.4 Krav til innkallingens innhold**

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

---

### **12.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- (a) Årsberetning fra styret
- (b) Godkjenning av årsregnskap og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- (c) Kontrollnemnsdas årsrapport
- (d) Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret
- (e) Valg av leder av kontrollnemnda og medlemmer til kontrollnemnda
- (f) Valg av valgkomité med tre medlemmer og ett varamedlem
- (g) Eventuelt valg av revisor etter forslag fra kontrollnemnda
- (h) Fastsetting av godtgjørelse til styret og andre tillitsvalgte
- (i) Andre saker som er nevnt i innkallingen

---

### **12.6 Møteledelse og protokoll**

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

## 12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller noen av de fremmøtte andelseiere krever det.

---

## 12.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 12.5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene 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.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

---

# 13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

---

## 13.1 Inhabilitet

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

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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

---

## 13.2 Taushetsplikt

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

---

## 13.3 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 andre andelseiere eller laget.

---

## **14. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

---

### **14.1 Vedtektsendringer**

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

---

### **14.2 Forholdet til borettslovene**

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

---

## **15. SÆRLIGE BESTEMMELSER**

Bestemmelsene i lov om borettslag og vedtektenes pkt 4 om at det bare må være så mange andeler som det er boliger i borettsborettslaget, får ikke anvendelse for andelseiere uten bolig i borettslaget som har tegnet seg som andelseiere før 1963. Disse andelseierne har i likhet med andelseiere som har bolig i borettslaget forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i henhold til vedtektenes pkt. 3.3.

Andelseiere som ikke er tildelt bolig i borettslaget betaler en årlig kontingent til selskapet. Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.

Etter hvert som andelseierne uten bolig i borettslaget blir tildelt bolig i lagets eiendommer, skal styret sørge for å innløse de overtallige andeler.

Bestemmelsene i lov om borettslag og vedtektenes pkt 2 om at bare enkeltpersoner kan være andelseiere, får ikke anvendelse for andeler med tilknyttet bruksrett til forretningslokaler, eller til boliger som disponeres av Nasjonalforeningen for folkehelsen, Oslo fylkesheslag.



[www.havebyselskapet.no](http://www.havebyselskapet.no)

Bryn Trykkservice apr. 24  
Tlf. 22 65 22 00  
[www.bryntrykkservice.no](http://www.bryntrykkservice.no)

