

Borettslaget
Oslo Havebyselskap

Ekstraordinær Generalforsamling 2021 Torsdag 16. september



Borettslaget Oslo Havebyselskap

Til andelseierne

Ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i borettslaget Oslo Havebyselskap torsdag 16. september 2021 kl. 18.30 i Sognsveien 77 (Ullevål Stadion), Meet Ullevaal, inngang D.

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
- 2 Orientering om arbeidet med nye utomhuselementer
- 3 Orientering om arbeidet med parkering
- 4 Inkomne forslag

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 ORIENTERING OM ARBEIDET MED NYE UTOMHUSELEMENTER

Styret har i 2020/2021 arbeidet med nye utomhuselementer i hagebyen. Styreleder vil orientere om dette på generalforsamlingen.

3 ORIENTERING OM ARBEIDET MED PARKERING

Styret har i 2020/2021 arbeidet med parkeringssituasjonen i hagebyen. Styreleder vil orientere om dette på generalforsamlingen.

4 INNKOMNE FORSLAG

4.1 VEDTEKTENES § 5: ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Gjeldende vedtekter	Forslag til endret tekst
<p>5.1 Forsvarlig stand</p> <p>Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.</p> <p>Vedlikeholdsplikten omfatter også utomhusarealer som andelseieren disponerer eksklusivt. Arealene skal vedlikeholdes på</p>	<p>5.1 Forsvarlig stand</p> <p>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 fra forgreningen fra felles vannledning, sikringsskap fra og med første leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør fram til felles soil, apparater og innvendige flater.</p> <p>Vedlikeholdsplikten omfatter også utomhusarealer som andelseieren disponerer eksklusivt. Arealene skal vedlikeholdes på</p>

<p>en forsvarlig måte, og på en måte som ivaretar eiendommens omdømme.</p>	<p>en forsvarlig måte, og på en måte som ivaretar eiendommens omdømme. Gierder skal holdes fristilt.</p>
<p>5.2 Våtrom</p> <p>Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.</p>	<p>5.2 Våtrom</p> <p>Våtrom inklusive vannrør og avløp må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.</p>
<p>5.3 Reparasjoner og utskifting</p> <p>Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.</p> <p>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 rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.</p>	<p>5.3 Reparasjoner og utskifting</p> <p>Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør fra forgreningen fra felles vannledning, sikringsskap fra og med første leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, og utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør fram til felles soil, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.</p> <p>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 rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.</p> <p>Andelseiers vedlikehold, reparasjoner og utskifting skal gjennomføres håndverksmessig forsvarlig og i tråd med gjeldende regler og retningslinjer i borettslaget. Eventuelle skader ved andelseiers tiltak, må repareres av andelseier, evt borettslaget med regress overfor skadeforvolder . Tilsvarende gjelder dersom andelseiers tiltak ikke har forsvarlig materialvalg, utforming eller utførelse.</p>
<p>Nytt punkt 5.4 legges til vedtektene</p>	<p>5.4 Ombygging/påbygging</p> <p>Alle inngrep i bygningskonstruksjonen i boligene, eller utbygging i fellesarealer eller andre byggearbeider utenom vanlig innvendig oppussing, kan ikke iverksettes</p>

	<p>uten forutgående godkjenning av borettslaget, eventuelt også offentlige myndigheter. Søknad stiles til styret og sendes til selskapet.</p> <p>Borettslaget har egne regler og vilkår for ombygging/påbygging. Dette regelverket er tilgjengelig på borettslagets nettsted eller ved henvendelse til kontoret.</p> <p>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. Andelseier har et utvidet ansvar for alle kostnader for gjennomføring og fremtidig vedlikehold, reparasjoner, endringsbehov eller andre forhold som oppstår knyttet til tiltaket. Andelseiers utvidete ansvar etter denne bestemmelsen er knyttet til andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier (eierskifte).</p>
--	---

4.2 VEDTEKTENES § 6: BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Gjeldende vedtekter	Forslag til endret tekst
<p>6.1 Forsvarlig stand</p> <p>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.</p> <p>6.2 Felles installasjoner</p> <p>Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner</p>	<p>6.1 Forsvarlig stand</p> <p>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.</p> <p>Borettslaget skal vedlikeholde felles utearealer, samt gjerder mot offentlig vei, mot kvartalsvei og mellom hageparseller der borettslaget har satt opp gjerde.</p> <p>6.2 Felles installasjoner</p> <p>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</p>

gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller 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.

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig **på en fornuftig måtesom gir minst mulig** ulempe for andelseieren.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av **utvendig vedlikehold, reparasjon og evt utskifting** av vinduer, herunder ~~nødvendig utskifting~~ av termoruter, og ytterdører til boligen eller **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.

Styret kan presisere grensen mellom borettslagets og andelseiers vedlikehold, i samsvar med vedtektenes punkt 5 og 6, med sikte på rettferdig behandling av andelseiere. Videre kan styret utarbeide nærmere regler og retningslinjer for vedlikehold, reparasjoner og utskifting i regi av laget så vel som den enkelte andelseier.

6.4 Ombygging/påbygging

I vedtektenes punkt 5.4 pålegges andelseier utvidet ansvar i tilknytning til ombygginger/påbygginger som blir gjennomført av eller på oppdrag av andelseier. Styret kan vedta supplerende regelverk som gjelder for ombygginger/påbygginger som andelseier utfører eller får utført.

4.3 VEDTEKTENES §§ 4.4. OG 4.6: BORETT OG OVERLATING AV BRUK/UTLEIE

Gjeldende vedtekter	Forslag til endret tekst
<p>4.4 Bruksoverlating/utleie av hele boligen</p> <p>Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen eller forretningslokalene til andre.</p> <p>Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre, med eller uten vederlag.</p>	<p>4.4 Bruksoverlating/utleie av boligen</p> <p>Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut hele boligen eller forretningslokalene til andre.</p> <p>Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av hele boligen til andre, med eller uten vederlag.</p>

<p>Nedenstående pkt 4.4 a og b gjelder kun for andeler knyttet til bolig.</p> <p>(a) Utleie i inntil tre -§ 3 - år</p> <p>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.</p> <p>(b) Utleie i andre tilfeller</p> <p>Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Andelseier som bor i boligen, kan leie ut deler av boligen uten samtykke.</p>	<p>Nedenstående pkt 4.4 a og b gjelder kun for andeler knyttet til bolig.</p> <p>(a) Utleie i inntil tre - 3 - år</p> <p>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.</p> <p>(b) Utleie i andre tilfeller</p> <p>Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
<p>Nytt punkt 4.6 legges til vedtektene</p>	<p>4.6 Utleie av deler av boligen og korttidsutleie</p> <p>Andelseier som bor i boligen, kan leie ut deler av boligen uten samtykke. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.</p>

4.4 VEDTEKTENES § 4.7: PARKERINGSBESTEMMELSER

4.7. Regler om parkering på borettslagets eiendom

Borettslaget har egne regler for parkering på borettslagets eiendom. Disse omfatter bl.a. parkering i garasjer og på fellesarealer, gårdsplasser og andelshager, samt råderett over parkeringsplasser og garasjer m.m. Parkering som styret ikke har tillatt, er forbudt.

Bestemmelsene er tilgjengelige på borettslagets hjemmesider. Andelseierne plikter å sette seg inn i de regler som gjelder for parkering og følge disse.»

4.5 FORSLAG TIL REVIDERTE PARKERINGSBESTEMMELSER

Styrets begrunnelse:

Gjeldende parkeringsbestemmelser er fra 1996. Som for annet regelverk er det nødvendig med ajourhold.

Bestemmelsene er omredigert og språket forenklet. Innholdet er i all hovedsak det samme, men dette er nytt:

- Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene. Får ikke bilen plass, må garasjen overlates til neste andelseier på ventelisten.
- I dag kan parkeringstillatelser inndras, hvis arealene skal benyttes til andre tjenlige formål for fellesskapet. For å unngå tvil, foreslår styret at «hensynet til vern av utomhusanlegget» nevnes som saklig grunn for inndragning.
- I dag kan selskapet besørge fjerning av kjøretøy som er parkert i strid med bestemmelsene. Styret ønsker en mildere sanksjonsmulighet enn borttauing og foreslår i tillegg at gebyr kan ilegges ved overtredelse.

Styret fattet følgende vedtak 3. juni 2021, som angår §5:

Forslaget til reviderte parkeringsbestemmelser omtaler i § 5 omsetning av garasjer i anlegg som er bygd av andelseiere på selskapets grunn.

Det gjelder garasjeanlegg i Moltke Moes vei, Damplassen, Elgveien, John Colletts allé og Eventyrveien, som til dels er organisert mellom andelseierne som såkalte garasjelag.

Etter dialog med berørte garasjeiere foreslår styret for generalforsamlingen å ta § 5 ut av forslaget til parkeringsbestemmelser.

Styret vedtok 3. juni 2021 å utrede reglene for omsetning, i samarbeid med garasjelagene, med sikte på å fremme spørsmålet på nytt på generalforsamlingen 2022.

Inntil videre gjennomføres omsetning av garasjer i henhold til tidligere praksis i de respektive lagene.

For gjeldende parkeringsbestemmelser, se selskapets hjemmeside under Regelverk.

Parkeringsbestemmelser for Oslo Havebyselskap

§1. Formål

Formålet med parkeringsbestemmelsene er å tilrettelegge for at Havebyselskapets parkeringsplasser og garasjer kan benyttes til fordel for andelseierne i borettslaget.

Bare andelseiere i Oslo Havebyselskap og deres husstand kan gis parkeringstillatelse etter disse reglene. En andel/husstand kan kun ha én parkeringstillatelse.

§2. Parkeringsforbud

Det er ikke tillatt å parkere på Oslo Havebyselskaps grunn uten at det foreligger skriftlig tillatelse fra borettslagets styre. Forbudet gjelder også andelshager og gårdsplasser.

§3. Særlig om parkering i felles garasjeanlegg

Selskapet har garasjeanlegg bak Damplassen 21 og ved krysset John Colletts allé-Langlia og parkeringsplasser i Ullevålsalleen og ved krysset John Colletts allé-Jutulveien.

Parkeringstillatelser til disse fellesanleggene tildeles etter søkeransiennitet, uavhengig hvor andelseier bor. Ansienniteten regnes fra det tidspunkt andelseieren er oppført på ventelisten. Ved lik søkeransiennitet gjelder andelseiers eieransiennitet i andelen (botid).

Borettslagets administrasjon fører venteliste. Andelseier kan også stå på venteliste for parkering i kvartalet, jf. §4, men ingen gis tillatelse for mer enn en bil, jf. §7.

§4. Særlig om parkering på fellesarealer

Borettslagets styre kan vedta å tillate parkering på nærmere angitte plasser på fellesarealer inne i kvartalene.

Plassene tildeles andelseiere som bor i det aktuelle kvartal etter andelseiers ansiennitet (botid) i leiligheten tilknyttet kvartalet.

Borettslagets administrasjon fører venteliste. Andelseier kan også stå på venteliste for parkering i felles garasjeanlegg, men ingen gis tillatelse for mer enn en bil, jf. §2.

§5. Særlig om parkering i garasjeanlegg bygd av andelseiere

Enkelte garasjer er etter samtykke fra Havebyselskapet bygget av andelseiere på selskapets grunn. Disse er til dels organisert mellom andelseierne som disponerer garasjene, som såkalte garasjelag.

Dette gjelder garasjeanlegg i Moltke Moes vei (kvartal 2), Damplassen (kvartal 7), Elgveien (kvartal 11), John Colletts alle (kvartal 14) og Eventyrveien (kvartal 4).

Disse garasjene følger ikke leilighetene ved salg. Ved salg eller annen overføring av andelen/leiligheten, skal garasjen tilbys øvrige andelseiere til markedsverdi.

Dersom flere andelseiere er interessert i å kjøpe garasjen, tildeles denne etter andelseiernes ansiennitet i samsvar med prinsippene som fremgår av §3.

Dersom ingen er interessert i å overta garasjen til markedsverdi, kan garasjen følge andelen ved eierskiftet.

Garasjens markedsverdi skal fastsettes i henhold til takst utført av megler eller sakkyndig takstmann og basert på sammenlignbare priser for tilsvarende eller lignende garasjer i

strøket. Andelseier som ønsker å selge, innhenter selv slik takst og melder denne skriftlig til Havebyselskapets administrasjon.

Havebyselskapets administrasjon sørger for intern utlysning av garasjen. Dersom fremlagt takst gir grunn til tvil om den gjenspeiler reell markedsverdi, kan administrasjonen innhente ny takst. Ved avvik beregnes markedsverdi basert på gjennomsnittet av de to takstene.

Andelseier som kjøper en annen leilighet i borettslaget, kan beholde garasjen.

Alt ytre og indre vedlikehold av garasjene er garasjelagene/brukernes ansvar.

Nærmere bestemmelser om drift og forvaltning av garasjelagene innenfor disse rammer fremgår av garasjelagene vedtekter. Garasjelagene plikter å tilrettelegge sine vedtekter slik at parkeringsbestemmelsene ivaretas.

§6. Særlig om parkering i egen hage/gårdsplass

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

Tillatelsen gjelder en personbil på nærmere angitt plass av standard størrelse.

§7. Bruk av parkeringstillatelse

Følgende gjelder parkering etter §§3-6:

Ingen gis parkeringstillatelse for mer enn en bil.

Parkeringsplassen/garasjen skal brukes til oppstilling av bil som er i jevnlig bruk og tilhører andelseier eller noen i andelseiers husstand.

Parkeringsplassen/garasjen kan ikke brukes til lagring av avskiltede biler, campingvogner, bobiler, tilhengere, båter eller annet.

Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene.

Følgende gjelder parkering etter §§3-5:

Dersom garasjen/p-plassen ikke benyttes til parkering av bil som nevnt ovenfor, må garasjen/p-plassene overlates til neste andelseier på ventelisten.

§8. Gebyr for parkeringstillatelse

Følgende gjelder parkering etter §§3-6:

For parkeringstillatelsen betaler andelseier et gebyr per måned, fastsatt av styret. Gebyret kan endres med en måneds skriftlig varsel.

§9. Overdragelse av parkeringstillatelse

Følgende gjelder parkering etter §§3-6:

Parkeringstillatelsen er en personlig rettighet og kan ikke overdras, fremleies eller på annen måte overlates til andre.

Parkeringstillatelsen er ikke knyttet til leiligheten og følger ikke med ved salg, utleie eller ved andre former for overdragelse av andelen tilknyttet leiligheten.

En andelseier som har parkeringstillatelse, må gi denne fra seg dersom vedkommende tar imot tilbud om en annen parkeringsplass eller garasje.

§10. Bortfall av parkeringstillatelse - sanksjoner

Parkeringstillatelsen bortfaller, dersom selskapet trekker denne tilbake. Tilbaketrekking kan bare skje der det foreligger saklig grunn.

Overtredelse av disse bestemmelser gir styret rett til å inndra parkeringstillatelsen.

Blant saklige grunner for inndragning er hensynet til vern av utomhusanlegget eller at arealene skal benyttes til andre tjenlige formål for fellesskapet.

Inndragning av parkeringstillatelse skal varsles med minst en måneds frist og andelseier skal ha rett til å uttale seg, før styret behandler saken.

Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan gi Havebyselskapet rett til å besørge borttauing eller fjerning av kjøretøy parkert i strid med bestemmelsene. Det kan ilegges gebyr for overtredelse av parkeringsbestemmelsene.

Parkeringstillatelser etter §§3 og 4 bortfaller midlertidig ved utleie eller annen overlating av bruken av boligen ut over tre måneder, så lenge andelseier eller andre fra andelseiers husstand ikke bor i boligen.

Parkeringstillatelsen bortfaller ved salg av andelen, med mindre andelseier kjøper en annen andel i borettslaget, som også ville gitt rett til å benytte den aktuelle parkeringsplassen etter parkeringsbestemmelsene.

§11. Død og samlivsbrudd

Ved samlivsbrudd eller andelseiers død har gjenlevende ektefelle og andre som overtar andelen i medhold av husstandsfelleskapsloven, rett til å overta parkeringstillatelsen sammen med andelen. Den gjenlevende og andre husstandsmedlemmer som faller inn under ovennevnte bestemmelser har også rett til å overta andelseiers plass på ventelistene.

Oppfyller begge parter kriteriene etter et samlivsbrudd, bestemmer partene selv hvem som skal beholde parkeringstillatelsen. Partene må også velge hvem som skal bli stående på venteliste for parkeringstillatelse etter samlivsbruddet, dersom begge oppfyller kriteriene.

§12. Dispensasjon

Styret kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra disse bestemmelsene.

§13. Ikrafttredelse

Disse bestemmelsene trer i kraft så snart de er vedtatt av generalforsamlingen i borettslaget Oslo Havebyselskap.

4.6 FORSLAG FRA STYRET OM UTSTEDELSE AV NYE PARKERINGSTILLATELSER

Borettslagets styre har godkjent 50 parkeringsplasser og 61 garasjer. Disse kommer i tillegg til 54 parkeringsplasser og 21 garasjer som leies ut til andelseierne.

186 biler har altså tillatelse til å stå utendørs eller i garasje på selskapets grunn.

Det er ca. 470 beboerparkeringsplasser i hagebyen, etter at Oslo kommune innfører forbud i Eventyrveien og eventuelt beslutter at parkering i John Colletts allé skal opphøre.

Nye parkeringstillatelser er ikke gitt siden 2002.

Behovet for parkering må avveies mot høye verneverdier, hensynet til barn og gående, fremkommelighet for utrykningskjøretøyer og vintervedlikehold.

Etter en konkret avveining av ovennevnte hensyn planlegger styret å utstede omkring 35 nye parkeringstillatelser. Det dreier seg om plasser som i dag er i bruk, men ikke godkjent.

Parkeringsplassene vil om nødvendig bli opparbeidet og merket av borettslaget.

Plassene vil bli utlyst og tildelt andelseiere i de aktuelle kvartalene etter ansiennitet.

Styrets arbeid med en helhetlig plan for parkering er ikke avsluttet.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til styrets planer om å utstede omkring 35 nye tillatelser til parkering på selskapets grunn.

4.7 INNKOMMET FORSLAG FRA ANDELSEIER

Forslag som ønskes fremmet av Trond Ramsøskar:

En faglig vurdering tilsier at det er behov for en forsiktig modernisering av havebyens felles inngangsdører og trapperom. To problemer peker seg spesielt ut:

- 1) Energiforbruket er høyt, noe som bl.a. skyldes gamle armaturer/lamper, trekkfulle trapperom og manglende sensorstyring som gjør at lyset brenner døgnet rundt året rundt.
- 2) Ytterdørene er dårlige. Dette kombinert med gamle inngangsdører til leilighetene gir betydelig energitap og ikke minst brannfare. Trekken fra ytterdøren vil gi næring til eventuell ild som raskt vil kunne spre seg til boenhetene.

Det er derfor på tide å gjennomføre en kartlegging med sikte på å finne nye løsninger som er tidsmessige og tilfredsstillende dagens krav til bærekraft, energiøkonomi og estetikk samtidig som de ikke kommer i konflikt med de strenge rammene som gjelder for forvaltning av havebyens særpregede bygningsmasse.

Forslag til vedtak:

Det gjennomføres en utredning med sikte på helt nødvendig modernisering av havebyens felles inngangsdører og trapperom.

Styrets innstilling:

Styret har forståelse for ønsket. Det er vanskelig å balansere kravet om bevaring og ønsket om forsiktig modernisering. Dersom forslaget får flertall på generalforsamlingen, vil styret legge frem en utredning på neste års generalforsamling. Utredningen vil blant annet inneholde uttalelse fra Byantikvar, kostnadskalkyle og forslag til gjennomføringsplan.

4.8 ET HANDIKAPPVENNLIG BORETTSLAG - FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN I BORETTSLAGET ULLEVÅL HAVEBY 2021

Oppdatering for nye og gamle medboere i Havebyen:

Det siste koronaåret har jeg daglig svømt i et motstrømsbasseng, gått på vanttredemølle og tøyd og lindret smerte i 34 grader varmt vann fra kraftige massasjedyser. Alt i et lite rehabiliteringsbasseng på 2,4 x 4,5 meter i et midlertidig telt i hagen i Langlia 11. Slik har jeg gjennom koronaåret klart å unngå rullestolen som min opererende kirurg ved Ullevål sykehus har bedt meg å planlegge for resten av livet.

Mitt mål og innstendige ønske er å unngå rullestolen også det kommende året. Dette blir litt enklere hvis jeg kan gjennomføre de daglige treningsøktene innendørs. Fortrinnsvis i et motstrømsbasseng med vanttredemølle i et lenge planlagt treningsrom under vår kommende HC-garasje i Langlia 11.

For at dette skal kunne bli en realitet før det blir vinter, trenger jeg deres støtte til eller påårets generalforsamling 17.06.21*.

Bakgrunn:

Undertegnede med familie har bodd 16 år i Langlia 11 og 19 år i Ullevål Haveby. For vel treår siden ble jeg alvorlig skadet i en ski/kite-ulykke i vinterhøyfjellet. Etter en vellykket operasjon ble jeg dessverre utsatt for en kraftig sykehusinfeksjon. Konsekvensen av denne er at jeg nå har en progiderende ryggmargsskade som krever kontinuerlig og intensiv trening for å kunne hankses med. Ifølge kirurgen på Oslo universitetssykehus må jeg planlegge for et liv i rullestol.

Byggesak:

Som følge av dette, og i tråd med medisinske anbefalinger**, har jeg og min kone Ellen Sofie Muller-Wittussen, søkt om å få etablere HC-tilpasset treningsrom tilrettelagt for vanttredemølle i kjeller under godkjent HC-garasje i Langlia 11.

Det omsøkte tiltaket om etablering av HC-treningsrom i garasjekjeller har ingen synlig fasade, har innvendig adkomst fra godkjent HC garasje, HC-tilpasset bodplass og er ikke til ulempe eller sjenanse for noen. Søknaden er utarbeidet i tråd borettslagets byggeveileder, basert på anbefalinger fra plan- og bygningsetaten, og er anbefalt av Byantikvaren i Oslo

Styret i borettslaget har gitt godkjenning på vilkår slik:

028	<p><i>Langlia 11, lei/ 293. Søknad om å bygge HC tilpasset treningsrom, boder og verksted i kjeller</i></p> <p><i>Vedtak:</i> Deler av søknaden kan godkjennes som HC tilpasning, grunnet beboers nåværende funksjonshemming. Det er bare kjeller under selve garasjen som godkjennes, og grunnflate på kjeller og garasje skal være lik: 8,0 x 4,8 meter.</p>
-----	--

	<p>Tiltaket skal tilbakestilles dersom andelseier blir frisk eller ved salg av boligen. (Før andelen kan skifte eier skal kjelleren i garasjen fylles igjen og nedgang til kjeller være støpt igjen.)</p>
--	--

Midlertidighet & krav om at tiltaket skal tilbakestilles:

Kravet om at HC-treningsrom i kjeller under garasjen skal tilbakestilles ved å fylle igjenkjelleren med pukk og støpe igjen kjellernedgangen, oppleves som svært urimelig.

Et HC-tiltak som dette, et rehabiliteringsrom i en garasjekjeller, med en stipulert kostnadsramme på 1,3 millioner, kan ikke klassifiseres som et midlertidig tiltak på linje medrullestolramper eller andre mindre tiltak. Når tiltaket heller ikke er synlig, eller til sjanse eller ulempe for andre, tilsier en rimelighetsbetraktning at kravet om at tiltaket må tilbakestilles kan frafalles.

Kravet om at tiltaket skal tilbakestilles er ressursmessig /økonomiskgalskap, og er i realiteten et avslag på søknaden. - Endring i undertegnedes helsesituasjon kan tvinge fremflytting innen kort tid, selv om målet er å bli boende i minst 10+ år til i Langlia 11 til vår yngste datter flytter hjemmefra.

Borettslaget trenger flere HC-tilpassede boliger for å bli et inkluderende og handikappvennlig borettslag. Det blir da helt feil å reversere slike tiltak som tilrettelegger for handikappede.

Hva er så styrets bekymring som har stilt kravet om at tiltaket skal tilbakestilles? At nestebeboer i Langlia 11 ikke er handikappet? At neste beboer vil bruke garasjekjelleren til bodplass og/eller hobbyrom? Jeg håper generalforsamlingen raust kan akseptere en slik situasjon - som i verste fall gir ryddige og penere hager og lykkeligere beboere.

Det er også riktig å nevne at borettslaget selv har valgt å etablere bosscontainere under bakken, og at underjordiske parkeringsplasser har vært utredet flere ganger tidligere.

Forslag til vedtak:

Ullevål Haveby skal i tråd med sin historiske opprinnelse være et inkluderende borettslag med vilje til å tilrettelegge også for handikappede beboere og andre med nedsatt funksjonsevne.

I byggesaker som angår HC-tilpasninger bør borettslaget være raus og imøtekommende uten å stille urimelige krav. Byggesaker som er anbefalt av Byantikvaren og godkjennes av Plan- og bygningsetaten skal som hovedregel også godkjennes av borettslaget. Tiltak som ikke er synlig for omgivelsene skal ikke kreves tilbakestillt. **Forslag til vedtak:**

Byggesøknad godkjennes som omsøkt og anbefalt av Byantikvaren uten vilkår om at tiltaket tilbakestilles. Dvs. uten krav om at kjeller skal fylles igjen med pukk og nedgang til kjeller skal støpes igjen på et senere tidspunkt.

Vennlig hilsen,

Ellen Sofie Müller-Wittussen Langlie 11 &

Richard Müller, for tiden med adresse Catosenteret i Son.

* Du kan støtte forslaget uten å selv møte på generalforsamlingen. Gi en fullmakt til en hyggelig nabo eller send mail til mullerpost@gmail.com og vi hjelper med å finne en som kan stemme for din fullmakt.

**Fra lege/ medisinsk fagmiljø ved Beitostølen Helse- og idrettsenter, Catosenteret og Sunnaas Sykehus.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises.

Styrets begrunnelse:

Forslagsstiller ønsker sin sak behandlet på nytt i generalforsamling, uten at styret kan se at det fra forslagsstillers side fremkommer nye elementer.

Forslaget falt på generalforsamlingen 2020, med 45 mot 53 stemmer.

Styrets innstilling er at forslaget avvises, med samme begrunnelse som i fjor:

Andelseier har fått innvilget søknaden om treningsrom i kjelleren under handikaptilpasset garasje. Dermed er tilrettelegging for trening etter idrettsskade godt ivaretatt.

Spørsmålet er hva som skal skje med det underjordiske lokalet på 38 kvadratmeter, når andelen blir solgt.

Den dagen gjelder ikke det ekstraordinære tiltakets begrunnelse, og behovet for de ekstra kvadratmeterne vil ikke være knyttet til nedsatt funksjonsevne.

Styret vil ikke åpne for private arealutvidelser på fellesskapets grunn, under hageparseller, gårdsplasser, garasjer eller boder.

Derfor har styret forutsatt at kjelleren under garasjen tilbakestilles, som er i henhold til gjeldende praksis ved midlertidig handikap-tilpasning i selskapet.»

Styret vil i tillegg opplyse generalforsamlingen om følgende:

Forslagsstiller skriver i sitt forslag til vedtak: *«Byggesøknad godkjennes som omsøkt og anbefalt av Byantikvaren uten vilkår om at tiltaket tilbakestilles».*

Byantikvaren skriver 23. juni 2020 om tilbakestilling i Langlia 11: *«Det er av avgjørende betydning at hagebyen ikke omgjøres til et område for «eiendomsutvikling». Vi anbefaler at de samme reglene praktiseres for alle andre beboere og at tilpasningene tilbakestilles ved fraflytting eller salg.»*

Oslo kommune avslo i september 2020 forslagsstillers søknad om bygging av garasje, på grunn av manglende dokumentasjon. Statsforvalteren avslo i februar 2021 klagen på dette vedtaket.