

# PROTOKOLL GENERALFORSAMLING

Oslo Havebyselskap 25. april 2024

## Ordinær generalforsamling

Det ble avholdt generalforsamling i Borettslaget Oslo Havebyselskap torsdag 25. april kl.18.30 på Ullevål stadion konferansesenter.

Styrets leder Sven Arne Buggeland åpnet generalforsamlingen.

### 1. Konstituering

#### a) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått styrets leder Sven Arne Buggeland.

#### Vedtak:

Sven Arne Buggeland ble valgt som møteleder

#### b) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Det ble foreslått å godkjenne måten generalforsamlingen var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

#### Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

#### c) Opptak av navnefortegnelse.

Ved møtets begynnelse var det tilstede:	
Stemmeberettiget andelseiere m / borett:	73
Stemmeberettiget andelseiere u / borett:	0
I løpet av møtet ankom:	2
Stemmeberettiget andelseiere m/fullmakt	26
Samlet antall stemmeberettigete	101

Tellekorps: Vibeke Longva og Mette S. Berntzen

#### Vedtak:

Det ble vedtatt at de innleverte navnesedlene er å anse som bevis for at andelseierne er til stede.

#### d) Godkjenning av fullmakter

Fullmaktene ble talt opp av tellekorps.

#### Vedtak:

Opptalte fullmakter ble registrert og godkjent.

**e) Valg av to personer til å underskrive protokollen**

Til å underskrive protokollen ble Tom Remlov og Frode Rise foreslått.

**Vedtak:**

Tom Remlov og Frode Rise ble valgt til å underskrive protokollen.

**2. Styrets årsberetning.**

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak:**

Styrets årsberetning ble godkjent ved akklamasjon.

**3. Årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024**

Årsregnskap for 2023 ble gjennomgått av daglig leder Tor Langø og ble foreslått godkjent.

Budsjett for 2024 ble gjennomgått og ble foreslått tatt til orientering.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2023 ble godkjent og resultatet blir overført til neste års balanse. Budsjett for 2024 ble tatt til orientering.

**4. Kontrollnemndas årsrapport**

Rapporten ble gjennomgått.

**Vedtak:**

Rapporten ble tatt til orientering.

**5. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.**

**Vedtak:**

Det ble vedtatt ansvarsfrihet for styret.

6. **Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor.**

Kontrollnemnda innstilte til Generalforsamlingen at godtgjørelse til de tillitsvalgte. Godtgjørelse til tillitsvalgte reguleres opp med 5,53% (KPI)

Styret	Kr. 297.736,-
Kontrollnemndas leder	Kr. 7.537,-
Kontrollnemndas medlemmer	Kr. 6.515,-
Valgkomiteens medlemmer	Kr. 4.147,-
Godtgjøring til revisor	Etter regning

**Vedtak:**

Kontrollnemndas innstilling ble godkjent.

7. **Fastsettelse av kontingent for 2024 for andelseiere uten boret.**

I samsvar med vedtektenes § 15, 2.ledd, skal generalforsamlingen fastsette årskontingenten for andelseiere som ikke er tildelt bolig i Oslo Havebyselskap. Styret foreslår for generalforsamlingen at kontingenten holdes uforandret.

**Forslag:**

Kontingent for 2024 for andelseiere uten boret, holdes uforandret på kr. 500,-.

**Vedtak:** Forslaget ble godkjent.

8. **Styrets redegjørelse om tildeling av hage til John Colletts allé 50, leilighet 157:**

Det foreslås at Damplassen 8,9,16,17 og 18 skal kategoriseres som type 3 hus og følge Veilederen for slik bebyggelse.

**Forslag:**

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til styrets redegjørelse.

**Vedtak:** Forslaget ble enstemmig vedtatt.

## **9.1 Endring i parkeringsbestemmelser §4 og §6**

**Forslagsstillere:** Filippo 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)

### **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.

### **Vedtak:**

Antall stemmer for forslaget 46

Antall stemmer mot forslaget 45

Forslaget ble godkjent med 46 mot 45 stemmer.

## 9.2

### Mangelen 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 befolkningssammensetningen 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 trafiksikkerhet 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.

#### **Vedtak:**

Antall stemmer for forslaget 62

Antall stemmer mot forslaget 16

Forslaget ble godkjent med 62 mot 16 stemmer.

## Revidert arealfordeling for 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:**

Forslagsstiller trekker sitt forslag og støtter styrets forslag.

### **Styrets forslag til vedtak:**

Arealfordelingsprinsippene for type 1 Damplasshusene endres til

### **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.

Dersom leilighet i 2. etasje disponerer areal i kjeller ut over egen bod på 6 m<sup>2</sup>, 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.

### **Vedtak:**

Antall stemmer for styrets forslag 58

Antall stemmer mot styrets forslag 14

Styrets forslag ble godkjent med mer enn to-tredjedels flertall med 58 stemmer for og 14 mot.

**Forslagsstiller:** Olav Rokseth

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.

Olav Rokseth tilslutter seg styrets forslag til vedtak.

**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.

**Vedtak:**

Styrets forslag ble godkjent med overveldende flertall.

**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-menernordmenn-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.

**Vedtak:**

Forslaget fra Frode Rise avvises med mot 2 stemmer



## 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 beplanting, 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.

### **Vedtak:**

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

## 10. Valg av styreleder, medlemmer og varamedlemmer til styret.

### **Styreleder (for to år)**

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

### **Vedtak:**

Harald Assev ble valgt ved akklamasjon.

### **Styremedlemmer (for to år)**

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

### **Vedtak:**

Ingunn Marton og Raymond Svendsen ble valgt ved akklamasjon.

### **Varamedlemmer (for ett år)**

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

### **Vedtak:**

Monica Krag Pettersen og Carl Fredrik Tidemann ble valgt ved akklamasjon.

## 11. Valg av revisor.

Kontrollnemnda innstiller til generalforsamling 2024 at selskapets revisor Høilund Revisjon AS blir gjenvalgt.

### **Vedtak:**

Høilund Revisjon AS ble gjenvalgt ved akklamasjon.

## 12. Valg av medlemmer til kontrollnemnda.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2024 er som følger:

Per Torgersen 2024 - 2026 (Ny)  
Christian Erga 2024 - 2026 (Ny)

### **Vedtak:**

Per Torgersen og Christian Erga ble valgt ved akklamasjon.

13. Valg av medlemmer og varamedlem til valgkomiteen:

**Kontrollnemndas innstilling til generalforsamlingen 2024:**

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)

**Vedtak:**

De foreslåtte kandidatene ble valgt ved akklamasjon.

Generalforsamling ble avsluttet kl. 21<sup>35</sup>

**Sekretær Tor Langø**



**Protokollvitne**



**Protokollvitne**

