

Oslo Havebyselskap
PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
23. april 2026

Generalforsamling i Borettslaget Oslo Havebyselskap torsdag 23. april 2026 kl.18.30 på Meet Ullevaal, sal M6.

Styreleder Harald Assev åpnet generalforsamlingen.

1. Konstituering

a) Valg av møteleder

Styret foreslo at styreleder Harald Assev skulle velges til møteleder. Det var ingen motforslag.

Vedtak:

Harald Assev valgt til møteleder.

b) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Møteleder foreslo godkjenning av måten generalforsamlingen var innkalt på og møtet for lovlig satt. Det framkom ingen innvendinger.

Vedtak:

Innkallingen godkjent.

c) Tellekorps.

Møteleder foreslo at to medlemmer av kontrollnemnda skulle velges til tellekorps: Eva Torill Jacobsen og Per Torgersen. Det var ingen andre forslag.

Vedtak:

Eva Torill Jacobsen og Per Torgersen valgt til tellekorps.

d) Opptak av navnefortegnelse.

Antall andelseiere representert ved åpningen av møtet:

Stemmeberettiget andelseiere med borettsrett:	63
Stemmeberettiget andelseiere uten borettsrett:	0
Andelseiere representert ved fullmakt	13
Sum stemmeberettigete	76

Vedtak:

De innleverte navnesedlene anses som bevis for at andelseierne er til stede.

e) Godkjenning av fullmakter

Fullmaktene ble talt opp av tellekorpset.

Vedtak:

Fullmaktene godkjent.

f) Valg av to personer til å underskrive protokollen

Møteleder foreslo at to medlemmer av kontrollnemnda skulle velges til å skrive under protokollen: Eva Torill Jacobsen og Per Torgersen. Det var ingen andre forslag.

Vedtak:

Eva Torill Jacobsen og Per Torgersen valgt til å underskrive protokollen.

2. Årsberetning 2025.

Styrelederen gjennomgikk årsberetningen og foreslo at den skulle godkjennes. Det fremkom ingen spørsmål, merknader eller innvendinger.

Vedtak:

Årsberetningen godkjent ved akklamasjon.

3. Årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026

Økonomiansvarlig Erling Svela gjennomgikk kort årsregnskapet for 2025 og budsjettet for 2026. Årsresultatet for 2025 var 5.178.460 kr, sum egenkapital og disponible midler per 31. desember 2025 var henholdsvis negativ 16.397.693 kr og positiv 2.195.974 kr. Der var ingen merknader eller forbehold i revisjonsberetningen fra Høilund Revisjon AS.

Erling Svela opplyste at i note 17 omtales en betinget forpliktelse der beløpet ikke var kjent da regnskapet ble avlagt 19. mars 2026. Forpliktelsen gjelder pensjonspremie for åtte år 2018-2025 og beløpet er nå kjent. Det utgjør nær 1,5 millioner kr inkludert arbeidsgiveravgift. Beløpet blir regnskapsført i 2026. Det belastes direkte mot egenkapitalen og ikke årets resultat. Imidlertid reduseres disponible midler.

Møteleder foreslo at årsregnskapet for 2025 skulle godkjennes og at overskuddet skulle disponeres til delvis dekning av udekket tap, samt at budsjettet for 2026 skulle tas til orientering. Det framkom ingen innvendinger.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 og disponering av overskuddet til delvis dekning av udekket tap ble godkjent, og budsjettet for 2026 tatt til orientering ved akklamasjon.

4. Kontrollnemndas årsrapport

Pga. reisefravær for kontrollnemndas leder, ble rapporten gjennomgått av medlem Per Torgersen. Møteleder foreslo at rapporten skulle tas til etterretning. Det framkom ingen merknader eller innvendinger.

Vedtak:

Kontrollnemndas rapport tatt til orientering.

5. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.

Møtelederen foreslo at det skulle vedtas ansvarsfrihet for styret for de forhold som det er gitt uttømmende og korrekte opplysninger om. Det fremkom ingen innvendinger.

Vedtak:

Ansvarsfrihet for styret vedtatt ved akklamasjon.

6. Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor.

Kontrollnemnda foreslo for generalforsamlingen at godtgjørelsen til tillitsvalgte skulle reguleres opp med 2,7% som er 12-måneders endring av konsumprisindeksen per februar 2026, mens revisor honoreres etter regning:

Styret (sum for 7 medlemmer)	316 782 kr
Kontrollnemndas leder	7 828 kr
Kontrollnemndas medlemmer	6 932 kr
Valgkomiteens medlemmer	4 412 kr

Det framkom ingen merknader eller innvendinger.

Vedtak:

Kontrollnemndas forslag til godtgjørelser vedtatt ved akklamasjon.

7. Kontingent for 2026 for andelseiere uten borett.

Iht. vedtektene § 15 skal generalforsamlingen fastsette årskontingenten for andelseiere som ikke er tildelt bolig i Oslo Havebyselskap. Styret foreslo for generalforsamlingen at kontingenten holdes uendret på 500 kr per år.

Vedtak:

Kontingent for andelseiere uten borett holdes uendret på 500 kr vedtatt ved akklamasjon.

8. Innkomne forslag

8.1 Valgbarhet til kontrollnemnda

Møtelederen opplyste at forslagsstiller hadde trukket sitt forslag til fordel for styrets forslag.

På spørsmål fra salen om «husstandsmedlem» var et formelt begrep, svarte styreleder at det ikke var et formelt begrep men skulle forstås slik ordet brukes allment.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt:

Vedtektene punkt 11.1 annen setning skal lyde slik: «Kontrollnemndas medlemmer må være andelseiere **eller andelseierens ektefelle, samboer eller et myndig husstandsmedlem.**»

8.2 Fordeling av parkeringsplasser på felles gårdsplass i kvartal 2

Forslagsstiller:

Aleksander Fonn Næss på vegne av andelseiere i Sognsveien 30, 32 og 34.

Forslag til vedtak:

Forslagsstiller ber generalforsamlingen stemme for å endre styrets vedtak vedr parkering i Sognsveien 30, 32 og 34 slik at plasser på felles gårdsplass for disse tre husene tilfaller leilighetene og andelseiere i Sognsveien 30, 32 og 34. Dette i henhold til reviderte parkeringsbestemmelser (GF 2024 og GF 2025) og vil sikre konsistent bruk av juridiske likhets prinsipper i styrets forvaltning av havebyens fellesområder.

Hvis forslaget skulle bli forkastet av generalforsamlingen ønsker forslagsstiller alternativt å be generalforsamlingen å instruere styret til å igangsette en full uavhengig revisjon av samtlige tildelte parkeringsplasser og gamle parkeringsavtaler for å sikre at Oslo Havebyselskap etterlever likhetsprinsippet som står sentralt i borettslagsloven og sikre at habilitet er godt ivaretatt i denne fordelingen. Forslagsstiller vil utrede dette alternativet grundig på generalforsamlingen 2026.

Før forslaget ble tatt opp til behandling foreslo Petter Thorsrud at saken skulle avvises fordi den var praktisk og ikke prinsipiell, og at dersom den skulle behandles så ville berørte andelseiere være inhabile. Han ønsket dette protokollført og at de skulle listeføres hvilke berørte som avga stemme. Møteleder uttrykte at generalforsamlingen ikke hadde hjemmel til å avvise saken, og at habilitetsbestemmelsene i vedtektene punkt 13.1 ikke kunne anvendes på denne saken. Saken ble tatt opp til behandling.

Forslagsstilleren presenterte sitt forslag og styreleder presenterte styrets vurdering og innstilling om å stemme mot forslaget.

Gunvor Mejdell sluttet seg til forslaget og vektla bomiljøet for beboerne i Sognsveien 30-34.

På forespørsel fra møteleder før avstemming frafalt Petter Thorsrud kravet om å protokollføre navn på stemmegivere på aktuelle adresser.

Vedtak:

Det primære forslaget falt med 42 stemmer mot forslaget og 25 stemmer for forslaget.

Forslagsstilleren presenterte sitt subsidiære forslag med særlig henvisning til habilitetsproblem, mulig brudd på likebehandling og med referanse til burettslagslova §8-15. og styreleder presenterte styrets vurdering og innstilling om å stemme mot forslaget.

Vedtak:

Det subsidiære forslaget falt med overveldende flertall mot forslaget.

8.3 Ungdomsklubb

Forslagsstillere:

Martine Aarrestad, Sognsveien 46 og Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret gå i dialog med Bydel Nordre Aker om bruk av arealer ved Vestre Aker skole, eventuelt andre aktuelle lokaler, til ungdomsklubb.

Even Nord Rydningen presenterte forslaget og Raymond Svendsen presenterte styrets vurdering og innstilling om at forslaget skulle oversendes Ullevål Hageby vel.

Gro Idland fra Ullevål Hageby vel uttrykte at vellet kunne samarbeide med engasjerte foreldre om mulig ungdomsklubb.

Vedtak:

Forslaget oversendes Ullevål Hageby vel. Vedtatt ved akklamasjon.

8.4 Dammen på Damplassen

Forslagsstiller:

Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret gå i dialog med BYM med sikte på fremdrift i reparasjon av dammen på Damplass, med opprinnelig dybde.

Forslagsstilleren presenterte sitt forslag. Fungerende daglig leder Mette S. Berntzen bekreftet at borettslaget henvender seg til Bymiljøetaten en gang hvert halvår og etterspør informasjon om når dammen vil bli reparert og fylt med vann. Styreleder uttrykte at styret støttet forslaget og ville forsøke å legge ytterligere press på Bymiljøetaten.

Vedtak:

Forslaget vedtatt ved akklamasjon.

8.5 Styrets prinsipielle holdning til kommunale arealer

Forslagsstiller:

Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5.

Forslag til vedtak:

- 1. Generalforsamlingen ber styret redegjøre for sin prinsipielle holdning til når og hvordan de engasjerer seg i kommunale arealer av stor verdi for nabolaget.*
- 2. I lys av at styret har engasjert seg i saken som gjelder lommeparken, ber generalforsamlingen styret om å evaluere utfallet av saken, og legge til rette for samtale om muligheter ved denne. Forslagsstiller orienterer i denne anledning om at han har søkt Bymiljøetaten om å sette ut sjakkbord her. BYM svarer at dette ikke er noe de vil sette ut selv, men inviterer til å søke om dette, dersom noen nabolaget er interessert å sette ut bord selv.*

Forslagsstilleren presenterte sitt forslag. Ingunn Marton og styrelederen presenterte styrets vurdering og innstilling at det ikke var behov for ytterligere redegjørelse eller evaluering enn den som var inntatt i innkallingen til generalforsamlingen.

Forslagsstilleren trakk punkt 1 i sitt forslag.

Vedtak:

Forslag 2 falt med overveldende flertall mot forslaget.

8.6 Utekjøkken på solsiden av Eventyrplassen

Forslagsstillere:

Martine Aarrestad, Sognsveien 46 og Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5.

Forslag til vedtak:

Styret oversender forslaget om etablering av fast utekjøkken/grill til Ullevål Hageby vel for vurdering.

Even Nord Rydningen presenterte forslaget. Gunnar Vatnar takket for Even Nord Rydningens engasjement men at styret innstilte på at forslaget skulle oversendes Ullevål Hageby vel.

Helge Forfang mente den foreslåtte plasseringen var uheldig og advarte mot at en fast grillplass ville skape forsøpling og tiltrekke seg mus, rotter og måker.

Vedtak:

Forslaget falt med 43 stemmer mot forslaget.

8.7 Gjennomgang og oppgradering av lekeplasser

Forslagsstiller:

Thea Roll Rakeng, John Colletts allé 13.

Forslag til vedtak:

Det gjennomføres en helhetlig gjennomgang/oppussing av lekeplassene i nærområdet for å sikre at disse er oppdaterte, godt vedlikeholdt og trygge å bruke for barn i alle aldre. Lekeplasser som avdekkes med behov for utbedring eller oppgradering prioriteres for nødvendig vedlikehold eller oppussing.

Forslagsstilleren var ikke til stede. Styrelederen informerte om at tilsyn og vedlikehold av lekeplassene var borettslagets ansvar og ble gjennomført rutinemessig, slik at vedtaket var unødvendig.

Vedtak:

Forslaget avvist med overveldende flertall.

9. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

Møtelederen innledet med å foreslå at ved flere kandidater enn verv, eksempelvis tre kandidater til to styreverv, så ville det avgis stemmer på navn og de(n) som fikk flest stemmer ville være valgt selv om antall stemmer på kandidaten var under 50%. Det framkom ingen merknader eller innvendinger til dette.

Trude Heber i valgkomiteen presenterte valgkomiteens innstilling til hvert valg.

Nikolai Andersen Askedal, Damplassen 5 (husstandsmedlem, ikke andelseier), foreslo seg selv som styremedlem eller varamedlem.

Vedtak:

Styreleder for to år, 2026-2028:

Harald Assev, Per Gynts vei 1, ble valgt uten motkandidat ved akklamasjon.

Styremedlemmer for to år, 2026-2028:

Ingunn Marton, Moltke Moes vei 11, valgt med 48 stemmer.

Morten Falch Milde, Langlia 10, valgt med 39 stemmer.

Nikolai Andersen Askedal, Damplassen 5, fikk 26 stemmer og ble ikke valgt.

Varamedlemmer for ett år, 2026-2027:

Rikke Stener, Moltke Moes vei 3, valgt med 46 stemmer

Raymond Svendsen, Sognsveien 50, valgt med 42 stemmer

Nikolai Andersen Askedal, Damplassen 5, fikk 30 stemmer og ble ikke valgt.

Styremedlemmer som ikke var på valg og fortsetter i sin funksjonstid, 2025-2027:

Elin Schjenken Halvorsen, John Colletts allé 64

Gunnar Vatnar, Askeladdveien 28

10. Valg av medlemmer til kontrollnemnda.

Trude Heber i valgkomiteen presenterte valgkomiteens innstilling til medlemmer i kontrollnemnda. Det framkom ingen andre forslag.

Vedtak:

Komiteemedlemmer for to år, 2026-2028:

Karin Julsrud, Vestgrensa 11
Per Torgersen, Per Gynts vei 5
Begge valgt ved akklamasjon.

Leder var ikke på valg og fortsetter sin funksjonstid, 2025-2027:

Vegard Torsnes, John Colletts allé 39

Medlemmer av kontrollnemnda som ikke var på valg og fortsetter i sin funksjonstid, 2025-2027:

Frode Rise, Eventyrveien 11
Eva Torill Jacobsen, Sognsveien 46

11. Valg av medlemmer og varamedlem til valgkomiteen:

Hele valgkomiteen er på valg hvert år. Pga. reisefravær for kontrollnemndas leder, ble kontrollnemndas innstilling presentert av medlem Per Torgersen. Det framkom ingen andre forslag.

Vedtak:


Valgkomiteemedlemmer for ett år, 2026-2027:

Trude Heber, Damplassen 14
Anders Tunold Kråkenes, Hjorteveien 4
Jo Waaler, Sognsveien 48

Varamedlem for ett år, 2026-2027:

Cathrine Kaasen Conradi, Per Gynts vei 1
Alle valgt ved akklamasjon.

Ingen andre saker ble tatt opp og generalforsamlingen ble avsluttet kl. 21.30.


Harald Assev
Møteleder


Eva Torill Jacobsen
protokollunderskriver


Per Torgersen
protokollunderskriver