

## Høring om reviderte parkeringsbestemmelser

### **Forslag til reviderte parkeringsbestemmelser sendes ut på høring. Styret ber om konstruktive innspill som kan forbedre reglene.**

Uttalelser bes sendt [adm@havebyselskapet.no](mailto:adm@havebyselskapet.no) innen torsdag 24. februar 2022.

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, med unntak av følgende endringer:**

Styret ønsker en ensartet praksis for omsetning av 31 garasjer som er bygd av andelseiere på borettslagets grunn, gjerne organisert i såkalte garasjelag.

19 av disse garasjene har fulgt leiligheten, de øvrige garasjene har vært solgt separat blant andelseierne i borettslaget.

Etter dialog med garasjeeiere og en samlet vurdering foreslår styret en ensartet praksis som innebærer at disse garasjene følger leiligheten ved salg.

Det er ikke til hinder for at eiere som ønsker det, kan selge garasjen til høystbydende blant andre andelseiere. Garasjene kan ikke selges ut av borettslaget.

Nytt er også at det ikke er tillatt å parkere foran garasjene, at styret bestemmer varigheten av parkeringstillatelser og at vern av utomhusanlegget er saklig grunn for å inndra tillatelser.

Det som er helt nytt, står med rød skrift.

Gjeldende parkeringsbestemmelser ligger i sin helhet på [hjemmesiden](#).

Forslag til nye bestemmelser	Tilsvarende i gjeldende bestemmelser
<p><b>§1. Formål</b></p> <p>Formålet med parkeringsbestemmelsene er å tilrettelegge for at parkeringsplasser og garasjer på Oslo Havebyselskaps grunn kan benyttes til fordel for andelseierne i borettslaget.</p> <p>Parkeringsbestemmelsene suppleres av borettslagets vedtekter og ordensregler.</p>	

<p><b>§2. Felles regler for bruk av alle garasje-/parkeringsplasser i borettslaget</b></p> <p>All parkering på Oslo Havebyselskaps grunn må skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser i borettslaget.</p> <p>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.</p> <p>Bare andelseiere i Oslo Havebyselskap og deres husstand kan gis parkeringstillatelse etter disse reglene. En andel/husstand kan kun ha én parkeringstillatelse. <b>Styret fastsetter varigheten av den enkelte parkeringstillatelse.</b></p> <p>Parkeringstillatelsen gjelder for vedkommende andelseier/husstand og kan ikke overdras, fremleies eller på annen måte overlates til andre, utover det som fremgår av de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser.</p> <p>Parkeringsplassen/garasjen skal brukes til oppstilling av kjøretøy som er i jevnlig bruk og tilhører andelseier eller noen i andelseiers husstand.</p> <p>Parkeringsplassen/garasjen skal ikke brukes til oppstilling eller hensetting av avskiltede biler, campingvogner, bobiler, tilhengere, båter eller annet.</p> <p><b>Det er ikke tillatt å parkere foran garasjer.</b></p>	<p><i>Det er forbudt å parkere på Oslo Havebyselskaps grunn, herunder også i andelshaver, på private gårdsplasser m.m., uten at det foreligger godkjenning fra selskapet. (§1)</i></p> <p><i>Parkeringstillatelser fordeles kun til andelseiere. (§4)</i></p> <p><i>Ingen gis parkeringstillatelse for mer enn en bil, med mindre det er overskudd på opparbeidede parkeringsplasser. (§4)</i></p> <p><i>Parkeringstillatelsen er en personlig rettighet og kan ikke overdras, fremleies eller på annen måte overlates til andre, bortsett fra de unntak som fremgår av disse bestemmelsene. (§7)</i></p> <p><i>Det er en forutsetning for å ha parkeringstillatelse at plassen brukes til biloppstillingsplass for andelseieren selv eller en annen i andelseierens husstand. (§5)</i></p> <p><i>Parkeringsplassene skal brukes til parkering av biler som er i jevnlig bruk og kan ikke brukes til lagring av avskiltede biler, campingvogner, båter eller annet. (§5)</i></p>
<p><b>§3. Særlig regler for parkering-i borettslagets garasjeanlegg og parkeringsplasser</b></p> <p>Borettslaget har garasjeanlegg bak Damplassen 21 og ved krysset John Colletts allé-Langlia og parkeringsplasser i</p>	

<p>Ullevålsalleen og ved krysset John Colletts allé-Jutulveien.</p> <p>Parkeringstillatelser til disse fellesanleggene tildeles etter søkeransiennitet, uavhengig hvor andelseier bor. Ansiennitet regnes fra det tidspunkt andelseieren er oppført på venteliste. Ved lik søkeransiennitet gjelder andelseiers eieransiennitet i andelen (botid).</p> <p>Borettslagets administrasjon fører venteliste. Andelseier kan også stå på venteliste for parkering i kvartalet, men ingen gis tillatelse for mer enn en parkeringsplass/garasje.</p>	<p><i>Parkeringstillatelser til parkeringsanleggene i krysset Jutulveien/John Colletts alle, Ullevålsalléen vis a vis nr. 34, garasjeanleggene i John Colletts allé og på Damplassen bak verkstedsbygningen kan tildeles andelseiere i selskapet, uavhengig av i hvilket kvartal vedkommende bor. (§2)</i></p> <p><i>Andelseiere som ikke får tillatelse til parkering i egen hage, kan sette seg på venteliste for tildeling av parkeringstillatelse. (§3)</i></p>
<p><b>§4. Særlige regler for parkering på fellesarealer i kvartalene</b></p> <p>Borettslagets styre kan vedta å tillate parkering på nærmere angitte plasser på fellesarealer på selskapets grunn.</p> <p>Plassene tildeles andelseiere som bor i det aktuelle kvartal etter eieransiennitet (botid) i andelen tilknyttet kvartalet.</p> <p>Borettslagets administrasjon fører venteliste. Andelseier kan også stå på venteliste for parkering i felles garasjeanlegg, men ingen gis tillatelse for mer enn en parkeringsplass/garasje.</p>	<p><i>Øvrige parkeringstillatelser på fellesarealer som veier, plasser, m.m. inne i kvartaler tildeles andelseiere som bor i det aktuelle kvartal. (§2)</i></p> <p><i>Når en parkeringstillatelse blir ledig, skal den fordeles til den som har lengst søkeransiennitet. (§4)</i></p>
<p><b>§5. Særlige regler for parkering i garasjeanlegg bygd av andelseiere</b></p> <p>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.</p> <p>Dette gjelder garasjeanlegg i Moltke Moes vei (kvartal 2), Damplassen (kvartal 7),</p>	<p><i>Enkelte garasjer/parkeringsplasser er fullt ut finansiert av andelseiere. (§6)</i></p>

<p>Elgveien (kvartal 11), John Colletts alle (kvartal 14) og Eventyrveien (kvartal 4).</p> <p>Disse garasjene følger leiligheten ved salg eller annen overføring av andelen.</p> <p>Eier kan også selge garasjen separat til høystbydende blant andelseierne i borettslaget. Ved separat salg sørger Hagebyselskapets administrasjon for intern utlysning. Det er ikke ansiennitetsbasert forkjøpsrett.</p> <p>Eier av garasjen kan ikke disponere annen parkeringsplass/garasje. Ingen kan eie mer enn en garasje. Garasjer som ikke er i bruk til parkering, skal leies ut til andre andelseiere.</p> <p>Alt ytre og indre vedlikehold av garasjene er garasjelagenes/brukernes ansvar.</p> <p>Nærmere bestemmelser om drift og forvaltning av garasjelagene innenfor disse rammer fremgår av garasjelagenes vedtekter. Garasjelagene plikter å tilrettelegge sine vedtekter slik at parkeringsbestemmelsene ivaretas.</p>	<p><i>Ved overtagelse av slike garasjer/parkeringsplasser må erververen refundere andelseieren garasjen/plassens markedsverdi. Dersom partene ikke blir enige om markedsverdien, fastsettes denne av en erfaren takstmann, oppnevnt av selskapet. (§6)</i></p>
<p><b>§6. Parkering i egen hage/gårdsplass</b></p> <p>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.</p> <p>Tillatelsen gjelder en personbil på nærmere angitt plass av standard størrelse.</p>	<p><i>Parkeringstillatelse i andelshaver og på gårdsplasser som ikke er fellesareal, tilligger den som til enhver tid disponerer hagen/gårdsplassen, med mindre noe annet uttrykkelig ble bestemt ved tildeling av parkeringstillatelsen. (§2)</i></p> <p><i>Det må heller ikke plasseres biler på plassen som legger beslag på større arealer enn selve parkeringsplassen. (§5)</i></p>
<p><b>§7. Betaling for parkeringstillatelse</b></p> <p>Parkering i borettslagets parkeringsanlegg og på fellesarealer er en særlig fordel som tilkommer de andelseiere som har/gis slik</p>	

<p>parkeringsrett i henhold til nærværende bestemmelser.</p> <p>For parkering i borettslagets fellesanlegg og på fellesarealer i kvartalene, jf. §§ 3 og 4, kan styret vedta at andelseier skal betale et forholdsmessig beløp per måned, basert på prinsippene i borettslovens § 5-19.</p> <p>Beløpet kan endres med en måneds skriftlig varsel i henhold til ovennevnte prinsipper.</p>	<p><i>Andelseiere som er tildelt parkeringstillatelse, betaler et gebyr pr. mnd. for tillatelsen. Gebyret skal brukes til å dekke kostnader med opparbeidelse av parkeringsplasser og garasjer, samt vedlikehold av anleggene. Gebyret kan også brukes til å finansiere andre deler av utomhusplanene. Gebyrets størrelse fastsettes av styret. (§6)</i></p> <p><i>Gebyret kan endres med en mnd. skriftlig varsel. (§6)</i></p>
<p><b>§8. Overdragelse av parkeringstillatelse</b></p> <p>En andelseier som har parkeringstillatelse, må gi denne fra seg dersom vedkommende tar imot tilbud om en annen parkeringsplass eller garasje.</p> <p>Tillatelse til å parkere i borettslagets fellesanlegg eller på fellesareal i kvartalene, jf §§ 3-4, bortfaller midlertidig ved utleie eller annen overlating av bruk av boligen ut over tre måneder.</p> <p>Tillatelse til å parkere på fellesareal i kvartalene er ikke knyttet til leiligheten og følger ikke med ved salg, eller ved andre former for overdragelse av andelen tilknyttet leiligheten.</p> <p>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. Tilsvarende gjelder for leie av garasje i borettslagets garasjeanlegg.</p>	<p><i>En andelseier som allerede har parkeringstillatelse, må gi denne fra seg dersom han tar i mot tilbud om en annen parkeringsplass/ garasje. (§4)</i></p> <p><i>Parkeringstillatelsen bortfaller midlertidig ved fremleie eller utlån av boligen ut over 3 mnd., og varer så lenge andelseieren eller andre fra andelseierens husstand ikke bor i boligen. (§8)</i></p> <p><i>Med unntak av parkeringsbestemmelser nevnt i punkt 2, første og andre avsnitt er parkeringstillatelsen ikke knyttet til leiligheten og kan følgelig heller ikke følge med ved salg, fremleie eller ved andre former for overdragelse av adkomstokumentene til leiligheten. (§7)</i></p> <p><i>Parkeringstillatelsen bortfaller også permanent dersom husleiekontrakten sies opp, med mindre andelseieren tegner leiekontrakt til en annen bolig, som også ville gitt andelseieren rett til å benytte den aktuelle parkeringsplassen etter bestemmelsene i § 2. (§8)</i></p>
<p><b>§9. Inndragning av parkeringstillatelse - sanksjoner</b></p>	

<p>Borettslaget kan inndra parkeringstillatelse gitt etter §3 og §4, dersom det foreligger saklig grunn.</p> <p>Overtredelse av disse bestemmelser gir styret rett til å inndra parkeringstillatelsen.</p> <p>Blant andre saklige grunner for inndragning er <b>hensynet til vern av utomhusanlegget</b> eller at arealene skal benyttes til andre tjenlige formål for fellesskapet.</p> <p>Inndragning av parkeringstillatelse skal varsles med minst en måneds frist og <b>andelseier skal ha rett til å uttale seg, før styret behandler saken.</b></p> <p>Borettslaget kan besørge borttauing eller fjerning av kjøretøy for eiers regning parkert i strid med bestemmelsene.</p>	<p><i>Parkeringstillatelsen bortfaller dersom selskapet trekker denne tilbake. Tilbaketrekking kan bare skje der det foreligger saklig grunn. (§8)</i></p> <p><i>Overtredelse av disse bestemmelser gir rett til inndraging av parkeringstillatelsen. (§10)</i></p> <p><i>Parkeringstillatelsen bortfaller permanent dersom forutsetning i § 5 ikke lenger er til stede, med mindre bortfallet bare gjelder for en kortvarig periode. (§8) (§5: Plass skal brukes til bil i jevnlig bruk, ikke lagring osv)</i></p> <p><i>Blant saklige grunner regnes at arealene skal benyttes til andre tjenlige formål for fellesskapet. §8</i></p> <p><i>Tilbakekalling av parkeringstillatelse skal varsles med minst en mnd. skriftlig varsel. §8</i></p> <p><i>Ved overtredelse av §§ 1 eller 5 annet avsnitt, kan selskapet besørge fjerning/borttauing av det ulovlig hensatte. (§10)</i></p>
<p><b>§10. Død og samlivsbrudd</b></p> <p>Ved andelseiers død har gjenlevende ektefelle og andre som overtar andelen i medhold av husstandsfelleskapsloven, rett til å overta parkeringstillatelsen eller andelseiers plass på venteliste-for parkeringstillatelse.</p> <p>Ved samlivsbrudd bestemmer partene selv hvem som skal beholde parkeringstillatelsen eller plassen på venteliste for parkeringstillatelse, dersom begge parter oppfyller kriteriene som fremgår av disse bestemmelsene.</p>	<p><i>Ved andelseierens død har gjenlevende ektefelle og andre som nevnt i husleielovens §31 rett til å overta parkeringstillatelsen sammen med andelen. Den gjenlevende har også rett til overta avdødes plass på ventelistene.</i></p> <p><i>Den som i medhold av husleieloven § 32 overtar boretten etter et samlivsbrudd har også rett til å overta parkeringstillatelsen, med mindre begge parter oppfyller kriteriene for å opprettholde parkeringstillatelsen etter § 2 i disse bestemmelsene. Oppfyller begge parter kriteriene i § 2, bestemmer partene selv</i></p>

	<p><i>hvem som skal beholde parkeringstillatelsen. Partene må også velge hvem som skal bli stående på venteliste for parkeringstillatelse etter samlivsbruddet dersom begge oppfyller kriteriene i § 2. Er det bare en av partene som oppfyller disse kriteriene, overtar vedkommende plassen på ventelisten. §9</i></p>
<p><b>§11. Dispensasjon</b></p> <p>Styret kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra disse bestemmelsene.</p>	<p><i>Styret kan i særlige tilfelle dispensere fra disse bestemmelsene. (§11)</i></p>
<p><b>§12. Ikrafttredelse</b></p> <p>Disse bestemmelsene trer i kraft så snart de er vedtatt av generalforsamlingen i borettslaget Oslo Havebyselskap.</p>	<p><i>Styret avgjør når disse bestemmelsene trer i kraft. (§12)</i></p>