

Borettslaget
Oslo Havebyselskap

Generalforsamling 2019



Innkalling til generalforsamling
Styrets årsberetning
Regnskap
Innkomne forslag
Valg

25. april 2019
kl. 18:30
Sted:
Ullevål stadion
Sognsveien 75, Inng. D

ADGANGSKORT TIL BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAPS
GENERALFORSAMLING

25. april 2019 kl. 18:30
Ullevål stadion, Sognsveien 77

BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAPS GENERALFORSAMLING

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer _____

Denne tallongen må fylles ut og leveres ved inngangen til generalforsamlingens møtelokale.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede 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, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med seg en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det. Dersom De benytter Den av denne retten må både ovenstående registreringsdel og nedstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Jeg gir fullmakt til å
(navn med blokkbokstaver)

møte for meg på generalforsamling i Borettslaget Oslo Havebyselskap.

Oslo, den

Leilighetsnummer:.....

.....
(andelseiers underskrift)

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

Borettslaget Oslo Havebyselskap

Til andelseierne

Ordinær generalforsamling 2019

Det innkalles til ordinær generalforsamling i borettslaget Oslo Havebyselskap, torsdag 25. april 2019 kl. 18.30 i Sognsveien 77 (Ullevål Stadion), oppgang D, 3 etasje, sal M6.

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
- 2 Styrets årsberetning for 2018
- 3 Årsregnskap 2018 og budsjett 2019
- 4 Kontrollnemndas årsrapport
- 5 Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
- 6 Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
- 7 Fastsettelse av kontingent for 2019 for andelseiere uten boret
- 8 Innkomne forslag
- 9 Valg av leder, medlemmer og varamedlemmer til styret
- 10 Valg av revisor
- 11 Valg av leder og medlemmer til kontrollnemnda
- 12 Valg av medlemmer og varamedlemmer valgkomiteen

Vedlegg 1: Vedtekter – Borettslaget Oslo Havebyselskap

Vedlegg 2: Ordensregler – Borettslaget Oslo Havebyselskap

Borettslaget Oslo Havebyselskap

Styret

1 KONSTITUERING

- a. Valg av 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 2018

2.1 INFORMASJON OM SELSKAPET

Borettslaget Oslo Havebyselskap er et frittstående borettslag med 654 andelseiere med borett, 4 andelseiere med bruksrett til næringslokaler og 45 andelseiere uten borett. 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 fra kl. 09 – 15. Telefon: 22 96 09 90, telefaks 22 56 74 17, epost: adm@havebyselskapet.no.

Regnskapet utføres av Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingservice A/S (HBRI). Statsautorisert revisor Jon Heger er selskapets valgte revisor. Borettslaget er forsikret i Berkley, polisenummer 102619.

Nettsiden www.havebyselskapet.no inneholder selskapets vedtekter, ordensregler, regler om arealfordeling og utbygging av kjeller og loft, regler om oppføring av uteboder og andre tiltak, rundskriv og annen informasjon om hagebyen. Vi oppfordrer alle til å abonnere på elektronisk utgave av selskapets rundskriv. Havebyselskapet har utarbeidet en informasjonsmappe om selskapet, beregnet for nye andelseiere. Mappen inneholder vedtekter, husordensregler o.l. Mappen gis ut til nye andelseiere i forbindelse med overtagelse av bolig og kan også fås ved henvendelse til selskapets kontor.

2.2 ORGANISASJON

Tillitsvalgte i borettslaget etter ordinær generalforsamling 26. april 2018:

STYRE

Vibeke Haug, leder	Vålveien 12	2018-2020
Christian Schøyen, nestleder	Per Gynts vei 5	2017-2019
Kirsti Eidsvik, sekretær	Per Gynts vei 5	2017-2019
Svein Dybvik	Tyrihansveien 28	2018-2020
Erling Svela	Vålveien 2	2018-2020
Christian Askenberg (vara)	Sognsveien 28	2018-2019
Frode Onarheim (vara)	John Colletts allé 64	2018-2019

KONTROLLNEMNDA

Mona Melgaard, leder	Jutulveien 14	2018-2020
Linda Hovind Haugland	Damplassen 11	2017-2019
Christine Westbye Tchorz	Eventyrveien 20	2017-2019
Per Valebrokk	Sognsveien 22	2018-2020
Jon Østensvig	Vestgrensa 3	2017-2019

VALGKOMITÉ

Stein Sørby, leder	John Colletts allé 54	2018-2019
Trine Alderin	Damplassen 7	2018-2019
Paal Riborg	Per Gynts vei 3	2018-2019
Herborg Bryn (vara)	Eventyrveien 14	2018-2019

BYGGESAKSUTVALGET (BSU)

Firmaet A-TRACT ved arkitekt Henrik Nömm har bistått styret med innstilling knyttet til byggesakene og internkontroll.

ANKEUTVALGET FOR BYGGESAKER

Arkitektene Ivar Lykke og Roald Sand utarbeider faglig innstilling til styret dersom andelseier ønsker å anke en byggesak som har fått avslag.

UTOMHUSUTVALGET (UHU)

Trine Alderin, leder	Damplassen 7	Sluttet juli 2018
Lene Frost Andersen	John Colletts allé 26	
Andre Orvik	Askeladdveien 26	

ANSATTE I SELSKAPET I 2018

Tor Langø	Daglig leder	Full stilling
Mette Berntzen	Eiendomsforvalter	Full stilling
Arne Auestad	Snekker	Full stilling
Kjetil Jensen	Snekker/stillasemontør	Full stilling
Jakob Kirkeby	Vedlikeholdsleder	Full stilling
Steven Stiberg Long	Gartner	Full stilling

2.3 MØTER I 2018

I 2018 ble ordinær generalforsamling gjennomført 26. april på Ullevål Stadion i Oslo.

Styret har i 2018 holdt 12 styremøter og behandlet 136 saker. Styrets leder og nestleder har hatt jevnlig kontakt med selskapets daglige leder mellom møtene. Styret, representanter for styret eller daglig leder har også hatt møter med byantikvaren om byggesaker og tolkning av veilederen, møter i trafikkgruppen, møter med andelseiere om tvister, utomhusutvalget om saker og samarbeid.

2.4 OVERDRAGELSER, UMLEIE OG SØKNADER FRA ANDELSEIERE

Administrasjonen har etter fullmakt fra styret godkjent 38 overdragelser av andeler med tilknyttet borett i 2018. Forkjøpsretten ble brukt ved 8 overdragelser. Sammenlignet med 2017 er antall overdragelser økt med 13, og antall overdragelser der forkjøpsretten er benyttet er økt med 2.

Administrasjonen har godkjent 5 leieforhold i 2018.

Styret har behandlet 22 byggesaker, 16 utomhussaker og 38 andre saker innsendt av beboere i tillegg til 52 styringsaker i 2018.

Ankeutvalget for byggesaker har ikke behandlet saker i 2018. Styret har ikke gitt noen nye parkeringstillatelser 2018.

2.5 STRATEGISK PLAN OG HANDLINGSPLAN/VIRKSOMHETSPLAN

Strategisk plan gir langsiktige føringer for styrets arbeid. Bakgrunnen for planen er utviklingstrekk som påvirker bomiljøet og borettslagets nære omgivelser. Styret ønsker å bevare og vedlikeholde bygningsmassen og utearealene og samtidig tilpasse seg samtiden. Beboerparkering, elbil ladestasjoner og nedgravde avfallsystemer er eksempler på aktiviteter.

2.6 VERN OG VEDLIKEHOLD AV BYGNINGER OG UTEOMRÅDER

VERNEVERDI

Verneverdien av Ullevål Hageby er meget stor og området er klassifisert som bevaringsverdig og oppført på byantikvarens Gule liste over registrerte bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo. Verneverdien begrenser andelseiernes og selskapets frihet og mulighet 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 boligstandarden skal tilfredsstille dagens krav. Selskapets egne aktiviteter og reglene som gjelder for andelseierne, har til hensikt å ivareta denne balansen.

Selskapet vedlikeholder bygningskroppen samt felles infrastruktur som opprinnelig ble bygget inn i konstruksjoner. Dessuten vedlikeholder selskapet utvendige inngangsdører, vinduer utvendig, samt fellesarealer. Selskapet vedlikeholder anlegg for vann og strøm til og med henholdsvis stoppekran og hovedsikring, og avløp fra og med felles soil. Andelseier har plikt og ansvar for alt annet vedlikehold. Alt renhold, også fellesarealer, ivaretas av andelseier.

INFORMASJON OM OG KRAV TIL BYGGESØKNADER

Styret har utarbeidet byggesaksark for å forenkle byggesaksarbeidet både for utbygger, administrasjonen og styret. Disse ligger på selskapets nettsider og skal benyttes når man søker om utbygging eller endringer av boligen.

VEILEDER FOR UTBYGGING AV BYGNINGER I ULLEVÅL HAGEBY

Selskapet har utarbeidet en veileder for utbygging av bygninger i Ullevål Hageby. Den første veilederen for utbygging ble laget i 1995. Det kom en ny revidert veileder i 2005 og den gjeldende veilederen er fra 2015 med mindre endringer i følgende år, sist i 2018.

Veilederen kan lastes ned fra selskapets hjemmeside www.havebyselskapet.no

I 2018 er det i kapittel 5 Bygningselementer side 17, tilføyd målsatte tegninger og beskrivelse for hageutganger fra et trefags vindusfelt. Tegningen viser plassering og utforming av utgangen i forhold til vinduet, og plassering av dør i feltet. Endringen er omforent med og godkjent av Byantikvaren.

VINDUER

Nye vinduer må tilfredsstille krav til isolasjon og støydemping, samt at utforming og materialbruk skal tilfredsstille byantikvarens krav til utforming. Det er to godkjente leverandører, Vemundvik Snekkerfabrikk og Bykle Vindu. Hos selskapet på Damplassen 21 er det utstilt demonstrasjonsvinduer.

Ved utskifting av vinduer er det viktig at utførelsen er korrekt. Borettslaget har utarbeidet retningslinjer for hvordan vinduer skal skiftes ut på en god måte. Bykle Vindur kan formidle kontakt med tømrer som kan ta nøyaktige mål og komme med gratis pristilbud for utskifting av vinduer.

SØPPELSTANDPLASSER

Styret har vedtatt å fortsette prosjektet med nedgravd avfallshåndtering. Systemet baserer seg på nedgravde containere som rommer 5000 liter hver. Det er til nå bygget ni stasjoner med to brønner i hver - bak Damplassen 25, foran Damplassen 10-15, foran garasjene i Trollsvingen/Bergsalléen, i Askeladdveien ved garasjene, i Jutulveien, i Nils Lauritssøns vei, i John Colletts allé og to i Langlia. Disse ni stasjonene erstatter ca. 140 søppelkasser.

Nedkastene er små og diskrete og tar langt mindre plass enn konvensjonelle søppelcontainere. Det er en stor fordel at vi unngår lukt, rotter og andre skadedyr.

Det var opprinnelig ca. 530 søppelkasser i hagebyen og antallet er redusert til ca. 390 i dag. For å dekke hele hagebyen, samtidig som det tas hensyn til akseptabel gåavstand, er behovet ca. 30 nedgravde stasjoner. Det er utarbeidet en plan for plassering av avfallsstasjonene i hagebyen og planen ligger på hjemmesiden til selskapet.

I 2019 er det planlagt 4 stasjoner med to brønner hver (papp/papir og blandet avfall); ved Eventyrplassen, mellom Sognsveien 56 og Tyrihansveien, ved Tyrihansveien 24 og i krysset Per Gynts vei/Tyrihansveien.

For mer informasjon se: www.namdalressurs.no eller www.havebyselskapet.no

BEBOERPARKERING

Beboerparkering ble innført i hagebyen sommeren 2018. Erfaringene er blandet, men styret aksepterer ordningen som sådan. Selskapet vil være behjelpelig med å fremme konkrete problemer overfor Bymiljøetaten.

De som har elbil, hydrogenbil eller HC-kort kan parkere på beboerparkeringsplasser og andre kommunale avgiftsbelagte plasser uten å betale avgift, og trenger ikke søke om beboerparkeringstillatelse. Bilen kan stå uten tidsbegrensning.

For mer informasjon: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner>

EL-BIL LADING, PARKERING OG TRAFIKK

Mange andelseiere har el-bil eller ladbar hybridbil. Styret og administrasjonen har i 2018 mottatt søknader og henvendelser om bedre tilrettelegging for parkering av el-biler og ønsker om at borettslaget skal etablere ladestasjoner for el-biler.

Styret vil påpeke for alle at pga brannfare er det ikke tillatt å lade elbiler med skjøteledning eller på annen provisorisk måte. Det er av samme grunn heller ikke tillatt å bruke motorvarmerkontakt til lading.

Vinteren 2019 har kommunen bygget ladestasjoner i Vestgrensa som åpner i mai 2019. Kommunens planer for å etablere kommunale ladeplasser er ikke offentlig tilgjengelig. Vi forstår det slik at kommunen planlegger å etablere ladeplasser også på Damlassen.

Konsulentfirmaet Rambøll har på oppdrag fra selskapet utarbeidet en rapport som kartlegger behov og foreslår løsninger for ladestasjoner på selskapets grunn. Basert på denne rapporten, samt uttalelser fra trafikkutvalget, har styret laget en overordnet plan for etablering av ladestasjoner. Hagebyselskapet kjøper nå konsulenttenester fra Elbilforeningen for å planlegge og etablere de første ladestasjonene på selskapets parkeringsplasser.

I løpet av 2019-2020 vil det bli muligheter for ladeplass for de som leier parkeringsplass av selskapet på etablerte parkeringsplasser.

Gjennomgangstrafikken på kommunale veier gjennom borettslaget og på Sognsveien er økende. Flere smett-utganger går rett ut i og krysser kommunale indre veier, og skaper stadige trafikkfarlige situasjoner for barna. Veier der parkerte biler er fjernet, har ført til større hastigheter av både biler og syklistene. Borettslaget v/ Trafikkgruppa vil i samarbeid med bl.a Ullevål skole prøve å påvirke kommunen til å iverksette hastighetsbegrensende tiltak og/eller begrense gjennomgangstrafikken.

EIENDOMSSKATT

De fleste andelseierne i hagebyen betaler eiendomsskatt. Selskapet pålegges eiendomsskatten som må innkreves fra den enkelte andelseier. For 2018 har skattesatsen vært 3 promille, bunnfradraget 4,6 millioner og skatten har vært beregnet ut fra 80% av boligens verdi. Satsen vil være den samme i 2019, men fordi boligverdiene vil øke i 2019, øker også eiendomsskatten, og det vil stadig bli flere andelseiere som må betale eiendomsskatt.

Mer informasjon om eiendomsskatt: www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/#gref

2.7 TYNGRE VEDLIKEHOLD

Havebyselskapets vedlikehold har vært styrt etter en 10 års vedlikeholdsplan som ble vedtatt i 2009 og løp til 2018. Planen inneholdt mer enn 1200 tiltak som hadde som formål å innhente etterslepet av vedlikehold i planperioden. Dette ble oppnådd, og vedlikeholdet som nå utføres er planlagt i henhold til forventet levetid på tiltaket.

Selskapet bruker Aase Byggadministrasjon AS til faglig og administrativ støtte i forbindelse med større vedlikeholdsprosjekter. Daglig leder, noen ganger supplert av styremedlem Christian Schøyen, gjennomfører byggemøter, kontroll- og ferdigbefaringer for vedlikeholdsprosjektene.

Takomlegginger og rehabilitering av drenering nærmer seg fullføring i hele hagebyen. Omfanget av tyngre vedlikehold forventes å fortsette på om lag samme nivå i overskuelig framtid. Det er blant annet behov for fasaderehabilitering, veivedlikehold og piperehabilitering. Det gjenstår også investering i flere nedgravde avfallsbeholdere.

Styret har gjort et vedtak om at Havebyselskapets vedlikehold best kan ivaretas med en ny 10 års plan.

En ny 10-årsplan for årene 2020-2029 er under arbeid og vil ferdigstilles i løpet av høsten 2019.

Oversikt over tyngre vedlikehold 2018 og plan for 2019

For ordens skyld understrekes at planene kan bli endret.

Oppgave	Aktivitet 2018	Kostnad 2018	Planlagt aktivitet 2019
Total omlegging og renovering av tak.	4 tak: Askeladdveien 1-3 John Colletts allé 9-11 Sognsveien 38-40 Ullevålsalléen 14-16	5,0 mill. kr	4 tak: Askeladdveien 5 Ullevålsalléen 18-20 Eventyrveien 11 John Colletts allé 21-23
Drenering og større gravearbeider. inkludert tilbakestilling, ferdigplen, asfalt osv.	Damplassen 19 Tyrihansveien støttemur Langlia 6-10	3,5 mill. kr	Vestgrensa 11 Ullevålsalléen 34-36 Gäbleins vei 1-3
Nedgravde avfallsstasjoner	Ingen nye i 2018		Ved Eventyrplassen, mellom Sognsveien 56 og Tyrihansveien, ved Tyrihansveien 24 og i krysset Per Gynts vei/Tyrihansveien.

2.8 LØPENDE VEDLIKEHOLD

Borettslaget har egen vedlikeholdsavdeling med vedlikeholdsleder og fire håndverkere. Disse utfører mye av det løpende vedlikeholdet og kontroll av arbeid i andelseieres regi. I tillegg leier selskapet inn murere, snekkere, elektrikere, rørleggere, blikkenslagere til ulike oppdrag. Det bygningsmessige vedlikeholdet omfatter utbedring og restaurering av vinduer og dører, akutte taklekkasjer, enklere reparasjoner av fasader, trapper osv. På de gamle takene monteres snøfangere med netting. Nettingen gjør at snøfangerne også fungerer som taksteinfangere. I 2018 er det montert ca. 100 meter snøfangere.

I sommermånedene utfører sommervikarer arbeid som gressklipping, lusing, planting, beskjæring, samt maling og beising av gjerder og tørkestativ. Dette er gjerne ungdom med tilknytning til hagebyen. Sommeren 2018 var til sammen 18 ungdommer engasjert i en til to uker hver. Dessuten en hel skoleklasse fra Berg som beiset gjerder på dugnad til reisekassen.

2.9 GRØNTAREALER OG UTEOMRÅDER

UTOMHUSVEILEDER

Styret har i denne perioden arbeidet med en veileder for hagebyens utomhusarealer, som planlegges framlagt på ekstraordinær generalforsamling høsten 2019.

Hagebyens planstruktur har et tydelig hierarki av ulike bygningstyper, bevisst plassert i forhold til gater og plasser, topografi og landskap. Fra urbane Damplass og bevisst åpne kvartaler, til lange sammenhengende bygningsrekker og portalhusene nederst i Sognsveien. De ulike bygningstypologiene ble supplert med et sett av utomhuselementer for å løse funksjonelle oppgaver, utformet for å passe til bygningenes plassering, uttrykk og bruk. Portstolper og hagegjerder, støttemurer og natursteinsarbeider, balustre og smijernselementer, flettverksgjerder og tørkestativer, lykter og annet. Langs gater og på plasser ble det plantet sammenhengende trekker av ulike slag som markerer det indre gatenettet og de ytre grenser. Innenfor disse grensene har så godt som alle leilighetene hageparseller som legger til rette for hagebruk og for sosialt samvær.

Etter 100 år er mange opprinnelige elementer fremdeles intakte, noen endret og andre er blitt borte. Mange allétrær er erstattet med nyplanting. Det er utarbeidet ordensregler for hagebruk og retningslinjer for etablering nye elementer. Hageboder og dukkestuer, søppelnedkast og kildesortering er synlige tegn på nye behov.

I framtiden vil vi møte nye behov som vil utfordre rammene. Forståelsen for den historiske helheten er avgjørende for at arkitekturuttrykket ikke svekkes, men videreføres og kanskje styrkes slik at hagebyen fremstår som i den opprinnelige ambisjon om "en by av hager og en hage av hjem".

Formålet med veilederen er få oversikt over alle elementene som i sin tid ble planlagt og gjennomført og sikre at nye elementer samvirker med hagebyarkitekturen og styrker og utvikler helheten. Veilederen vil blant annet inneholde ulike typer temakart som viser muligheter og begrensninger.

Når utomhusveilederen er ferdigstilt, se eget avsnitt ovenfor, vil styret gjennomgå og eventuelt revidere retningslinjer for utforming og plassering av alle utomhuselementene i hagebyen.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hagebyen har store grøntarealer som skjøttes av selskapet. Dette gjelder blant annet plener og hekker rundt Damplassen, Eventyrplassen, fellesarealer i kvartalene og eksponerte skråninger mot John Collets allé og Sognsveien. Det er også 1200 allétrær og trær i trerekker som beskjæres. Borettslaget har ansatt egen gartner til vedlikehold av disse områdene, samt at det engasjeres ekstrahjelp i sommersesongen.

TREPLANTINGSPLANEN

Styret vedtok i 2004 en plan for utskifting av kirsebær- og epletrekkene langs offentlig vei, med trær som er mindre utsatt for sykdom og soppangrep. Utskiftningen skjer over en 15- 20 årsperiode, og utføres gateløp for gateløp. Havebyselskapet har plantet 870 nye trær siden 2007 og det gjenstår å plante 130 trær. I 2018 ble det plantet nye allétrær i Ullevålsalléen og Pastor Fangens vei. Trærne som gjenstår å plante er Gravensten epletrær på gammeldags grunnstamme. Planen er å plante 30 nye allétrær i Hjorteveien i 2019.

SMETT OG SMUG

Da Ullevål Hageby ble bygget var det en overordnet idé at kvartalene skulle ha indre beskyttede fellesarealer og at det skulle være mulig å ferdes inne i kvartalene. Noen steder har tidligere etablerte smett og smug blitt privatisert på ulikt vis. Det finnes eksempler på at gjerder er blitt flyttet og nå sperrer for ferdsel, eller at det er satt opp porter, postkasser, blomsterkrukker eller nummerskilt som ikke innbyr til ferdsel. Utomhusutvalget har registrert eksisterende situasjon og foreslått endringer som borettslaget kunne utføre for å gjenåpne tidligere smett og smug. Det ble i 2015 gjenåpnet et smug fra Eventyrplassen til Tyrihansveien og det ble i 2016 gjenåpnet en tidligere passasje i kvartalet mellom John Colletts allé /Ullevålsalléen/ Stiftamtmann Kaas vei/ Tiurveien. I 2017-2018 ble det gjenåpnet smett og smug i Langlia og Sognsveien. I 2019 er det planen å åpne en sti mellom Pastor Fangens vei og John Colletts allé langs barneparken og ut på kvartalsveien til Langlia 1-11. Styret takker alle berørte andelseierne for velvilje og konstruktivt samarbeid.

ANDELSEIERS PLIKTER I EGEN HAGE

Selskapets ansvar omfatter fellesarealer, store enkelt-trær, samt nye og gamle allétrær i andelshager langs offentlig vei. I henhold til ordensreglene er det hver enkelt andelseiers plikt 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.

Alle trær er i utgangspunktet viktige for hagebyens grønne identitet. Alle gater i hagebyen kjennetegnes med bevisst planting av allétrær og trerekker. Ukontrollert tilvekst av selvsådde trær og planting av fremmede arter er uønsket. De vil over tid forringe og utydeliggjøre hagebyens grønne karakter og opprinnelig artsinnhold som er dominert av frukttrær og bærbusker, og hekker, supplert med prydrær og kantbeplanting. Moderne innslag som tujahekk, og store plattinger og andre harde flater bør unngås.

Havebyselskapet ønsker å bistå andelshaverne med å felle store trær som ikke passer inn i mønsteret. Med «store trær» defineres trær over 5-6 meter. Hensikten er å gjenskape den karakteristiske silhuetten og det viktige samspillet og balansen mellom arkitektur og vegetasjon. Enkeltstående store trær som har spesiell verdi på grunn av egenartet form, historie eller er identitet er unntaksvis viktig å ta vare på.

Trær som uansett kan og bør felles er:

- Nåletrær som gran og furu
- Trær som skader konstruksjoner og bygninger
- Trær med fare for velt og brekkasje
- Trær som er sjenerende for allergikere

BIKUBER

Bybi (www.bybi.no), Oslos første urbane birøkterlag har fått tillatelse til å ha bikuber på Havebyselskapets tomt ved John Colletts Plass. Bikubene ble først satt ut våren 2013 og har stått der i alle år siden, bortsett fra i 2017. Det er planer om at det også i 2019 blir bikuber ved John Colletts plass. Biene bidrar til mer blomstring og mer frukt i borettslaget.

ANNET VEDLIKEHOLD I UTEOMRÅDENE

Selskapet har de siste årene vederlagsfritt felt store trær i hageparseller eller i fellesområder dersom dette har blitt meldt inn til selskapet av andelseier.

Det ble beskåret ca. 200 allétrær i 2018/19 og det har blitt ryddet og beplantet rundt avfallsnedkast, Damplassen og flere fellesarealer.

Allétrærne i Sognsveien (*Prunus avium*) har vist seg å være plantet for tett i forhold til størrelsen på trærne. Styret vedtok i 2018 at selskapet skulle fjerne annenhvert tre slik at hagene ville få mer lysinnslipp. Arbeidet er nå ferdigstilt.

2900 løpemeter tregjerder, 3 inngangspartier og 5 tørkestativer ble beiset eller malt i løpet av sommeren. Det ble samtidig byttet ut ca. 200 meter med ødelagt tregjerde og satt opp 100 meter med nytt tregjerde og 250 meter med nytt nettinggjerde. Det ble murt eller reparert 4 portstolper.

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

SNØRYDDING

Snørydding og sandstrøing ble utført av innleid firma. Selskapet brøytet Eventyrplassen, men skøyteis ble lagt og vedlikeholdt av Eventyrplassen Vannførerlag. Selskapet har benyttet innleid firma med stor lift for å fjerne snø og is fra tak der dette har vært påkrevet. Fortauene foran forretningene på Damplassen ble måkt og strødd i perioder der det tok lang tid før kommunen utførte arbeidet. Der andelseiere ikke selv måkte fram avfallsbeholdere, og der det er nedgravde løsninger, har selskapets ansatte måkt snø og hakket is for at søppel skulle kunne hentes av kommunen.

VÅRRYDDING, HAGEAVFALL

Kvartalsveiene ble på våren feiet ved egen og innleid hjelp. Selskapet besørget komprimatorbil for blandet avfall fra loft- og kjellerrydding 3. mai. Komprimatorbil hentet rent hageavfall på Damplassen og Eventyrplassen 1-2 ganger pr måned fra 8. mai fram til 8. november, med opphold i juli måned.

ROTTEBEKJEMPELSE

Det er mye rotter i Oslo, og de forekommer dessverre også i hagebyen. Selskapet har avtale med ABS Skadedyrservice som sørger for oppfølging av giftboksene. Det blir færre rotter dersom hver andelseier fjerner nedfallsfrukt og bare benytter lukkede kompostbinger. Mat som spyles ned i vask eller toalett ender som rottefør. Rotter er noen steder kommet inn i hus via avløpsrør. Alle sluk må til enhver tid holdes forsvarlig lukket med rottesikre sluk av metall (plastsluk fungerer ikke). Dette er særdeles viktig å passe på i ombygningsperioder.

2.10 LOKALMILJØ OG SOSIALE TILTAK

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

- Hagebybladet 78 000 i årlig støtte som vedtatt på generalforsamling 2016
- Julegrantenningen første søndag i desember 25 000. Borettslaget kjøpte juletre, satte opp lys og stjerne. Selve arrangementet ble gjennomført i regi av Ullevål Hageby vel.
- Skøytekarneval på Eventyrplassen, arrangert av Eventyrplassen Vannførerlag, støttet med 6 000.
- Vannførerlaget står også for felles fyrverkeri på Eventyrplassen nyttårsaften. Borettslaget bidro til utgiftene til fyrverkeriet med 10 000.

2.11 ULLEVÅL HAGEBY VELFORENING

Velforeningen har vært lite aktiv de senere år, men Ullevål Hageby vel har røtter helt tilbake til 1918. Velforeningen kan ivareta oppgaver og roller i nærmiljøet som ikke naturlig faller innenfor borettslagets virksomhet. Styret er positiv til at et interimsstyre i disse dager har invitert til etablering av en ny velforening.

2.12 REGNSKAP, FINANSIELLE FORHOLD

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Dette fremgår også av regnskapet. Disponible midler pr. 31.12.18 er negative -540 563 mot -1 864 088 i 2017. Dette er en forbedring på 1 323 525. Selskapet har tilfredsstillende likviditet.

Borettslagets inntekter kommer i hovedsak fra innbetalinger av felleskostnader, mens den største posten på kostnadssiden er drift og vedlikehold, som utgjorde 46,6 % av driftskostnadene i 2018. Tyngre vedlikehold er utført i henhold til vedlikeholdsplanen. Underforbruket på tyngre vedlikehold skyldes dels lavere aktivitetsnivå enn planlagt, men også at enkelte prosjekter er blitt mindre kostbare enn forventet.

Personalkostnadene er høyere enn budsjett mens det er noe lavere kostnader til innleie (konsulentonorar) fordi vedlikeholdsleder er blitt ansatt i selskapet i løpet av året. Kommunale avgifter er vesentlig høyere enn budsjett fordi eiendomsskatten ble høyere enn budsjettet. Eiendomsskatten innkreves per andel, og innkrevd beløp er derfor tilsvarende høyere enn budsjettet.

Finanskostnadene i 2018 var 1,96 % av borettslagets totale inntekter, og borettslaget betalte 1 647 194 i avdrag på lån. Pante- og gjeldsbrevlån var ved årsslutt 36 664 998.

Årsresultatet for 2018 viser et overskudd på 2 781 695.

Planlagt avdragsprofil på selskapets lån er enten kortere eller i samsvar med levetiden på de anlegg som lånet finansierer. Borettslagets lån har fortsatt flytende rente som per 27. mars 2019 var 2,25 % nominell. I budsjette for 2019 utgjør renter på lån mindre enn 2 % av budsjetterte innkrevde felleskostnader.

Selskapets budsjett utarbeides årlig og er i henhold til vedlikeholdsplan og planlagt gjeldsprofil. Felleskostnadene økte i 2018 med 2 % for å dekke inn noe av økningen som har vært i de kommunale avgiftene og prisstigning generelt. I budsjettet for 2019 økes felleskostnadene 3,4 % som er lik generell prisstigning (KPI) for perioden fra sept 2017 til sept 2018.

Selskapet har regnskapsmessig negativ egenkapital, men styret bemerker at bygningene og tomten er bokført til opprinnelig anskaffelsesverdi samtidig som alt tyngre vedlikehold

kostnadsføres direkte. Det har ikke inntruffet forhold av vesentlig betydning for regnskapet etter 31. desember 2018.

Selskapet har, etter å ha innhentet tilbud fra tre banker, valgt å flytte pante- og gjeldsbrevlånet til Handelsbanken i løpet av april 2019.

2.13 LIKESTILLING, MILJØ, ARBEIDSMILJØ OG SYKEFRAVÆR

Selskapet følger likestillingsloven ved ansettelser, men antall ansatte er så lavt at statistikk får tilfeldige utslag. Det er vedtektsfestet at begge kjønn så langt mulig skal være likt representert i valgte verv.

Selskapets virksomhet belaster ikke det ytre miljø nevneverdig. Selskapets vedlikeholdsavdeling og innleide entreprenører kildesorterer bygningsavfall. 99 % av avfallet etter takomlegging utført i 2018 ble kildesortert og gjenvunnet. Vårrydding komprimeres for å redusere transport og fyllingsvolum. Hageavfall leveres til kompost og ikke som blandet avfall.

Det har ikke vært ulykker blant personalet med personskade og selskapet er ikke kjent med personskade på ansatte på innleide bedrifter under oppdrag i hagebyen. Sykefraværet blant personalet er moderat og styret anser at det ikke skyldes arbeidsmiljøet. Styret anser at arbeidsmiljøet er trygt og forsvarlig og har derfor ikke iverksatt spesielle tiltak.

2.14 FRAMTIDSUTSIKTER

Styret oppfatter at selskapets sentrale oppgave er å forvalte bygningene og utearealene slik at hagebyen fortsetter å være et godt sted å bo og at de antikvariske verdiene ivaretas. Videre bør selskapet ivareta beboernes felles interesser som lokalbefolkning og som boligeiere.

Hagebyen er over hundre år gammel, og tilstanden av bygningene varierer. Tyngre vedlikehold gjennomføres planmessig og styret forventer om lag uendret nivå i kommende tiårsperiode og det vil antakelig behøves vedlikehold, fornyelse og oppgradering så lenge bygningene står. Styret anser at selskapet har sunn økonomi og er fornuftig finansiert. Med unntak av økninger som følger av eiendomsskatt, rentenivå eller andre eksterne forhold, forventer styret at felleskostnadene ikke vil økes nevneverdig mer enn inflasjonen i årene framover.

I områdene rundt hagebyen er det de senere 30 år gjennomført store utbygginger av boliger, vitenskapsbygg og næringsbygg, det ble innført beboerparkering i 2018 og transportårene har blitt bygget om. Byggingen forventes å fortsette, f.eks. livsvitenskapbygget og NRK-tomta, og vi må regne med fortetting i flere omkringliggende boligområder. Tilsynelatende er det økende handels- og serviceaktivitet på Amfi Ullevål. Dette bidrar til økt biltrafikk og mange flere kollektivreisende.

Prisene på andelene fortsetter å være blant de dyreste familieleilighetene i byen. På grunn av selskapets lange historie og diversifiserte leilighetsstørrelser er ikke beboerne en ensartet gruppe. Familiestrukturene er i endring. Totalt antall barn har økt sterkt siste to tiår og barnehage- og skolekapasiteten er vesentlig bygget ut. Beboernes ønsker er i endring, og i ulike retninger. Antall elbiler er sterkt økende og flere bruker sykkel, noen ønsker å drive mer intensivt hagebruk eller holde husdyr mens det dominerende trekk er at hagene pleies mindre intensivt enn for noen tiår siden.

Styret konsentrerer seg om bygningene og utearealene og søker å bidra til et samlet sett best mulig bomiljø for den allsidig sammensatte gruppen av beboere, og samtidig bevisstgjøre beboerne det ansvaret vi alle har for å ivareta dette historiske anlegget. Styret ønsker også å tenke strategisk og mer overordnet for å kunne møte et samfunn i sterk endring.

Styret i Oslo Havebyselskap
21. mars 2019



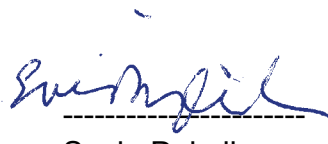
Vibeke Haug
Leder



Christian Schøyen
Nestleder



Kirsti Eidsvik
Sekretær



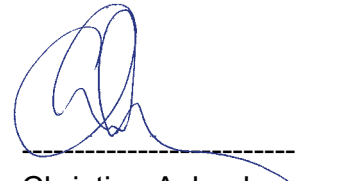
Svein Dybvik



Erling Svella



Frode Onarheim
Varamedlem



Christian Askenberg
Varamedlem

3 REGNSKAP MED NOTER 2018

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-1 864 088	1 750 659	-1 864 088	-540 563
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 781 695	161 145	1 236 950	1 827 913
Tilbakeføring av avskrivning	15	262 932	81 043	15 000	15 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-73 858	-1 856 934	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 647 244	-2 000 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 323 525	-3 614 747	1 251 950	1 842 913
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-540 563	-1 864 088	-612 138	1 302 350

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 617 592	4 709 085
Kortsiktig gjeld	-4 158 155	-6 573 173
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-540 563	-1 864 088

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	42 248 375	40 884 470	41 222 278	42 860 118
Gebyrer eierskifter	3A	321 220	388 790	350 000	360 500
Andre inntekter	3B	202 946	102 479	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		42 772 541	41 375 739	41 572 278	43 220 618
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 605 045	-3 776 918	-4 400 000	-4 500 000
Styrehonorar	5	-236 745	-231 810	-244 400	-247 705
Avskrivninger	15	-262 932	-81 043	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-47 500	-47 500	-50 800	-58 000
Andre honorarer		-11 500	-84 737	-100 000	-100 000
Regnskapsførerhonorar		-360 868	-352 065	-365 760	-380 000
Konsulenthonorar	7	-280 992	-688 922	-500 000	-500 000
Drift og vedlikehold	8	-18 242 604	-20 650 021	-19 400 000	-19 650 000
Forsikringer		-1 398 858	-1 534 954	-1 600 000	-1 500 000
Kommunale avgifter	9	-9 504 388	-8 533 846	-8 900 000	-9 800 000
Energi/fyring		-721 823	-550 154	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 043 026	-2 030 072	-2 182 368	-2 180 000
Andre driftskostnader	10	-1 436 329	-1 775 928	-1 202 000	-1 202 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-39 152 610	-40 337 970	-39 460 328	-40 632 705
DRIFTSRESULTAT		3 619 931	1 037 770	2 111 950	2 587 913
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 818	31 290	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-860 054	-907 915	-885 000	-770 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-838 236	-876 625	-875 000	-760 000
ÅRSRESULTAT		2 781 695	161 145	1 236 950	1 827 913
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 781 695	161 145		

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 370 000	9 370 000
Tomt		15 300 000	15 300 000
Lokaler	14	842 000	842 000
Andre varige driftsmidler	1 5	1 734 888	1 923 962
SUM ANLEGGSMIDLER		27 246 888	27 435 962
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		93 475	98 554
Kundefordringer		53 184	85 632
Kortsiktige fordringer	16	1 340 808	1 029 935
Driftskonto OBOS-banken		1 948 589	2 171 418
Driftskonto OBOS-banken II		22 602	23 840
Skattetrekkskonto OBOS-banken		149 669	126 612
Sparekonto OBOS-banken		9 264	1 173 094
SUM OMLØPSMIDLER		3 617 592	4 709 085
SUM EIENDELER		30 864 480	32 145 046

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital		72 800	72 800
Udekket tap	17	-22 220 924	-25 002 619
SUM EGENKAPITAL		-22 148 124	-24 929 819

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	36 664 948	38 312 192
Borettsinnskudd	19	11 888 500	11 888 500
Annen langsiktig gjeld	20	301 000	301 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 854 448	50 501 692

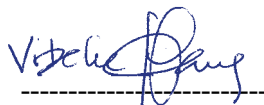
KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		449 755	609 761
Leverandørgjeld		1 504 267	5 278 469
Skyldige offentlige avgifter	21	337 558	286 693
Påløpte renter		4 722	77 794
Annen kortsiktig gjeld	22	1 861 853	320 456
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 158 155	6 573 173

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 864 480	32 145 046
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	48 553 448	50 200 692
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21. mars 2019,
Styret i Borettslaget Oslo Havebyselskap



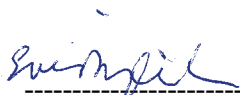
Vibeke Haug
Leder



Christian Schøyen
Nestleder



Kirsti Eidsvik
Sekretær



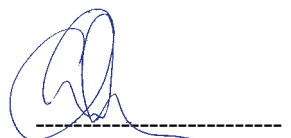
Svein Dybvik



Erling Svela



Frode Onarheim
Varamedlem



Christian Askenberg
Varamedlem

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	26 702 742
Felleskostnader tilleggsarealer	8 712 785
Eiendomsskatt	2 763 092
Kabel-TV	2 180 496
Lokaler	1 347 688
Garasjeleie	286 272
Parkeringsleie	168 480
Hagebyladet	78 240
Felleskostnader, andeler uten borett	12 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	42 251 895

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-3 120
Felleskostnader, andeler uten borett, endring	-400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	42 248 375

NOTE: 3A**GEBYRER EIERSKIFTER**

Forhånds/parallellavklaring forkjøpsrett	103 200
Forkjøp	17 200
Boligopplysninger	94 180
Eierskiftegebyrer	106 640
SUM GEBYRER EIERSKIFTER	321 220

NOTE: 3B**ANDRE INNTEKTER**

Salg beis	650
Salg bøker	8 217
Reparasjon gjerde	7 000
Korrigeringer på reskonto	498
Salg lamper	8 188
Etterfakturering loftsutbygging	33 399
Salg metall	688
Nøkler	11 560
Ryddearbeider	7 367
Søknadsgebyrer	59 000
Salg ventiler	2 250
Reparasjon vinduer	61 200
Øvrige inntekter	2 930
SUM ANDRE INNTEKTER	202 946

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 343 026
Ordinær lønn, daglig leder	-743 100
Annen lønn, ikke feriepengar	-73 476
Lønn rengjøringshjelp	-38 539
Påløpte feriepengar	-386 642
Arbeidsgiveravgift	-586 868
Pensjonskostnader	-365 658
Refusjon sykepengar	6 653
Gaver til ansatte	-16 942
Kantinekostnader	-25 885
Arbeidsklær	-12 510
Andre personalkostnader	-19 052
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 605 045

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 6 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017-2018, og er på kr 236 745.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 47 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-85 844	
Tilkjent saksomkostninger	168 107	82 263
Tilleggstjenester, HBRI		-157 771
Arkitekt A-Tract		-99 078
AS Bygghanalyse		-16 406
Amble Konsult		-90 000
SUM KONSULENTHONORAR		-280 992

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulenthonorar byggeteknisk	-630 500
Takarbeider	-4 965 879
Drenering	-3 453 260
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-9 049 639
Drift/vedlikehold bygninger	-4 247 011
Drift/vedlikehold VVS	-3 242 328
Drift/vedlikehold elektro	-217 340
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 474 286
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 242 604

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 767 671
Vann- og avløpsavgift	-4 196 665
Feieavgift	-153 764
Renovasjonsavgift	-2 386 288
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-9 504 388

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-15 420
Container	-133 314
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-84 375
Diverse leiekostnader/leasing	-8 824
Verktøy og redskaper	-38 824
Telefon-/kontormaskiner	-8 588
Driftsmateriell	-227 425
Lyspærer og sikringer	-13 427
Renhold ved firmaer	-21 485
Snørydding/gressklipping	-349 614
Andre fremmede tjenester	-49 889
Kontor- og datarekvisita	-388
Trykksaker	-43 525
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-17 871
Andre kostnader tillitsvalgte	-39 059
Andre kontorkostnader	-46 736
Telefon/bredbånd	-20 523
Telefon, annet	-16 404
Porto	-9 587
Drivstoff biler, maskiner osv.	-20 374
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-109 368
Forsikringer/avgifter biler	-6 000
Reisekostnader	-5 453
Kontingenter	-1 610
Hagebybladet, gaver	-82 428
Bank- og kortgebyr	-13 421
Velferdskostnader	-52 397
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 436 329

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 090
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 170
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 455
Andre renteinntekter	103
SUM FINANSINNTEKTER	21 818

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-501
Andre rentekostnader	-882
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-858 671
SUM FINANSKOSTNADER	-860 054

NOTE: 13**BYGNINGER**

Saldo 1.1. 1920	9 370 000
-----------------	-----------

SUM BYGNINGER	9 370 000
----------------------	------------------

Tomten ble kjøpt i 1975. 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**LOKALER**

Verkstedbygning + diverse lokaler

842 000

SUM LOKALER	842 000
--------------------	----------------

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Fliskutter 1**

Tilgang 2015	33 210	
Avskrevet tidligere	-14 944	
Avskrevet i år	-6 642	
		11 624

Tilhenger traktor

Tilgang 2015	30 000	
Avskrevet tidligere	-13 500	
Avskrevet i år	-6 000	
		10 500

Kopimaskin

Kostpris	65 693	
Avskrevet tidligere	-46 923	
Avskrevet i år	-9 384	
		9 386

Fliskutter 2

Tilgang 2014	40 900	
Avskrevet tidligere	-27 948	
Avskrevet i år	-8 180	
		4 772

Plentraktor

Tilgang 2017	39 990	
Avskrevet tidligere	-13 330	
Avskrevet i år	-13 330	
		13 330

Stillas

Tilgang 2006	81 119	
Avskrevet tidligere	-32 448	
Avskrevet i år	-2 704	
		45 967

Tilhenger

Kostpris	17 990	
Avskrevet tidligere	-17 989	

1

Kopimaskin

Tilgang 2018	48 750	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-8 125	

40 625

Toyota

Tilgang 2017	104 405	
Tidligere avskrevet	-34 802	
Avskrevet i år	-34 802	34 801

Avfallsbrønner

Tilgang 2017	1 712 539	
Tilgang 2018	25 108	
Avskrevet i år	-173 764	

1 563 883

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 734 888
--------------------------------	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-262 932
--------------------------------	-----------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Izettle	1 747
Egenandel forsikring	6 000
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	1 333 062

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 340 808
-----------------------------------	------------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,35 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-40 312 192	
Nedbetalt tidligere	2 000 000	
Nedbetalt i år	1 647 244	
		-36 664 948
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-36 664 948

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1.1920	-11 875 000
Tilført 2004	-13 500

SUM BORETTSINNSKUDD	-11 888 500
----------------------------	--------------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-200 000
Andre innskudd, parkering	-101 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-301 000
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-147 514
Påleggstrekk	-2 155
Skyldig arbeidsgiveravgift	-187 889

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-337 558
---	-----------------

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-386 642
Andelseiere uten boret	-16 500
Påløpte kostnader strøm	-272 660
Andre påløpte kostnader	-1 183 680
Øvrig kortsiktig gjeld	-2 371

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 861 853
-----------------------------------	-------------------

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 888 500
Pantelån	36 664 948
TOTALT	48 553 448

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 370 000
Tomt	15 300 000
TOTALT	24 670 000

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Oslo Havebyselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Jeg har revidert Borettslaget Oslo Havebyselskaps årsregnskap som viser et overskudd på kr 2.781.695. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Min uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og jeg attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det min oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap jeg har opparbeidet meg under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom jeg hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er jeg pålagt å rapportere det. Jeg har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

Målet 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 revisors konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert 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>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 21. mars 2019



Jon Heger
Statsautorisert revisor

4 KONTROLLNEMNDAS ÅRSRAPPORT

Kontrollnemnda bestod i 2018 av 4 personer. Vi har avholdt tre møter i perioden mai 2018 til mars 2019. Nemnda har gjennomgått styreprotokollene fra alle styremøtene i perioden. Nemnda har tilgang til saksdokumentene elektronisk og vurderer fortløpende om arbeidet som utføres er i henhold til reglene.

Nemnda har i tillegg møtt selskapets revisor og gjennomgått årsregnskapet for 2018. Vi stilte spørsmål rundt mulige risikomomenter.

Kontrollnemnda har på møtene kommentert eller satt spørsmål ved noen få enkeltsaker, men ingen alvorlige eller systematiske. Vi oppfordrer styret til å informere grundig og fortløpende om el-bil-lade-situasjonen, for å unngå unødvendig frustrasjoner.

Kontrollnemnda er av den oppfatning at arbeidet i styret gjennom 2018 har vært samvittighetsfullt og til det beste for beboerne og Havebyselskapet.

5 SPØRSMÅL OM ANSVARSFRIHET 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 følgende godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor:

Godtgjørelse til tillitsvalgte reguleres opp med 3 %.

Dette gir følgende nye satser:

Styret (fordelt på 7 medlemmer): kr. 239 068,-

Kontrollnemndas leder: kr. 6 233,-

Kontrollnemndas medlemmer: kr. 5 387,-

Valgkomiteens medlemmer: kr. 3 429,-

Godtgjørelse til revisor etter regning.

7 FASTSETTELSE AV KONTINGENT FOR 2019 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 500,-.

8 FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

8.1 RETNINGSLINJER VALGKOMITÉEN I OSLO HAVEBYSELSKAP

Styret har utarbeidet og vedtatt retningslinjer for Byggesaksutvalget og Utomhusutvalget.

Det er Generalforsamlingen som må vedta retningslinjer for Valgkomitéen. Styret har følgende forslag til retningslinjer, og mener dette ivaretar Valgkomitéens meget viktige oppdrag. Forslag til generalforsamling 25. april 2019:

Valgkomitéens sammensetning

Borettslaget skal i henhold til vedtektene ha en valgkomite bestående av en leder og tre andre, to medlemmer og ett varamedlem. Valgkomitéens medlemmer må være andelseiere eller bosatt sammen med en andelseier. Kvinner og menn bør være mest mulig likt representert.

Funksjonstiden er ett år, men alle medlemmer kan gjenvelges. Valgkomiteens medlemmer bør ikke ha andre verv i selskapet eller være nærstående til styremedlemmer eller ansatte/innleide i borettslaget. Det er en fordel om ett medlem av valgkomiteen har erfaring fra styret i borettslaget.

Valg av valgkomitéens medlemmer

Valgkomitéen velges av generalforsamlingen etter innstilling fra kontrollnemnda.

Valgkomitéens oppgaver

Valgkomitéens skal innstille på valg av leder, medlemmer og varamedlemmer til styret og til kontrollnemnda. Valgkomiteen bør legge vekt på følgende momenter.

Styret bør ha en tverrfaglig sammensetning relevant for styrets oppdrag. Kvinner og menn bør være mest mulig likt representert i styret. Styret sammensetning bør representere ulike områder, boligtyper og familiesituasjon i borettslaget. Styremedlemmer bør ikke være nærstående til hverandre eller ansatte/innleide i borettslaget. Styret er et kollegialt organ, og må sammensettes av personer med vilje og evne til å arbeide sammen til beste for borettslaget som helhet. Det bør være fornuftig kontinuitet men også fornyelse i styret. Normalt bør styremedlemmer ikke ha sammenhengende funksjonstid på mer enn åtte år, inkludert eventuelt funksjonstid som leder.

For sammensetningen av kontrollnemnda gjelder tilsvarende som for styret. Det er en fordel om minst ett medlem av kontrollnemnda har erfaring fra styret i borettslaget.

Valgkomitéens møter

Valgkomitéens leder skal kalle inn til møter i valgkomitéen og komitéen bør starte sitt arbeid i desember.

Valgkomitéen bør ta kontakt med alle kandidater som er på valg og undersøke eventuell villighet til gjenvalg. Valgkomiteen bør ha kontakt med andelseiere, øvrige styremedlemmer og daglig leder i arbeidet med å finne fram til og foreslå styremedlemmer og medlemmer av kontrollnemnda.

Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen

Valgkomitéens skal levere innstillingen i tide til at den kan trykkes i årsberetningen/innkallingen til generalforsamlingen.

Presentasjon på generalforsamlingen og gjennomføring av valget

Valgkomitéens leder skal presentere komitéens innstilling og begrunnelse og lede valget på generalforsamlingen.

8.2 STØTTE TIL ETABLERING AV ULLEVÅL HAGEBY VELFORENING

Forslagstiller: Petter Spence, Ullevålsalleen 32, på vegne av Interimsstyret i Velforeningen

Ullevål Hageby Velforening Referat fra møte i Interimsstyret

Tema: Re-etablering av velforening for Ullevål Hageby
Til stede: Liv Annerløv, Kristin Grude, Geir Knudsen, Petter Spence, Rune Thorsberg, Gunnar Vatnar

Formålet med møtet var å drøfte behovet for en velforening for Ullevål Hageby, hvilke problemstillinger man i så fall ønsker å fokusere på og vege videre.

Det var bred enighet om behovet for å re-etablere en velforening for hagebyen. Blant tema som ble nevnt i diskusjonen var:

- 1 Etablere flere felles møteplasser.
- 2 Dugnad.
- 3 Arrangement på merkedager, eksempelvis julegrantenning og 17. Mai.
- 4 Høringsinstans for kommunale myndigheter, styre og administrasjon i hagebyen.
- 5 Samarbeid med hagebyens styre og administrasjon.
- 6 Ta initiativ til fellesløsninger, eksempelvis for å dekke behovet for sportsboder/lagringsplass.
- 7 «Året i hagen» - veiledning og tips om hva en kan gjøre med hagen i de forskjellige årstidene.
- 8 Arrangere møter for å belyse relevante problemstillinger for hagebyens beboere.

Vege videre

1. Stiftelsesmøte avholdes 4. april kl. 19:00 på Eldresenteret.
2. Vi lager et informasjonsskriv til alle beboerne som distribueres via Administrasjonen (e-post) og på den eksisterende Facebook siden som administreres av Rune. I skrivet ber vi også om innspill og oppfordrer folk til å melde seg til styret eller som frivillige som kan bidra etter evne.
3. I tillegg ber vi om å få gi en orientering på Generalforsamlingen 25. april. Vi kontakter også Hagebybladet for presentasjon der.
4. Neste møte i Interimsstyret blir 14. mars kl. 19:00 i lokalet under Administrasjonen. På møtet må vi planlegge Stiftelsesmøtet og også diskutere utkast til vedtekter.
5. Vi sender inn forslag til Generalforsamlingen om en oppstartsbevilgning på 30.000,- til Velforeningen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen støtter etableringen av en Velforening for beboerne i Ullevål Hageby og ber Styret bevilge kr. 30.000,- til Velforeningen for å hjelpe til med oppstarten.

Styrets innstilling:

Styret er positiv til oppstart av velforening. Initiativtakerne henvises til å søke om støtte på lik linje med øvrige foreninger som ønsker økonomisk støtte, med beskrivelse av velforeningens formål og arbeidsområde og hva støtten er tenkt brukt til.

8.3 FORSLAG OM AT STYRET OPPRETTER EN PROSJEKTGRUPPE

Forslagstillere: Kai R M Fischer | Carl Fredrik Tidemann | Even Nord Rydningen | Thomas Berman | Jonas Kure Buer
Kontaktperson for gruppen: Jonas Kure Buer

Oslo kommune sikter mot en mer og mer bilfri by. Med etablering av sykkelvei gjennom John Colletts allé, er muligheten for økt bruk av sykkel blitt mer tilgjengelig. Samtidig flyttes biler tettere inn i småveiene, også de som skal være bilfrie. Avhengig av hvordan man forholder seg, kan hagebyen enten bli et av de siste stedene innenfor ring 3 der hver husstand med letthet kan ha to eller flere biler, eller en særlig grønn lunge. Hvilken vei bør hagebyen gå? Er det ønskelig at nye beboere søker hit fordi de kan leve tilnærmet bilfritt hvis de ønsker det, eller fordi de her kan bo tett på bykjernen med flere biler? Er det noe å vinne på å tenke framover, og i fellesskap utrede tiltak som gjør det mer attraktivt å ta steget for de som ønsker det å redusere bilbruk – til glede for nærmiljøet som helhet? Vi foreslår at generalforsamlingen etablerer eller anmoder styret om å etablere en prosjektgruppe som skal arbeide for å finne gode grep som kan gjøre det mer attraktivt for den enkelte husstand å gi opp bil nummer to, eller til og med bil nummer en, der ønske om dette finnes. Det kan for eksempel dreie seg om å finne grep som legger til rette for kollektiv og/eller individuell bruk av el-sykler, sykkeltraller etc., eller også bildelingstjeneste, bilkollektivløsninger og annet.

Forslag til vedtak: GF gir styret tillatelse til å etablere en prosjektgruppe som skal arbeide for å finne gode grep som gjør det mer attraktivt for den enkelte husstand å gi opp bil nr 2, eller kanskje bil nr. 1.

Styrets innstilling:

Styret mener formålet med forslaget er interessant, og vil be den allerede nedsatte trafikkgruppen ta dette perspektivet med i sitt arbeid. Styret oppfordrer initiativtakerne til å melde sin interesse for å bidra i trafikkgruppen.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen oversender saken til styret..

8.4 FORSLAG OM STØTTE TIL KLIMABRØLET

Forslagsstillere: Even Nord Rydningen og Ingrid Schibsted Jacobsen
Kontaktperson for prosjektgruppen: Even Nord Rydningen, 473 93 379

Borettslaget Ullevål Hageby gir sin støtte til initiativet "Klimabrølet".

Bakgrunn: Forskerne i FNs klimapanel mener at to graders temperaturøkning er grensen for hva naturen kan tåle. Stiger temperaturen mer enn dette, vil klimaendringene bli ukontrollerbare. På klimatoppmøtet i Paris i 2015 ble verdens ledere derfor enige om en ny avtale. I avtalen forpliktet landene seg til å gjøre alt de kan for at temperaturen ikke skal stige mer enn to grader, og helst ikke mer enn 1,5 grader. Norske klimagassutslipp har imidlertid økt siden 1990. Med dagens utslipp, og med regjeringens nåværende tiltak, når vi ikke klimamålene. Vi styrer mot farlige, ukontrollerbare klimaendringer. Markeringen finner sted i Oslo, i området mellom Stortinget, Rådhuset og Slottet den 30. august 2019. Samtidig, samme dag, håper vi at søstermarkeringer finner sted i mange andre byer i Norge. Markeringen i Oslo tar sikte på å samle 100 000 mennesker. Markeringen tilhører folk på tvers av alle politiske skillelinjer, i alle aldersgrupper, i alle samfunnslag. En uavhengig stiftelse, Klimabrølet 2019, står for igangsetting og koordinering av markeringen. Vi samles under parolen «Nå er det alvor». Utover dette, er alle frie til å delta på egne premisser, frie til å utforme egne paroler, frie til å markere slik de ønsker, frie til å invitere hvem de måtte ønske. Vi oppfordrer alle til å ta eierskap på denne dagen. Og, vi oppfordrer alle til å tenke kreativt på hvordan du, din bedrift, din organisasjon, din gjeng etc, kan synliggjøre deres støtte til Klimabrølet, og bidra til mobiliseringen. Vi uttrykker samtidig vår støtte til politikere - helt uavhengig av partitilhørighet - som erkjenner klimaalvoret, og som våger å kjempe for nødvendige tiltak. Mer informasjon om Klimabrølet finnes her:

<https://www.facebook.com/events/370027903807280/> Eller på Klimabrølet.no

Eksempel på støtte før markeringen, er at Ullevål Hageby borettslag v/ Generalforsamlingen vedtar støtte til Klimabrølet, og forklarer hvorfor. Deretter publiserer vi støtten gjennom borettslagets kanaler (pressemeldinger, SoMe, Hagebybladet mm), samtidig som styret utfordrer andre borettslag til å proklamere sin støtte, og til å delta på Klimabrølet. Eksempel på støtte under markeringen, er at Ullevål skole musikkorps spiller under Klimabrølet, og at hele Hagebyen følger etter, med paroler som hagebyboere selv utvikler.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen anmoder styret om å etablere en prosjektgruppe, som finner måter for hvordan borettslaget praktisk kan uttrykke sin støtte til Klimabrølet, både før demonstrasjonen/markeringen og på selve demonstrasjonen/markeringen.

Styrets innstilling:

Styret anser at deltakelse i klimabrølet ligger utenfor selskapets formål. Styret anser at andelseierne og beboere heller kan/bør støtte og engasjere seg direkte i organisasjoner og bevegelser som samsvarer med egne synspunkter i klimasaken og andre politiske saker.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen ikke realitetsbehandler saken.

8.5 FORSLAG OM SIRKULÆRØKONOMIUTVALG

Forslagsstiller: Even Nord Rydningen

Generalforsamlingen erklærer at borettslaget Ullevål Hageby, som et eksempel på lokalsamfunn, kan spille en viktig rolle i utviklingen av en grønn og bærekraftig by, som er god å leve i for flest mulig. Vi kan også spille en viktig rolle i klimakampen, vår tids viktigste sak. Ikke minst har vi en potensiell viktig positiv påvirkelsesrolle, fordi borettslaget er et særlig attraktivt borettslag, som blir mye omtalt i mediene.

Denne påvirkelsesrollen bør vi benytte, for å bidra til at Oslo og Norge når sine miljø- og klimamål.

Forslag til Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å nedsette et sirkulærøkonomiutvalg, som har i oppgave å styrke sirkulærøkonomien i borettslaget. Utvalget bør særlig se på muligheter for å øke bildelingen i hagebyen. Utvalget bør også fokusere på opprettelse av en gjenbruksstasjon/gratisbod/bytte-bod, der ting kan sirkulere mellom beboere, mm.

Styrets innstilling:

Enøk, avfallsreduksjon, kildesortering og gjenbruk er en del av selskapets løpende virksomhet. Dette gjelder selskapets egne aktiviteter som tilrettelegging for andelseierne, f.eks. vedlikeholdsarbeid, byggesaksregler, kildesortering og infrastrukturinstallasjoner. Styret vil løpende bidra til å fremme sirkulærøkonomi og bærekraftig bomiljø, og er velvillig til å støtte lokale initiativ. Styret ønsker ikke nå å prioritere å etablere et eget utvalg for sirkulærøkonomi.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen oversender saken til styret..

8.6 FORSLAG OM UTVIDET SKJENKE- OG SERVERINGSTID INNE

Forslagsstillere: Eirik Sevaldsen, Samvirkelagsbestyrer Lofthus Samvirkelag

SØKNAD UTVIDET SKJENKE OG SERVERINGSTID INNE

Lofthus Samvirkelag LL søker herved om å få utvide vår skjenke og serveringstid inne til kl 2300.

Restauranten har vist gjennom 2 år at vi respekterer ro og ordensregler inne.

Vi er den restauranten i Oslo med strengeste reguleringer vedrørende åpningstider.

Med bakgrunn i henvendelser fra beboere/gjester i området vil dette gi et bedre restauranttilbud enn det vi har i dag.

Denne ekstra timen er essensiell for våre gjester. Mange kommer kl 2030 for å spise pizza samt nyte sin drikke. Da vi forteller dem at de må være ute kl 2200, er det dessverre flere som velger å gå andre steder.

Vi overholder ordensregler vedrørende ro inne etter kl 2200. Vår restaurant på Damplassen er den mest akustisk dempede restaurant vi har bygd.

Vi spiller ikke høy musikk.

Det er intet forstyrrende fra vår restaurant innendørs ovenfor naboer.

Vi har aldri mottatt klager på bråk fra vår restaurant.

Håper på positivt svar for oss og mine gjester.

Styrets innstilling:

Av hensyn til naboene ønsker ikke styret å godkjenne forlenget åpningstid.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å behandle saken.

8.7 FORSLAG OM UTVIDELSE AV UTESERVERING|

Forslagsstillere: Eirik Sevaldsen, Samvirkelagsbestyrer Lofthus Samvirkelag

Vi søker herved om å få leie uteareal beskrevet i eget vedlegg.

Vi vil tilby leie for dette arealet. Kr 14 72 pr m2 er det vi betaler i andre bydeler. Det tilsøkte areal er 40 m2.

Ullevål Havebyselsap disponerer det tilsøkte areal.

Dette gjelder kun sommerhalvåret.

Vi har nå vært igjennom 2 sommerperioder og høstet erfaringer fra disse.

Formålet er å tilby våre gjester en uteservering i hyggelige omgivelser samt mulighet for en effektiv solskjerming. Videre gir det tilsøkte området mulighet for innramming med blomsterkasser.

Da byantikvaren ikke gir tillatelse til å feste markiser på gavlveggen samt at det blir for trangt med parasoller grunnet ferdsel på fortauet gjorde den delen av uteserveringen det umulig å gi gjestene solskjerming.

Som dere ser av beskrivelsen vil vi tilstrebe å gjøre dette estetisk og i samråd med Havebyselskapet. Blomsterforretning på Damplassen vil bistå med beplantning.

Som dere ser av vedlagte bilder er dette også den plassering som gir god avstand til nærliggende bygningsmasse.

Håper dere kan se på dette som et positivt tiltak for beboerne i Havebyen og at dere stiller dere positive til vår søknad.





Styrets innstilling:

Styret avslår det mottatte tilbudet fra Lofthus Samvirkelag om å leie parkerings- og gateareal for å utvide pizzeriaens utendørs serveringsareal. Selv om utvidet utendørs serveringsareal vil berike folkelivet på Damplassen, så er den fremlagte løsningen utfordrende for de nærmeste naboer og trafiksikkerhet for spisegjester og forbipasserende. Nabohensyn gjelder forhold som støy, økt fremmedtrafikk, bomiljø og p-plasser, og selskapet må ivareta mindretallsvern for de direkte berørte. I lys av nylige og pågående endringer av bilparkeringen i hagebyen, vil ikke styret redusere antallet parkeringsplasser nå. Forøvrig er reguleringsmessige forhold ikke fullt ut avklart.

Styret er åpent for en dialog med Lofthus Samvirkelag og de berørte naboer om mulige alternative løsninger som også omfatter de allerede etablerte benker og bord, og som samsvarer med reguleringsplanen og ivaretar nabohensyn og trafiksikkerhet.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å behandle saken ihht betingelsene i styrets innstilling.

9 VALG AV LEDER, MEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 25. april 2019 er som følger:

Medlemmer til styret (for to år)

Cathrin K. Conradi	Per Gynts vei 1	2019-2021 (Ny)
Christian Schøyen	Per Gynts vei 5	2019-2021 (G)

Varamedlemmer til styret (for ett år)

Bente Follestad Bakken	John Collets allé 64	2019-2020 (Ny)
Svein Arne Buggeland	Vålveien 3	2019-2020 (Ny)

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

10 VALG AV REVISOR

Kontrollnemnda innstiller til Generalforsamlingen at selskapets revisor Jon Heger blir gjenvalgt.

11 VALG AV LEDER OG MEDLEMMER TIL KONTROLLNEMNDA

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 25. april 2019 er som følger:

Medlemmer kontrollnemnda (for to år)

Randi Forfang	Vestgrensa 5	2019-2021 (Ny)
Eivind Jakobsen	Hjorteveien 5	2019-2021 (Ny)
Terje Nybøe	Sognsveien 48	2019-2021 (Ny)

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

12 VALG AV MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Kontrollnemndas innstilling til generalforsamlingen 2019 er som følger:

Valg av medlemmer og varamedlem til valgkomiteen (for ett år):

Stein Sørby	John Collets allé 54	2019-2020 (G)
Paal Riborg	Per Gynts vei 3	2019-2020 (G)
Trude Heber	Damplassen 14	2019-2020 (Ny)
Kristine Hovland (vara)	Damplassen 11	2019-2020 (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**

.

1.	NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR.....	43
2.	ANDELER OG ANDELSEIERE	43
3.	OVERFØRING AV ANDEL, GODKJENNING AV NY ANDELSEIER, FORKJØPSRETT.....	44
4.	BORETT OG OVERLATING AV BRUK/UTLEIE	46
5.	ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT	48
6.	BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT.....	49
7.	ADGANG TIL BOLIGEN	50
8.	PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE.....	50
9.	FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN.....	50
10.	STYRET OG DETS VEDTAK	51
11.	KONTROLLNEMNDA.....	53
12.	GENERALFORSAMLINGEN.....	54
13.	INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN	57
14.	VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE.....	58
15.	SÆRLIGE BESTEMMELSER.....	58

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 (boret) 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 boret og bolig, og så fremt vedtektene ikke innholder 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 borett 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. Vilåret 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 vilåret 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, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utomhusarealer som andelseieren disponerer eksklusivt. Arealene skal vedlikeholdes på en forsvarlig måte, og på en måte som ivaretar eiendommens omdømme.

5.2 VÅTROM

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.3 REPARASJONER OG UTSKIFTING

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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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.

5.4 INSEKTER OG SKADEDYR

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.5 TILFELDIG SKADE

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

5.6 VARSLINGSPLIKT

Oppdager andelseieren i boligen en skade som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

5.7 ERSTATNINGSANSVAR

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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.

6.2 FELLES INSTALLASJONER

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 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.

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 VEDTEKSENDRINGER

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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 fylkeshelselag.

Borettslaget Oslo Havebyselskap

ORDENSREGLER

Revidert 24.april 2012 (§1, §4, §7, §8, §9, §10, §11, §12, §13, §14 og §15)

Endret 26. november 2013 (§12), Endret GF 2016 (§12)

Ajour pr. 28. februar 2018

§ 1. Behandling av eiendommen

Borettslaget Oslo Havebyselskap er et borettslag, hvor andelseiere felles er ansvarlig for at selskapets eiendommer holdes i god hevd.

Disse bestemmelsene er ikke til hinder for at berørte andelseiere blir enige om en annen innbyrdes fordeling av vedlikeholdsansvaret enn det som følger av disse ordensreglene. En slik avtale kan når som helst endres i tråd med normalfordelingen etter ordensreglene dersom en av andelseierne krever det.

§ 2. Renhold

Andelseierne i oppgangen har turvis ansvar for vask av trappeoppganger og fellesrom i bygningen. Inngangspartier og trappeoppganger rengjøres minst en gang pr. uke. Arealene skal sammen med øvrige fellesrom i bygningen hovedrengjøres minst en gang om året.

Andelseierne som deler gårdsplass, tørkeplasser, kvartalsveier og andre felles utearealer, har turvis ansvar for rydding og renhold av utearealene.

§ 3. Snørydding og sandstrøing

Andelseierne som deler inngang, gårdsplass, gangstier og kvartalsveier har turvis ansvar for snørydding og sandstrøing i den utstrekning oppgaven ikke utføres av selskapet.

§4. Avfall

Avfall som legges i søppelkassene skal være innpakket. Det er kun husholdningsavfall som kan legges i søppelkassene. Søppelkassene må ikke fylles med mer enn at lokket slutter tett til. Søppelkasser uten lokk må ikke fylles slik at det blir en topp som går over veggene på beholderne.

Annet avfall (bygningmaterialer, hageavfall og lignende) må andelseierne fjerne på annen måte. Slikt avfall må fjernes fra fellesarealer og hager innen rimelig tid.

§ 5. Belysning

Andelseierne i oppgangen har turvis ansvar for å påse at lamper utenfor inngangsdør er tent så lenge det er mørkt ute. De har tilsvarende ansvar for å skifte og bekoste lyspærer til utebelysningen samt fellesrom i oppgangen.

Den som oppdager at en lampe er defekt må gi selskapet melding.

§6. Stenging av dører og vinduer

Andelseierne i oppgangen har turvis ansvar for å påse at inngangs- og kjellerdører er låst etter kl. 22.00

Loftsvinduer og takluker skal være lukket i regn og snøvær. Kjellervinduer skal i kalde årstider være lukket og forsynt med lemmer og ekstra isolasjon, der det er nødvendig for å forebygge frostskafer. Andelseier har ansvaret for å etterfølge disse påleggene innen egen bolig og andre arealer som vedkommende disponerer alene.

Andelseierne i oppgangen har turvis ansvar for å påse at pålegget følges for vinduer og luker i fellesarealer.

§ 7. Våtrom

Andelseier plikter å holde rom, hvor det går vannledninger igjennom, oppvarmet når det er fare for frost. Hagekraner skal da være tømt og stengt i samsvar med særskilte regler. Andelseier må sørge for tilfredsstillende ventilasjon i våtrom, slik at kondens på vegger og tak unngås. I klosett må det ikke kastes avispapir, bleier, bind, gulvkluter eller annet som kan føre til fortetting av rør.

§ 8. Ro og fred

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten, hager og på fellesarealer fra kl. 22.00 til kl. 07.00 på hverdager og til kl. 13.00 på søndager, høytids og særskilte helligdager.

Musikkøving/undervisning, bruk av musikkanlegg og lignende må ikke foregå i et slikt omfang at det kan sies å være til vesentlig sjenanse for naboene. Tvistesaker avgjøres av styret.

§ 9. Orden

Oppsetting av utvendige markiser, lamper, kontakter, brevkasser, levegger, skilt og lignende, skal ikke skje uten nødvendige samtykker, se egne regler om dette på selskapets hjemmeside og § 12 siste avsnitt.

Felles trappeoppganger og andre fellesrom skal ikke brukes til hensetting av private eiendeler eller dekorerer med bilder e.l., med mindre alle andelseierne i oppgangen er enige om dette. Barnevogner kan imidlertid plasseres på slike arealer, forutsatt at dette ikke vanskeliggjør ferdseien vesentlig. Arealene må ikke under noen omstendighet brukes på en slik måte at det hindrer fri ferdsel i alle rømningsveier, også fra kjeller og loft.

Knuste glassruter skal straks fornyes.

Eksplosive, flyktige eller illeluktende gjenstander, væsker eller gasser tillates ikke oppbevart i leilighet, kjeller eller loft eller annet fellesrom. Oljefat må oppbevares utendørs og slik at de ikke sjenerer naboer.

§ 10. Lufting og tørking av tøy

Lufting og tørking av tøy er bare tillatt på de oppsatte tørkestativene, i vaskerom og på tørkeloft. Tørking av tøy på utestativene er ikke tillatt 17. mai.

§11. Motorkjøretøy

Motorkjøretøy må ikke plasseres slik at de hindrer ferdselen eller er til ulempe eller sjenerer naboene.

Det er ikke adgang til å plassere motorkjøretøyer i selve kvartalsveiene, selv om disse ikke nyttes til gjennomkjøring.

Gårdsplassene må ikke nyttes som reparasjonsverksted.

Parkering i hagen og på tørkeplasser er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

All parkering på andre deler av selskapets eiendom utover eksisterende fast parkering, krever styrets godkjenning.

Inntil en parkeringsplan for kvartalet er vedtatt, er all parkering i det enkelte kvartal kun midlertidig tillatt.

Kjøring på kvartalsveiene skal skje i gangfart.

§ 12. Hage

De andelseiere som har hage, plikter å holde denne opparbeidet, beplantet og i pen stand. Andelseiere plikter videre å holde gjerdelinjer, grøftekanter og murer fri for høyt ugras. Beplantning som virker skjemmende eller sjenerer naboene kan pålegges fjernet.

Alle allétrær og trerekker tilhører selskapet, og tillates ikke fjernet av andelseiere. Andre trær skal ikke plantes mellom allétrær/ trerekker. Det skal ikke plasseres kompost eller annet langs gjerder mellom allétrærne.

Maksimum høyde på trær er 5-6 meter. Dette gjelder ikke allétrær/ trerekker og frukttrær. Fjernes frukttrær bør disse erstattes med nye. Viltvoksende trær, samt hekker av tuja eller andre kraftigvoksende vintergrønne arter, skal ikke plantes i hagene.

Store træs biologiske verdi for det lokale økologiske miljø samt betydning for å opprettholde plante-, mikroorganisme- og dyremangfold skal tillegges avgjørende betydning under saksbehandling i UHU og styret i borettslaget.

Det tillates ikke terrengendringer høyere eller lavere enn 50 cm uten styrets tillatelse. Plattinger på flatt terreng skal ligge i terrenghøyde. Harde flater i form av plattinger og gangarealer kan ikke utgjøre hovedtyngden i hagen, med unntak av de små bakhagene mellom kvartalsveier og bygninger.

Hagen skal ikke brukes til permanent lagerplass for bygningsmaterialer eller lignende.

Bråtebrenning og hagevanning må bare skje i samsvar med gjeldende bestemmelser for Oslo kommune. Andelseiere plikter å forholde seg til kommunens svarteliste over uønsket flora og fauna og sette inn tiltak for å minimere spredning av disse.

I selskapets regler for utforming, plassering og saksbehandling av utomhuselementer, er det gitt utfyllende bestemmelser om søknadspliktige tiltak i andelshager. Det vises også til borettslagets retningslinjer for vegetasjon.

§ 13. Dyr

Vanlig dyrehold, som hund og katt, tillates, såfremt det ikke er til alvorlig sjenanse eller plage for andre. I motsatt fall kan styret kreve dyrene fjernet.

§ 14. Utøy og skadedyr

Den enkelte andelseier plikter straks å gi melding til selskapet samt utrydde uttøy (veggedyr, kakerlakker mv), og likeledes rotter, mus og eventuelle andre skadedyr, jf. vedtektene punkt 5.4.

§ 15. Utbygging av kjeller og loft

Alle bygningsmessige endringer (utbygging av loft, kjeller samt endringer av leiligheten) skal godkjennes av selskapet før arbeidet påbegynnes.

Før endringsarbeidet tar til, skal naboene i oppgangen orienteres.

Arbeidets varighet må begrenses mest mulig.

Siste endringer:

*«kun hekker eller annen vegetasjon med maksimal høyde 150 cm tillates. Langs Sognsveien tillates dog vegetasjon opp til 180cm» **Fjernet fra § 12, Vedtatt GF 2016***

*«Store træs biologiske verdi for det lokale økologiske miljø samt betydning for å opprettholde plante-, mikroorganisme- og dyremangfold skal tillegges avgjørende betydning under saksbehandling i UHU og styret i borettslaget.» **Lagt til § 12, Vedtatt GF 2016***

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 8

www.havebyselskapet.no



Bryn Trykkservice apr. 19
Tlf. 22 65 22 00
www.bryntrykkservice.no