

Borettslaget
Oslo Havebyselskap

Generalforsamling 2021



Innkalling til generalforsamling
Styrets årsberetning
Regnskap
Innkomne forslag
Valg

22. april 2021
kl.18:30
Ullevål stadion
Thon Hotel, Meet

Borettslaget Oslo Havebyselskap

ADGANGSKORT

GENERALFORSAMLING BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

Andelseiers navn:

Adresse:

Denne talongen må fylles ut og leveres ved inngangen til møtelokalet.

Alle andelseiere har ett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av andelseiers husstand har rett til å være til stede 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. En andelseier kan ta med seg en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

----- o -----

FULLMAKT

Fullmakt må skrives dersom du ikke kommer på generalforsamlingen, men ønsker å gi annen person fullmakt til å stemme på dine vegne. Leveres ved inngangen til møtelokalet.

Jeg gir: fullmakt til å
(navn med blokkbokstaver)

møte for meg:
(navn og adresse med blokkbokstaver)

på generalforsamlingen i Borettslaget Oslo Havebyselskap

Oslo, den

.....
(andelseiers signatur)

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

Til andelseierne

Ordinær generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i borettslaget Oslo Havebyselskap torsdag 22. april 2021 kl. 18.30 i Sognsveien 77 (Ullevål Stadion), Meet Ullevaal, inngang fra Thon Hotel Ullevål Stadion.

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
- 2 Styrets årsberetning for 2020
- 3 Årsregnskap 2020 og budsjett 2021
- 4 Kontrollnemndas årsrapport
- 5 Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
- 6 Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
- 7 Fastsettelse av kontingent for 2021 for andelseiere uten borett
- 8 Orientering om arbeidet med nye utomhuselementer
- 9 Orientering om arbeidet med parkering
- 10 Innkomne forslag
- 11 Valg av medlemmer og varamedlemmer til styret
- 12 Valg av revisor
- 13 Valg av leder og medlemmer til kontrollnemnda
- 14 Valg av medlemmer og varamedlemmer til valgkomiteen

Vedlegg 1: Vedtekter – Borettslaget Oslo Havebyselskap

Vedlegg 2: Ordensregler – Borettslaget Oslo Havebyselskap

Konstituering

- a. Valg av møteleder
Styret foreslår at Sven Arne Buggeland velges til møteleder.
- b. Opptak av navnefortegnelse
- c. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- d. Godkjenning av fullmakter
- e. Valg av to personer til å undertegne protokollen

2 STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020

2.1 INFORMASJON OM SELSKAPET

Oslo Havebyselskap er et frittstående borettslag med 654 andelseiere med boret, 4 andelseiere med bruksrett til næringslokaler og 45 andelseiere uten boret. 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 kl. 09-15. Telefon 22 96 09 90, telefaks 22 56 74 17, e-post adm@havebyselskapet.no.

Regnskapet utføres av OBOS AS. Statsautorisert revisor Jon Heger er selskapets valgte revisor. Borettslaget var forsikret i Berkley til mai 2020. Fra mai 2020 er borettslaget forsikret i Protector forsikring, polisenummer 1718283.

Selskapets hjemmeside www.havebyselskapet.no inneholder borettslagets vedtekter og øvrige regelverk, veiledere, rundskriv og annen informasjon om hagebyen.

En informasjonsmappe om borettslaget som inneholder vedtekter, ordensregler etc., gis til nye andelseiere ved overtagelse av bolig og kan også fås ved selskapets kontor.

2.2 ORGANISASJON

Tillitsvalgte i borettslaget etter ordinær generalforsamling 18. juni 2020:

2.2.1 STYRET

Sven Arne Buggeland, leder	Vålveien 3	2020-2022
Christian Schøyen, nestleder	Per Gynts vei 5	2019-2021
Erling Svela, sekretær	Vålveien 2	2020-2022
Cathrine K. Conradi, styremedlem	Per Gynts vei 1	2019-2021
Vibeke Haug, styremedlem	Vålveien 12	2020-2022
Magnus Tenge, vara	Damplassen 2	2020-2021
Cecilie Sørensen, vara	Stiftamtmann Kaas vei 6	2020-2021

2.2.2 KONTROLLNEMND

Terje Nybøe, leder	Sognsveien 48	2019-2021
---------------------------	---------------	-----------

Randi Forfang	Vestgrensa 5	2019-2021
Eivind Jacobsen	Hjorteveien 5	2019-2021
Mona Melgaard	Jutulveien 14	2020-2022
Vegard Torsnes	John Colletts allé 39	2020-2022

2.2.3 VALGKOMITÉ

Stein Sørby, leder	John Colletts allé 54	2020-2021
Trude Heber	Damplassen 14	2020-2021
Paal Riborg	Per Gynts vei 3	2020-2021
Jo Waaler	Sognsveien 48	2020-2021

2.2.4 BYGGESAKSUTVALG (BSU)

Firmaet A-tract AS ved arkitekt Henrik Nömm bistår styret med innstillinger knyttet til byggesakene og internkontroll.

2.2.5 ANKEUTVALG FOR BYGGESAKER

Ankeutvalget utarbeider faglig innstilling til styret, dersom andelseier ønsker å anke avslag i en byggesak. Ankeutvalget består av følgende medlemmer:

Ingunn Marton	Moltke Moes vei 11
Frode Mo	Damplassen 22
Kristin Rustad Høiseth	Ullevålsalléen 38

2.2.6 UTOMHUSUTVALG (UHU)

Utomhusutvalget utarbeider faglig innstilling til styret i alle utomhussaker og består av følgende medlemmer:

Dag Norling, leder	John Colletts allé 46
Lene Frost Andersen	John Colletts allé 26
Andre Orvik	Askeladdveien 26
Trine Nickelsen	Tiurveien 4

2.2.7 ANSATTE I 2020

Tor Langø	Daglig leder	Full stilling
Mette S. Berntzen	Eiendomsforvalter	Full stilling
Jakob Kirkeby	Vedlikeholdsleder	Full stilling
Arne Auestad	Snekker	Full stilling
Kjetil Jensen	Snekker/stillasmontør	Full stilling

2.3 GENERALFORSAMLING OG STYREMØTER I 2020

I 2020 ble ordinær generalforsamling holdt 18. juni på Ullevål Stadion i Oslo. Det var åtte uker senere enn vanlig, grunnet smittevernrestriksjoner under coronapandemien.

Styret har i 2020 holdt 11 styremøter og behandlet 136 saker. Styrets leder og nestleder har hatt jevnlig kontakt med daglig leder mellom møtene. Representanter for styret eller daglig leder har også hatt møter med andelseiere om ulike saker.

2.4 OVERDRAGELSER, UMLEIE OG SØKNADER FRA ANDELSEIERE

Administrasjonen har etter fullmakt fra styret godkjent 37 overdragelser av andeler med tilknyttet borett i 2020 (2019: 30). Forkjøpsretten ble brukt ved 6 salg (2019: 7).

Administrasjonen har godkjent 14 søknader om utleie av boligen i 2020 (2019: 8).

Nasjonalforeningen for folkehelsen sa opp leieavtalen om Ullevål hageby seniorsenter i april. Bydel Nordre Aker overtok som leietaker fra årsskiftet og fortsetter driften.

Styret har i 2020 behandlet 23 byggesaker og 22 utomhussaker.

Ankeutvalget for byggesaker har behandlet 1 sak i 2020 (2019: 1).

Styret har ikke gitt nye parkeringstillatelser i 2020.

2.5 STRATEGISK PLAN

Strategisk plan setter mål og definerer premisser for styrets arbeid og selskapets drift i perioden 2018-2023. Planen er oppdatert i 2020 og ligger på borettslagets hjemmeside.

Fremover vil styret revidere byggeveileder og byggesaksark, styrke kontrollen med andelseiernes byggearbeider, revidere retningslinjer for utomhuselementer og etablere sosiale møteplasser i kvartalene.

Blant satsingene som anses utført, er utarbeidelse av ti års vedlikeholdsplan 2020-2030, utarbeidelse av veileder for utomhusanlegget og etablering av ladestasjoner for elbiler på selskapets parkeringsplasser.

2.6 VERN OG VEDLIKEHOLD AV BYGNINGER OG UTEOMRÅDER

2.6.1 BYGGESAKER

Styret har i 2020 behandlet 23 byggesaker. Blant disse har 3 handlet om arealfordeling, 4 om bruksendringer, 5 om utbygging av kjeller eller loft, 2 om hageutgang, 3 om utvidelse eller flytting av vinduer, 2 om flytting av kjøkken, 1 om riving av luftpipe og 1 om innsetting av ventiler. Enkelte saker har vært behandlet på flere styremøter.

Sakene forberedes av byggesaksutvalget, arkitektkontoret A-tract AS, som gir en faglig vurdering og anbefaling i alle byggesaker, sjekker at søknaden følger byggeveilederen og ettergår all dokumentasjon.

Styret gir ikke forhåndsvurdering av mulige løsninger og kommer ikke med innspill til byggesaker. Andelseiere må selv, eventuelt med innleid faglig hjelp, utarbeide fullstendig søknad med tegninger og annen dokumentasjon i henhold til reglene for byggesaker.

Styret vil understreke at byggeveilederen og byggesaksarkene skal følges. Tidligere uheldig praksis og fasadeendringer som har svekket bygningene arkitektonisk og bygningsfysisk, danner ikke presedens i byggesaker.

Søknader er avvist, fordi det ikke er samsvar mellom arealfordeling og tegning eller mellom byggetegning og beskrivelse av tiltaket. Tegninger er ofte ufullstendige. Styret har også understreket at tegninger og naboaksepter skal dateres.

Selskapet ønsker å knytte til seg arkitekter som kan anbefales benyttet ved rehabilitering og utbygging. Det er snakk om arkitekter som kjenner borettslagets regelverk og rutiner og har erfaring med søknadsprosesser der vernehensyn inngår. Interessen har vært stor, egnede søkere blir plukket ut på nyåret. Andelseierne står naturligvis fritt til selv å velge arkitekt.

2.6.2 BYGGEVEILEDER OG BYGGESAKSARK

Byantikvaren har skjerpet sitt syn på utvidelse av kjellervinduer på fasadene som vender mot Damplassen. Noen slike vinduer er tidligere godkjent av borettslagets styre, Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, men Byantikvaren er kommet til at slike utvidelser ikke bør godkjennes. Innskjerpningen er lagt inn i byggeveilederen.

Veilederen for utbygging av bygninger i Ullevål hageby er fra 2015, med mindre endringer lagt inn de neste årene. Selskapet har også detaljerte byggesaksark til hvert søknadspliktig tiltak, med generell informasjon, krav og veiledning. Disse benyttes når andelseier søker om utbygging eller endringer av boligen.

Veileder og byggesaksark kan lastes ned fra borettslagets hjemmeside.

2.6.3 ET VERNEVERDIG KULTURMINNE

Verneverdien av Ullevål hageby er meget stor. Borettslaget står på Byantikvarens Gule liste over registrerte bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo. Både bygninger og uteanlegg er vernet. Verneverdien begrenser andelseiernes og selskapets frihet og muligheter for utbygging og andre bygningsmessige endringer.

Verneverdien gir oss en betydelig forpliktelse til å ta vare på autenticiteten i miljø, utseende, materialer, utførelse og funksjon. Dette må gjøres samtidig som boligstandarden skal tilfredsstillе dagens krav. Selskapets egne aktiviteter og regelverket som gjelder for andelseierne, skal ivareta denne balansen.

2.6.4 UTOMHUSSAKER

Styret har i 2020 behandlet 22 utomhussaker. 10 handlet om oppføring av bod, 5 om oppføring av lekestue eller forlengelse av perioden, 3 om levegg og 2 om drivhus. Utomhusutvalget forbereder sakene i henhold til borettslagets regelverk.

Oppføring av flere utomhuselementer krever godkjennelse fra styret. Det gjelder boder, dukkestue, veksthus, levegg, støyskjerm, hagelys og forstøtningsmurer og terrengendringer over en viss størrelse.

Andre elementer krever ikke godkjennelse, men det er krav til utforming. Det gjelder fornyelse av espalier på vegg, frittstående espalier, benkeboder og drivbenker.

Hageboder tillates bare der de ikke virker dominerende eller påtrengende i forhold til fasader, naboer eller forbipasserende. Som hovedregel tillates ikke oppføring i de mest eksponerte områdene mot offentlig vei og plasser.

2.6.5 FORSLAG TIL NYE UTOMHUSELEMENTER

Generalforsamlingen 2020 vedtok at styret skulle utrede flere typer hageboder. En gruppe har kommet med forslag til nye lagrings- og overdekningsløsninger som har slektskap til arkitektur og allerede godkjente utomhuselementer i hagebyen. Skisser utarbeidet av arkitekt Dag Norling er lagt frem for Byantikvaren i Oslo.

Forslagene tar dels sikte på en tiltrengt visuell opprydding i utomhusområdet for å ivareta hagebyens bevaringsverdige karakter, dels å beskytte sykler, vedstabler, barnevogner og annet

mot å bli ødelagt av snø og regn. De skal kunne bygges av nevenyttige andelseiere og om mulig kunne flyttes og gjenbrukes.

Forslagene omfatter lav overdekning i forhage, vedskjul, tilbygg til boder, frittstående vogn- og sykkelkur og løsninger for oppstilling av sykler og vogner på fellesarealer. Løsningene skal være søknadspliktige, kunne skales innenfor maksimum-størrelser og bygges etter godkjente arbeidstegninger. De skal også være reversible, altså kunne fjernes.

Også utomhusanlegget er underlagt kulturminnevernet. Utomhuselementer skal ikke skjule fasader eller virke dominerende. Ønsker om flere oppbevaringsløsninger må balanseres mot Byantikvarens standpunkt om at hager og utearealer bevares mest mulig uendret. Styret vil fortsette den konstruktive dialogen med Byantikvaren om de foreslåtte løsningene.

2.6.6 VEILEDER FOR UTOMHUSANLEGGET

Styret har i perioden utarbeidet en veileder for hagebyens utomhusarealer, i samarbeid med Byantikvaren i Oslo. Her understrekes at ikke bare bygningsmassen, men hele anlegget er verneverdig – plasser og kvartalsveier, smug og smett, gjerder og portstolper, allétrær og trerekker, natursteinsmurer og parsellhager.

Utomhusveilederen forteller hvordan hagebyen ble anlagt på jordene til gården Ullevold, kjent for John Colletts praktfulle hageanlegg, og hvordan gamle veier og terrenget formet hagebyen. Veilederen beskriver også de verneverdige elementene og minner om at utomhusanlegget bør beholdes mest mulig uendret.

Byantikvaren trekker frem endringer som anses som svært uheldige og ikke forenlige med verneverdiene. Blant disse er parkering inne i kvartalene, utvidelse av avkjørsler, høye hekker, vintergrønne hekker, større terrasser på terreng, andre markbelegg og materialer enn de opprinnelige og privatisering av smug og smett.

Formålet med veilederen er å sikre at nye elementer samvirker med hagebyarkitekturen og styrker og utvikler den helheten vi kjenner i dag. I en fremtidig prosess vil vi møte nye behov som vil endre og utfordre rammene. Forståelsen for den historiske helheten er avgjørende for at arkitekturuttrykket i denne prosessen videreføres og i beste fall styrkes.

Veilederen ble presentert på generalforsamlingen 2020 og kan lastes ned fra hjemmesiden.

2.6.7 ÅPNING AV SMETT OG SMUG

Da hagebyen 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 er smett og smug blitt privatisert. Borettslaget har de siste årene gjenåpnet mange av disse snarveiene, men i 2020 ble ingen smett eller smug åpnet igjen.

Det har vært arbeidet med å åpne en bred sti mellom Pastor Fangens vei og John Colletts allé, langs barneparken og ut på kvartalsveien til Langlia 1-11. Oslo kommune eier tomten som sperrer for passasje ut i John Colletts allé og har sagt at de vil tilrettelegge for dette. Styret takker alle berørte andelseierne for velvilje og konstruktivt samarbeid.

2.7 TRAFIKKSIKKERHET, ELBILLADING OG PARKERING

2.7.1 TRAFIKKSIKKERHETSTILTAK

Styret søker Bymiljøetaten om trafikkregulering i krysset Askeladdveien-Eventyrveien. Vi foreslår at fortauet utenfor Damplassen 1 forlenges ved siden av uteserveringen og at det

etableres et fotgjengerfelt i Eventyrveien. Vi håper å få gjennomslag i kommunen for et tiltak som kan bedre kan trygge barn og fotgjengere i et utfordrende kryss.

2.7.1 LADING AV EL-BILER

Borettslaget har tilrettelagt for lading av el-biler i John Colletts allé og Ullevålsalléen, på plasser som leies ut til andelseierne. Kostnader knyttet til installasjon, drift og administrasjon av ladeløsninger blir betalt av brukerne, som forplikter seg ved innskudd og dekning av løpende drift, vedlikehold og strømkostnader.

Styret har vedtatt av andelseiere som har elbil på godkjent parkeringsplass eller i egen garasje, skal benytte såkalt smartboks til lading. Står bilen i garasje, kan ladeboksen være veggmontert inni garasjen. Er bilen parkert ute, må ladeboksen være frittstående. Ladeboks skal ikke monteres på fasade.

Lading fra en vanlig, jordet kontakt uten strømbegrensning på 10A eller jordfeilbryter type B er ikke tillatt. Skjøteledninger og adaptere skal heller ikke benyttes.

Elbileiere som ikke har garasje eller parkeringsplass med godkjent ladeboks, kan benytte ladestasjonene i Vestgrensa og på Damplassen.

2.7.2 PARKERING

Beboerparkering ble innført i hagebyen i 2018. Fremmedparkeringen er redusert, samtidig som parkeringsforbud er innført i flere gater. Bymiljøetatens forslag om å fjerne parkering i Eventyrveien for å legge bedre til rette for gående og syklende, vakte strid. Beboere og borettslaget fremla innvendinger, men protestene ble avvist.

Oslo kommune har registrert at det parkeres på kommunens grunn mellom hagegjerdene og John Colletts allé. Plan- og bygningsetaten mener at selskapet på vegne av andelseiere som stiller bilene der, enten må søke om tillatelse eller avvikle parkeringen.

Styret legger til grunn at arealet tilhører kommunen og følgelig er utenfor borettslagets myndighet. Selskapet har heller ikke hatt en rolle i etablering av de parkeringsplasser som finnes. Styret har oppfordret kommunen til å følge opp overfor den enkelte bileier.

Samtidig har styret gjort det klart at borettslaget ikke vil ta initiativ til å opprettholde parkering på grøntarealet. Rekken av lindetrær langs John Colletts allé er bevaringsverdig. Styret har innhentet faglige vurderinger som slår fast at risikoen er stor for at parkering inntil trærne skader røttene. Styret mener den aktuelle parkeringen bør opphøre.

Selv om parkering opphører i Eventyrveien og John Colletts allé, er det omkring 650 plasser i hagebyen – like mange som det finnes leiligheter. Det er circa 470 beboerparkeringsplasser langs de kommunale veiene. I tillegg kommer borettslagets garasjer og plasser, privateide garasjer og parkeringsplasser som er godkjent av styret.

2.8 ANDRE SAKER

2.8.1 VARSLINGSRUTINER

Styret vedtok i 2020 varslingsrutiner for administrasjonen.

Arbeider som berører den enkelte andelseier og som utføres i regi av Oslo Havebyselskap, skal som hovedregel varsles.

Det skilles mellom planlagte og akutte arbeider og større og mindre inngripende arbeider.

- Planlagte og store arbeider skal alltid varsles, helst i flere kanaler.

- Akutte hendelser, mindre aktiviteter og vanlige vedlikeholdsoppgaver som foregår hver dag, må ikke nødvendigvis varsles.

Varslingskanaler er borettslagets nettsted, rundskriv, direkte e-post, lapp i postkassen, telefon og SMS. Minst én, men gjerne flere av kanalene skal benyttes.

Det er styrets ansvar å sørge for god informasjon om viktige beslutninger og begivenheter for borettslaget og for den enkelte andelseier, jfr. vedtektenes paragraf 10.4.

Styret vil påse at administrasjonen informerer og varsler i henhold til gjeldende rutiner.

Varslingsrutiner med frister er lagt ut på selskapets hjemmeside.

2.8.2 UTESERVERING PÅ DAMPLASSEN

Avtalen mellom borettslaget og Damplassen 2 AS som regulerer uteservering fra Lofthus Samvirkelag, er sagt opp. Under borettslagets arbeid med trafikksikkerhetstiltak i krysset Askeladdveien-Eventyrveien viste det seg at det ikke er borettslaget som er grunneier, men Oslo kommune.

Havebyselskapet og pizzarestaurantens eiere har imidlertid inngått ny avtale, med sikte på at uteserveringen kan videreføres innenfor rammene som partene tidligere har vært enige om og som er forankret i generalforsamlingen: Uteservering er tillatt fra 1. april tom. 1. oktober, begrenset til 50 sitteplasser på samme areal mot Askeladdveien (ikke mot Damplassen) og skal være stengt og tømt for gjester innen klokken 22.

Damplassen 2 AS har siden 1. april 2016 hatt rett til å drive uteservering i tilknytning til virksomheten til Lofthus Samvirkelag.

2.9 TYNGRE VEDLIKEHOLD

Styret vedtok i 2019 en ny 10 års vedlikeholdsplan for perioden 2020-2030. Aktivitetene i er planlagt i henhold til forventet levetid på hvert av tiltakene og de ulike deler av bygningene. Den forrige 10 års planen fra 2009 hadde mer enn 1200 tiltak. Den gang var formålet å ta igjen etterslepet av vedlikehold. Målet ble i hovedsak nådd.

Takomlegginger og rehabilitering av drenering nærmer seg fullføring i hele hagebyen. Omfanget av tyngre vedlikehold forventes likevel å fortsette på samme nivå som i dag i overskuelig framtid. Noen ressurser vil etterhvert fases bort fra tak- og dreneringsarbeider og over til fasaderehabilitering, veivedlikehold og piperehabilitering. Det gjenstår også til dels store investeringer i flere nedgravde avfallsbeholdere.

Selskapet bruker Aase Byggeadministrasjon AS til faglig og administrativ støtte i forbindelse med større vedlikeholdsprosjekter. Daglig leder, tidvis supplert av styremedlem Christian Schøyen, gjennomfører byggemøter, kontroll- og ferdigbefaringer for de store prosjektene.

Oversikt over tyngre vedlikehold 2020 og plan for 2021:

Oppgaver	Aktivitet 2020	Kostnad 2020	Planlagt 2021
Total omlegging og renovering av tak og piper	Per Gynts vei 2 Vestgrensa 7-9 Vestgrensa 13 med portal Damplassen 24-25	9,7 mill. kr	Damplassen 24-25 fullføres John Colletts allé 64-66 John Colletts allé 52-56 Langlia 2-4 med portal Elgveien 2-12 Jutulveien 1-3
Drenering og større gravearbeider. Inkl. tilbakestillelse, ferdigplen, asfalt osv.	Eventyrveien 2-4 Vestgrensa 7-9 Askeladdveien 30-32 Tiurveien 2-4 Ullevålsalléen 22-28	8,1 mill. kr	Ullevålsalléen 22-28 og Tiurveien 2-4 fullføres John Colletts allé 21-23 Tyrihansveien 4-6 Tyrihansveien 8

For ordens skyld understrekes at planene kan bli endret.

2.10 LØPENDE VEDLIKEHOLD

Selskapets vedlikeholdsavdeling med vedlikeholdsleder og to håndverkere utfører mye av det løpende vedlikeholdet og kontrollerer arbeid utført i andelseiers regi. I tillegg leier selskapet inn murere, snekkere, elektrikere, rørleggere og blikkenslagere til ulike oppdrag.

Det bygningsmessige vedlikeholdet omfatter utbedring og restaurering av vinduer og dører, akutte taklekkasjer, enklere reparasjoner av fasader, trapper osv.

Det ble i 2020 laget 545 arbeidsordre fra administrasjonen til vedlikeholdsavdelingen. 429 av disse ble utført. Arbeidsordre som ikke er utført, er sesongavhengige eller ikke prekære.

Vedlikeholdsavdelingen og innleide ressurser har reparert fasader og murt trapper, støttemurer og balkonger, der behovet har vært størst.

De to store parkeringsplassene i John Colletts allé er blitt asfaltert og merket opp på nytt. Selskapet har også asfaltert hull i kvartalsveiene i tillegg

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

300 løpemeter med tregjerder, to inngangspartier og ett tørkestativ ble beiset eller malt. Espalierer er snekret og satt opp rundt mange av avfallsnedkastene. 200 meter ødelagte tregjerder ble byttet ut og 100 meter nye nettinggjerder satt opp.

20 pipeløp er rehabilitert, og det er murt opp 16 nye pipetopper i 2020.

Vedlikeholdsavdelingen har restaurert eller reparert tilsammen 250 vinduer og dører. Alfa malerservice har malt samtlige dører og vinduer i kvartalene 9 og 10.

Sommervikarer utfører arbeid som gressklipping, lusing, planting, maling og beising av gjerder og tørkestativ. Dette er gjerne ungdom som bor i, eller har tilknytning til hagebyen. Sommeren 2020 var det koronapandemi, og bare to erfarne ungdommer ble engasjert.

2.11 GRØNTAREALER OG UTEOMRÅDER

2.11.1 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hagebyen har store grøntarealer som skjottes av selskapet. Dette gjelder blant annet plener og hekker rundt Damplassen, Eventyrplassen, fellesarealer i kvartalene og skråninger mot John Colletts allé og Sognsveien. Det er også 1200 allétrær og trær i rekker som beskjæres. Borettslaget leier inn arborister til vedlikehold av trærne.

Havebyselskapet har i samarbeid med Oslo kommune og gode hjelpere fått inngjerdet en luftepark for hunder i Langlia. Parken ser ut til å være svært populær blant hundeeiere.

2.11.2 TREPLANTING OG BESKJÆRING

I 2020 ble det plantet 25 allétrær i nederste del av Langlia. Trærne som plantes, er Gravensten epletrær på gammel grunnstamme.

Havebyselskapet har beskåret ca. 400 allétrær i 2020, og det har vært foretatt en omfattende kronereduksjon på samtlige allétrær i Sognsveien. Selskapet har felt mer enn 50 uønskede trær som ikke har spesiell verdi, etter anmodning fra andelseiere.

Styret vedtok i 2004 en plan for utskiftning av kirsebær- og epletrerekkene langs offentlig vei, med trær som er mindre utsatt for sykdom og soppangrep. Havebyselskapet har plantet ca. 950 nye trær siden 2007. Det gjenstår å plante i underkant av 100 trær.

2.11.3 ANDELSEIERS PLIKTER I EGEN HAGE

Om lag 60 andelseiere tok i høst imot borettslagets tilbud om profesjonell og rimelig beskjæring av hekker. Styret mener flere hekker med fordel kan holdes nede, slik at hagebyen ikke gror igjen.

Hver andelseier plikter 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.

Retningslinjer for trær og vegetasjon og et hefte om hagestell ligger på hjemmesiden.

2.11.4 BEVARING AV ARTSMANGFOLD

Havebyselskapet ønsker å bevare artsmangfold og tilrettelegge for pollinerende insekter.

Veikanter med blomstrende vekster blir først klippet ned på sensommeren. På utvalgte og egnede felles grøntområder vil andelseiere få satt av plass til å anlegge blomstereng, der slått vil bli utført sent på sommeren.

Borettslaget vil plante vekster med pollen og unngå bruk av kjemiske plantevernmidler. Selskapet oppfordrer også andelseiere til å unngå bruk av kjemiske plantevernmidler.

Oslos første urbane birøkterlag Bybi har siden 2013 hatt selskapets tillatelse til å ha bikuber ved John Colletts plass. Biene bidrar til mer blomstring og mer frukt i hagebyen.

Med 600 hageparseller og 1200 blomstrende allétrær har Ullevål hageby i mer enn hundre år vært en oase for pollinerende insekter i Oslo.

2.11.5 EVENTYRPLASSEN

Eventyrplassen vedlikeholdes av Havebyselskapet. Lekeapparatene ble oppgradert i 2019 og selskapet utfører månedlig kontroll av alle apparatene. Vannførelaget sørger for skøyteis og Havebyselskapet sørger for måking om vinteren og vedlikehold av grøntarealene.

2.11.6 SNØRYDDING OG SANDSTRØING

Snørydding og sandstrøing av kvartalsveier utføres med innleid hjelp. Selskapet har plassert ut 36 strøkasser som etterfylles hver sesong. Vedlikeholdsavdelingen håndmåker snø og strør rundt avfallsnedkast, i trapper, i gangveier, i smug og i smett og på Damplassen.

2.11.7 VÅRRYDDING, HAGEAVFALL

Kvartalsveiene ble i vår feiet ved egen og innleid hjelp. Komprimatorbiler fra Vaktmesterkompaniet hentet blandet avfall 28. og 29. april. Komprimatorbil hentet hageavfall på Damplassen og Eventyrplassen 1-2 ganger per måned fra 7. mai fram til 15. oktober, med opphold i juli.



2.11.8 SØPPELSTANDPLASSER

I 2020 ble det ikke gravd ned nye avfallsnedkast. Nedkastene anlagt i 2019 ble ferdigstilt i 2019.

Det er hittil bygget 13 nedgravde avfallsstasjoner, som erstatter ca. 220 søppelkasser. Det var opprinnelig ca. 530 søppelkasser i hagebyen. Antallet er redusert til ca. 300 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 disse.

2.11.9 ROTTEBEKJEMPELSE

Selskapet har avtale med ABS Skadedyrservice, som legger ut bokser med gift for å bli kvitt rotter. Det blir færre rotter om andelseiere fjerner nedfallsfrukt, bare benytter lukket kompost og lar være å spyle mat ned i vask eller toalett. Alle sluk må være av metall og til enhver tid holdes forsvarlig lukket. Det er særlig viktig i ombygningsperioder.

2.12 LOKALMILJØ OG SOSIALE TILTAK

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

- Hagebybladet mottok 78.000 kr i støtte, i henhold til vedtak på generalforsamling 2016.
- Ullevål Hageby Vel vil få 39.000 kr i årlig støtte, i henhold til vedtak på generalforsamling 2020.
- Til julegrantenningen kjøpte selskapet juletre, satte opp lys og stjerne. Dette koster 30.000 kr.
- Ullevål skoles musikkorps ble etter søknad støttet med 20.000 kr.
- Ullevål idrettslag ble etter søknad støttet med 10.000 kr.

2.13 ADMINISTRASJON OG VEDLIKEHOLDSAVDELING

Selskapet har utarbeidet en analyse for risikohåndtering for videre drift av administrasjonen i Borettslaget Oslo Havebyselskap ved krise.

Ingen ansatte har vært smittet av koronaviruset. Administrasjonen har innarbeidet tiltak og rutiner for å sikre godt smittevern. Kontoret har vært åpent for dem som har avtale.

Selskapet har tilrettelagt for at administrasjonen kan ha hjemmekontor. Det har vært 4,7 % sykefravær i 2020. Styret anser at arbeidsmiljøet er trygt og forsvarlig.

Selskapet følger likestillingsloven ved ansettelser. Det er vedtektsfestet at begge kjønn så langt mulig skal være likt representert i valgte verv.

Virksomheten belaster ikke det ytre miljø nevneverdig. Selskapet og innleide entreprenører kildesorterer bygningsavfall. Vårrydding komprimeres for å redusere transport og volum. Hageavfall leveres til kompost.

2.14 REGNSKAP OG FINANSIELLE FORHOLD

Driftsinntektene var i 2020 på 45,5 millioner kr, som var det samme som i 2019 og helt i samsvar med budsjett. Felleskostnadene ble fra 1. februar økt med 2,0 %, som var 0,2% over økningen i konsumprisindeksen.

Driftskostnadene var i 2020 på 46,7 millioner kr, som er 6,9 millioner kr høyere enn i 2019 og 3,5 millioner kr over budsjett. Budsjettoverskridelsen er i all hovedsak på den største kostnadsposten, vedlikehold, og skyldes at kostnadene til drift og vedlikehold på 22,8 millioner kr var 6,2 millioner kr høyere enn i 2019 og 3,4 millioner kr høyere enn budsjettet.

Forklaringen er at det ble avdekket lekkasjer i taket på Damplassen 24-25. Omleggingen av dette taket, som var planlagt utført 2024-2025, ble fremskyndet og kom i tillegg til årets allerede forpliktende bestilte takomlegginger.

Tyngre vedlikehold for øvrig er utført i henhold til vedlikeholdsplanen.

Personalkostnadene er stabile. Avskrivningene er høye, fordi nedgravde avfallsanlegg avskrives. Netto finanskostnader er redusert på grunn av historisk lav rente og var 620.000 kr.

Årsresultatet for 2020 viser et underskudd på 1,2 millioner kr, mot et overskudd på 4,9 millioner kr i 2019.

Justert for avskrivninger på 0,5 millioner kr var endring i disponible midler minus 1,4 millioner kr, slik at selskapets disponible midler var minus 1,9 millioner kr ved utgangen av året.

Pante- og gjeldsbrevlånet var ved årsslutt 33,8 millioner kr. Planlagt avdragsprofil på selskapets gjeld er 14 år. Dette er kortere enn levetiden på de anlegg som lånet finansierer. Borrettslagets gjeld har flytende rente som per 31.12.2020 var 1,5%.

Selskapet har regnskapsmessig negativ egenkapital. Dette er et regnskapsteknisk forhold, fordi bygninger og tomt er balanseført til opprinnelig anskaffelsessum og alt vedlikehold og påkostning utgiftsføres løpende. Den faktiske verdien er imidlertid mange ganger høyere, så selskapets virkelige egenkapital er positiv.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Det har ikke inntruffet forhold av vesentlig betydning for regnskapet etter 31.12.2020.

2.15 FRAMTIDSUTSIKTER

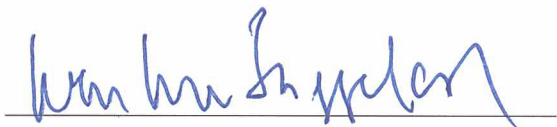
Styret oppfatter at selskapets sentrale oppgave er å forvalte bygningene og utearealene, slik at hagebyen fortsetter å være et godt sted å bo og de antikvariske verdiene ivaretas. Videre bør selskapet ivareta beboernes felles interesser, innenfor kulturminnevernets rammer.

Hagebyen er over hundre år gammel, og bygningenes tilstand varierer. Tyngre vedlikehold gjennomføres planmessig, og styret forventer om lag uendret nivå i kommende tiårsperiode. Styret anser at selskapet har sunn økonomi og er fornuftig finansiert.

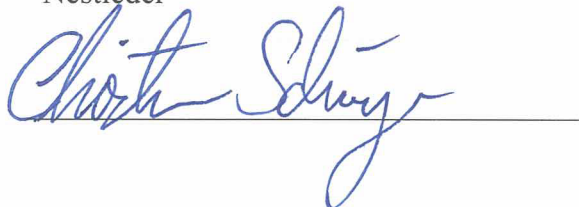
Boligprisene i hagebyen fortsetter å være blant de høyeste i Oslo. Samtidig forblir selskapet et borettslag der den enkeltes ønsker om endring er underlagt felles regler som først og fremst tar sikte på bevaring. Styrets ansvar er å forvalte dette regelverket.

Styret søker å balansere bevaring og fornyelse. Vi ønsker å bidra til et best mulig nærmiljø for de allsidig sammensatte gruppen av beboere. Samtidig ønsker styret å skape bevissthet omkring vårt felles ansvar for å ivareta det unike anlegget og gode bomiljøet.

Sven Arne Buggeland
Leder



Christian Schøyen
Nestleder



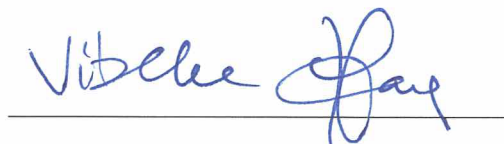
Erling Svela
Sekretær



Cathrine Kaasen Conradi
Styremedlem



Vibeke Haug
Styremedlem



Magnus Tenge
Vara



Cecilie Sørensen
Vara



3 ÅRSREGNSKAP 2020 OG BUDSJETT 2021

BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

ORG.NR. 948 466 856

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 fratrukket 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.

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-237.784	-540.563	-237.784	-1.929.923
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1.806.754	4.920.141	1.338.000	1.967
Tilbakeføring av avskrivning	16	497.283	518.756	15.000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-382.668	-2.285.106	0	0
Endring i depositum		0	6.000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	33.807.936	0	0
Fradrag for avdrag på langs. l.	19	0	-36.664.948	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1.692.139	302.779	1.353.000	1.967
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-1.929.923	-237.874	1.115.216	-1.927.956
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3.033.080	4.277.955		
Kortsiktig gjeld		-4.963.003	-4.515.739		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-1.929.923	-237.784		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	41.602.872	40.791.217	40.861.000	41.553.639
Innkrevd eiendomsskatt		3.413.635	3.810.960	4.200.000	3.811.000
Lading		24.406	0	0	25.000
Gebyrer eierskifte	3A	352.270	399.800	368.000	352.000
Andre inntekter	3B	134.466	465.318	0	130.000
SUM DRIFTSINNTEKTER		45.527.649	45.467.295	45.429.000	45.871.639
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3.962.360	-4.527.445	-4.590.000	-4.430.000
Styrehonorar	5	-243.824	-239.087	-253.000	-260.000
Avskrivninger	15	-497.283	-518.756	-15.000	-475.000
Revisjonshonorar	6	-47.500	-47.500	-59.000	-48.000
Andre honorarer		-47.967	0	-100.000	-101.700
Regnskapsførerhonorar		-379.506	-369.889	-388.000	-392.562
Konsulenthonorar	7	-549.079	-530.640	-500.000	-508.500
Drift og vedlikehold	8	-22.841.231	-16.411.440	-19.635.000	-21.638.907
Forsikringer		-1.989.747	-1.513.657	-1.600.000	-2.080.000
Kommunale avgifter	9	-8.511.143	-7.503.577	-8.000.000	-8.289.000
Eiendomsskatt		-3.357.176	-3.873.648	-4.200.000	-3.811.000
Energi/fyring		-468.199	-678.895	-500.000	-508.500
TV-anlegg/bredbånd		-2.148.943	-2.111.013	-2.180.000	-2.221.000
Andre driftskostnader	10	-1.668.544	-1.420.947	-1.226.000	-1.240.740
SUM DRIFTSKOSTNADER		-46.712.502	-39.746.492	-43.246.000	-46.004.909
DRIFTSRESULTAT		-1.184.853	5.720.803	2.183.000	-133.270
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9.236	64.368	10.000	10.000
Finanskostnader	12	-631.138	-865.030	-855.000	-600.000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-621.901	-800.662	-845.000	-590.000
ÅRSRESULTAT		-1.806.754	4.920.141	1.338.000	-723.270
Overføringer:					
Udekket tap		-1.806.754	0		
Reduksjon udekket tap		0	4.920.141		

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9.370.000	9.370.000
Tomt		15.300.000	15.300.000
Leiligheter/lokaler	14	842.000	842.000
Andre varige driftsmidler	15	3.386.623	3.501.238
SUM ANLEGGSMIDLER		28.898.623	29.013.238
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35.363	105.401
Kundefordringer		85.170	58.930
Forskuddsbetalte kostnader		1.284.504	1.285.528
Andre kortsiktige fordringer	16	147	1.966
Driftskonto OBOS-banken		1.445.457	1.656.418
Driftskonto OBOS-banken II		239	11.082
Skattetrekkskonto OBOS-banken		145.708	134.641
Sparekonto OBOS-banken		41.553	1.023.989
SUM OMLØPSMIDLER		3.038.141	4.277.955
SUM EIENDELER		31.936.764	33.291.193
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 654 * 100		72.800	72.800
Udekket tap	17	-19.107.536	-17.300.782
SUM EGENKAPITAL		-19.034.736	-17.227.982
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	33.807.936	33.807.936
Borettsinnskudd		11.888.500	11.888.500
Annen langsiktig gjeld	19	307.000	307.000
SUM LANGSIKTIG GJELD		46.003.436	46.003.436
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		403.799	407.484
Leverandørgjeld		3.225.496	2.828.933
Skyldige offentlige avgifter	20	312.290	255.829
Påløpte renter		2.771	1.993
Annen kortsiktig gjeld	21	1.023.709	1.021.501
SUM KORTSIKTIG GJELD		4.968.065	4.515.739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31.936.764	33.291.193
Pantstillelse	22	53 500 000	53 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.mars 2021

Styret i Borettslaget Oslo Havebyselskap

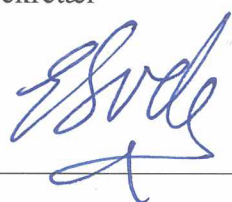
Sven Arne Buggeland
Leder



Christian Schøyen
Nestleder



Erling Svela
Sekretær



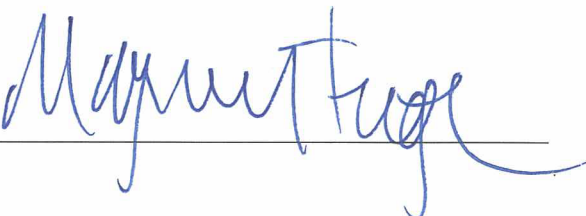
Cathrine Kaasen Conradi
Styremedlem



Vibeke Haug
Styremedlem



Magnus Tenge
Vara



Cecilie Sørensen
Vara



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

	2020	2019
Felleskostnader	28.343.409	27.611.826
Felleskostnader tilleggsarealer	9.319.116	9.053.789
Get/Kabel-tv/bredbånd	2.180.496	2.180.496
Lokaler	1.201.736	1.395.036
Garasje	301.644	296.100
Parkering	178.378	174.319
Hagebybladet	78.240	78.240
Kontingent	19.500	20.000
Reduksjoner	-19.647	-18.589
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	41.602.872	40.791.217

NOTE: 3 A**GEBYRER EIERSKIFTER**

Forhånds/parallellavklaring forkjøpsrett	123.440	116.960
Forkjøp	13.760	20.640
Boligopplysninger	86.690	133.200
Eierskiftegebyrer	128.380	129.000
SUM GEBYRER EIERSKIFTER	352.270	399.800

NOTE: 3 B**ANDRE INNTEKTER**

Reparasjon vinduer	28300	55.050
Tilskudd lekeplasser	0	300.000
Salg beis	390	3.150
Salg bøker	0	996
Gebyr	-500	0
Korrigeringer på reskontro	658	350
Salg lamper	12.030	4.094
Salg metall	434	462
Salg av nøkler	10.200	13.216
Skilt	0	299
Søknadsgebyrer	68.500	79.500
Salg ventiler	6.750	2.850
Andre inntekter	7.704	5.351
SUM ANDRE INNTEKTER	134.466	465.318

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1.980.020	-2.270.356
Ordinær lønn, daglig leder	-682.522	-682.522
Annen lønn, ikke feriepenger	-73.476	-73.476
Lønn rengjøringshjelp	-6.000	-32.538
Påløpte feriepenger	-342.762	-369.886
Fri bil, tlf etc.	-4.392	0
Naturalytelser speilkonto	4.392	0
Arbeidsgiveravgift	-518.743	-571.241
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	21.491	0
Pensjonskostnader, ansatte	-236.832	-356.562
Pensjonskostnader, daglig leder	-61.230	-61.230
Yrkesskadeforsikring	-15.764	-11.630
Gaver til ansatte	0	-8.975
Kantinekostnader	-29.420	-29.224
Arbeidsklær	-11.937	-34.735
Andre personalkostnader	-25.146	-25.070
SUM PERSONALKOSTNADER	-3.962.361	-4.527.445

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

	2020	2019
	243.824	239.087

Honorar til styret gjelder perioden fra generalforsamlingen 2019 til generalforsamlingen 2020, og ble utbetalt etter generalforsamlingen 2020. Honoraret er fordelt på styremedlemmene slik at styreleder, nestleder og sekretær mottar et noe høyere honorar enn de øvrige styremedlemmene. I tillegg til styrehonoraret har Christian Schøyen mottatt honorar på kr 13 000 for byggteknisk bistand til selskapet i 2020. Oppdraget var forhåndsgodkjent av styret. Det inngår i lønnskostnadene. I tillegg har styret fått dekket mat etc for kr 5 968, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

	2020	2019
Juridisk bistand	-207.840	-91.437
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-150.357	-167.515
Arkitekt A-tract	-52.563	-168.563
Amble Konsult, IT	-90.625	-91.250
Elbilforeningen	0	-11.875
Rønning Eiendomstaksering AS	-26.250	0
HJ Elektro AS	-12.050	0
Colliers International AS	-6.250	0
Roald Sand arkitekt MNAL AS	-3.144	0
SUM KONSULENTHONORAR	-549.079	-530.640

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar byggteknisk	-712.400	-864.500
Takarbeid	-8.179.585	-3.599.286
Drenering	-8.132.923	-5.005.731
Piperehabilitering	-750.000	-750.000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-17.774.908	-10.219.517
Drift/vedlikehold bygninger	-1.639.786	-1.682.613
Drift/vedlikehold VVS	-1.964.277	-1.121.162
Drift/vedlikehold elektro	-212.555	-1.072.598
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1.131.603	-2.249.619
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-78.324	0
Drift/vedlikehold brannsikring	-18.264	-2.931
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15.514	0
Egenandel forsikring	-6.000	-63.000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-22.841.231	-16.411.440

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-5.493.449	-4.688.207
Feieavgift	-142.353	-153.764
Renovasjonsavgift	-2.875.341	-2.661.606
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-8.511.143	-7.503.577

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-48.130	-16.000
Container	-190.287	-144.447
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-83.044	-93.203
Diverse leiekostnader/leasing	-13.125	0
Verktøy og redskaper	-75.619	-71.928
Telefon-/kontormaskiner	-57.584	0
Driftsmateriell	-307.272	-283.497
Lyspærer og sikringer	-968	-6.177
Renhold ved firmaer	-153.431	-22.567
Snørydding	-257.890	-308.000
Andre fremmede tjenester	-84.685	-43.131
Kontor- og datarekvisita	-16.184	-9.740
Trykksaker	-63.375	-52.050
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-19.703	-18.764
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1.600	0
Andre kostnader tillitsvalgte	-5.968	-23.088
Andre kontorkostnader	-25.976	-27.200
Telefon/bredbånd	-22.879	-20.513
Telefon, annet	-15.970	-15.806
Porto	-9.926	-9.958
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11.524	-16.643
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-27.629	-32.857
Forsikringer/avgifter biler	-7.200	0
Reisekostnader	-11.069	-4.856
Kontingenter	-1.150	-760
Gaver	-110.980	-102.230
Bank- og kortgebyr	-13.441	-14.132
Velferdskostnader	-31.938	-83.400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1.668.544	-1.420.947

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1.961	6.136
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4.238	14.725
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2.663	5.117
Andre renteinntekter	374	38.390
SUM FINANSINNTEKTER	9.236	64.368

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-630.175	-556.753
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	0	-308.239
Renter på leverandørgjeld	-577	-38
Andre rentekostnader	-286	0
SUM FINANSKOSTNADER	-631.038	-865.030

NOTE: 13**BYGNINGER**

Saldo 1.1. 1920	9.370.000	9.370.000
SUM BYGNINGER	9.370.000	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**LEILIGHETER/LOKALER**

Lokaler	842.000	842.000
SUM LEILIGHETER/LOKALER	842.000	842.000

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

Tilgang 2015	33.210	
Avskrevet tidligere	-28.228	
Avskrevet i år	-4.981	
		1

Henger

Tilgang 2015	30.000	
Avskrevet tidligere	-25.500	
Avskrevet i år	-4.499	
		1

Kopimaskin

Tilgang	65.693	
Avskrevet tidligere	-65.692	
		1

Fliskutter

Tilgang 2014	40.900	
Avskrevet tidligere	-40.899	
		1

Plentraktor

Tilgang 2017	39.990	
Avskrevet tidligere	-39.989	
		1

Stillas		
Tilgang 2006	81.119	
Avskrevet tidligere	-37.856	
Avskrevet i år	-2.704	40.559
Tilhenger		
Kostpris	17.990	
Avskrevet tidligere	-17.989	1
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2018	48.750	
Avskrevet tidligere	-24.375	
Avskrevet i år	-16.250	8.125
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	1.712.539	
Tilgang 2018	25.108	
Tilgang 2019	2.285.106	
Tilgang 2020	310.289	
Avskrevet tidligere	-598.640	
Avskrevet i år	-468.849	3.265.553
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	72.379	
Avskrives fra 2021		72.379
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3.386.622
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-497.283

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2020	2019
Izettle	147	1.966
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	147	1.966

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Selskapet har regnskapsmessig negativ egenkapital. Dette er et regnskapsteknisk forhold, fordi bygninger og tomt er balanseført til opprinnelig anskaffelsessum og alt vedlikehold og påkostning utgiftsføres løpende. Den faktiske verdien er imidlertid mange ganger høyere, så selskapets virkelige egenkapital er positiv.

NOTE: 18	2020	2019
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2019	-35.807.936	
Nedbetalt tidligere	2.000.000	
Nedbetalt i år	0	
		-33.807.936
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-33.807.936

NOTE: 19	2020	2019
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Depositum	-206.000	-206.000
Andre innskudd, parkering	-101.000	-101.000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-307.000	-307.000

NOTE: 20		
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		
Forskuddstrekk	-145.708	-134.641
Skyldig arbeidsgiveravgift	-166.582	-121.188
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-312.290	-255.829

NOTE: 21		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Feriepenger	-342.762	-334.578
Andelseiere uten borett	-16.500	-16.500
ikke refundert eiendomsskatt utflyttere	0	-123.311
Påløpte kostnader	-664.307	-547.042
Øvrig kortsiktig gjeld	-140	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1.023.709	-1.021.501

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11.888.500	11.888.500
Pantelån	33.807.936	33.807.936
TOTALT	45.696.436	45.696.436

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020
følgende bokførte verdi:

Bygninger	9.370.000	9.370.000
Tomt	15.300.000	15.300.000
TOTALT	24.670.000	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 underskudd på kr 1.806.754. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 avvirket.

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, 22. mars 2021



Jon Heger

Statsautorisert revisor

4 KONTROLLNEMNDAS ÅRSRAPPORT

Kontrollnemnda har i styreåret 2020-2021 bestått av fem personer. Nemndas leder har vært Terje Nybøe. De øvrige medlemmer har vært Mona Melgaard, Eivind Jacobsen, Randi Moen Forfang og Vegard Torsnes (ny fra 2020).

Smittevern hensyn har gjort at det har vært avholdt noe færre møter enn det vi skulle ønske. Det har likevel vært gjennomført både fysiske møter og etter hvert møter dels på digital plattform og dels fysisk ved at noen av nemndas medlemmer satt i administrasjonsbygget og andre hjemme. Det fungerte utmerket.

Årsregnskapet kom noe etter nemndas siste møte. Av praktiske hensyn var det derfor kun nemndas leder som gjennomførte møte (telefonmøte) med revisor Jon Heger. Den negative likviditet i årsregnskapet skyldes i stor grad større og dels uforutsette utgifter til rehabilitering av tak, herunder Damplassen 22 (bygget med blant annet Åpent Bakeri). Resultatet er ikke bekymringsfullt i seg selv. Nemndas leder har for øvrig ikke negative merknader til årsregnskapet eller de underliggende disposisjoner.

Om utgifter forøvrig vil kontrollnemnda bemerke at vi har fått en henvendelse fra styrets leder om mulig økning av styrehonorar. Det er blant annet vist til en undersøkelse fra OBOS om godtgjørelse til styret i sammenliknbare borettslag hva gjelder antall boenheter. Kontrollnemnda har forståelse for henvendelsen, men vil i dialog med styret få noe mer opplysningen før det tas endelig stilling til slik økning. For å imøtekomme henvendelsen er det likevel foreslått en generell økning med 5 % som er noe mer enn den standardiserte økning som har vært praksis de senere år, hvor det er tatt utgangspunkt i konsumprisindeksen.

Om vårt arbeid ellers er det nemndas syn at styret og administrasjonen representerer andelshaverne på en god måte. Administrasjonen virker velfungerende. Protokollene fra styrets møter er gjennomgående gode. Vi erfarer at våre ulike merknader blir iaktatt og tatt til følge på relevant måte, og det må på denne bakgrunn bemerkes at samarbeidet oppleves som velfungerende.

Årsrapporten er godkjent på e-post blant medlemmene.

- ✓ Terje Nybøe
- ✓ Randi Moen Forfang
- ✓ Mona Melgaard
- ✓ Eivind Jacobsen
- ✓ Vegard Torsnes

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 5 %.

Dette gir følgende nye satser:

Styret (fordelt på 7 medlemmer):	kr.	256.015,-
Kontrollnemndas leder:	kr.	6.481,-
Kontrollnemndas medlemmer:	kr.	5.602,-
Valgkomiteens medlemmer:	kr.	3.566,-
Godtgjørelse til revisor etter regning		

7 FASTSETTELSE AV KONTINGENT FOR 2021 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 kr. 500,-

8 ORIENTERING OM ARBEIDET MED NYE UTOMHUSELEMENTER

Styret har i 2020/2021 arbeidet med å få på plass noen nye utomhuselementer i hagebyen. Styreleder vil orientere om arbeidet på generalforsamlingen

9 ORIENTERING OM ARBEIDET MED PARKERING

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

10 INNKOMNE FORSLAG

10.1 VEDTEKTENES PGF. 5: ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Tekst i opprinnelig vedtekt	Forslag til endret tekst i vedtekt
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.	5.1 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, vannrør fra forgreningen fra felles vannledning, sikringsskap fra og med første leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør fram til felles soil, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også utomhusarealer som andelseieren disponerer eksklusivt. Arealene skal vedlikeholdes på en forsvarlig måte, og på en måte som ivaretar eiendommens omdømme. Gierder skal holdes fristilt.
5.2 Våtrom Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.	5.2 Våtrom Våtrom inklusive vannrør og avløp 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.	5.3 Reparasjoner og utskifting Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør fra forgreningen fra felles vannledning, sikringsskap fra og med første leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, og utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør fram til felles soil, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. 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. Andelseiers vedlikehold, reparasjoner og utskiftning skal gjennomføres håndverksmessig forsvarlig og i tråd med gjeldende regler og retningslinjer i borettslaget. Eventuelle skader ved andelseiers tiltak, må repareres av andelseier, evt borettslaget med regress overfor skadeforvolder . Tilsvarende gjelder dersom andelseiers tiltak ikke har forsvarlig materialvalg, utforming eller utførelse.
Nytt punkt 5.4 legges til vedtektene	5.4 Ombygging/påbygging Alle inngrep i bygningskonstruksjonen i boligene, eller utbygging i fellesarealer eller andre byggearbeider utenom vanlig innvendig oppussing, kan ikke iverksettes uten forutgående godkjenning av borettslaget, eventuelt også offentlige myndigheter. Søknad stiles til styret og sendes til selskapet. Borettslaget har egne regler og vilkår for ombygging/påbygging. Dette regelverket er tilgjengelig på borettslagets nettsted eller ved henvendelse til kontoret. Andelseiere som ønsker å iverksette ombyggings-/påbyggingstiltak plikter å sette seg inn og følge gjeldende regler og retningslinjer for ombygging og påbygging, samt gjeldende offentlige regler og pålegg. Andelseier har et utvidet ansvar for alle kostnader for gjennomføring og fremtidig vedlikehold, reparasjoner, endringsbehov eller andre forhold som oppstår knyttet til tiltaket. Andelseiers utvidete ansvar etter denne bestemmelsen er knyttet til andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier (eierskifte).

10.2 VEDTEKTENES PGF. 6: BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Tekst i opprinnelig vedtekt	Forslag til endret tekst i vedtekt
6.1 Forsvarlig stand	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.

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.

Borettslaget skal vedlikeholde felles utearealer, samt gjerder mot offentlig vei, mot kvartalsvei og mellom hageparseller der borettslaget har satt opp gjerde.

6.2 Felles installasjoner

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget vedlikeholde ~~holde ved like~~. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen ~~dersom det ikke er til vesentlig~~ på en fornuftig måte som gir minst mulig ulempe for andelseieren.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også ~~utskifting av~~ utvendig vedlikehold, reparasjon og evt utskifting av vinduer, ~~herunder nødvendig utskifting av termoruter,~~ og ytterdører til boligen eller samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

6.4 Ombygging/påbygging

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

10.3 VEDTEKTENES PGF. 4.4. OG 4.6: BORETT OG OVERLASTING AV BRUK/UTLEIE

Tekst i opprinnelig vedtekt	Forslag til endret tekst i vedtekt
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.	4.4 Bruksoverlating/utleie av hele boligen Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut hele boligen eller forretningslokalene til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av hele 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.

Nytt punkt 4.6 legges til vedtektene	4.6 Utleie av deler av boligen og korttidsutleie Andelseier som bor i boligen, kan leie ut deler av boligen uten samtykke. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
--------------------------------------	--

10.4 VEDTEKTENES PGF. 4.7: PARKERINGSBESTEMMELSER

4.7. Regler om parkering på borettslagets eiendom

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

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

10.5 FORSLAG TIL REVIDERTE PARKERINGSBESTEMMELSER

Styrets begrunnelse:

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

Bestemmelsene er omredigert og språket forenklet. Innholdet er i all hovedsak det samme. Styrets forslag innebærer noen endringer:

Garasjer

Private garasjer er oppført på borettslagets grunn, de fleste inne i kvartalene: Damplassen (12 plasser), Elgveien (6), John Colletts allé (6), Moltke Moes vei (4) og Eventyrveien (3).

For 19 av garasjene har praksis vært at de følger leiligheten ved salg og blir overtatt av ny andelseier. For 12 av garasjene har praksis vært at de blir solgt særskilt til markedspris (verditakst), til en andelseier i samme kvartal.

Borettslagets advokat har anbefalt at selskapet etablerer en ensartet praksis for omsetning av garasjer basert på et oppdatert regelverk, som er forankret i et vedtak på generalforsamlingen. Styret er enig.

Styret foreslår at de aktuelle garasjene skal tilbys øvrige andelseiere til markedsverdi. Er flere interessert, tildeles garasjen etter andelseiernes ansiennitet. Er ingen interessert, kan garasjen følge leiligheten ved eierskiftet.

Garasjens markedsverdi skal fastsettes i henhold til takst, basert på sammenlignbare priser for tilsvarende eller lignende garasjer i strøket.

Den foreslåtte endringer vil sikre at ansiennitetsprinsippet blir fulgt. Samtidig vil nåværende eier få markedspris for garasjen.

Dette er også nytt:

- Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene. Får ikke bilen plass, må garasjen overlates til neste andelseier på ventelisten.

- I dag kan parkeringstillatelse inndras, hvis arealene skal benyttes til andre tjenlige formål for fellesskapet. For å unngå tvil, foreslår styret at «hensynet til vern av utomhusanlegget» nevnes som saklig grunn for inndragning.
- I dag kan selskapet besørge fjerning av kjøretøy som er parkert i strid med bestemmelsene. Styret ønsker en mildere sanksjonsmulighet enn borttauing og foreslår i tillegg at gebyr kan ilegges ved overtredelse.

For gjeldende parkeringsbestemmelser, se selskapets hjemmeside under Regelverk.

10.5.1 FORSLAG TIL REVIDERTE PARKERINGSBESTEMMELSER

Parkeringsbestemmelser for Oslo Havebyselskap

§1. Formål

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

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

§2. Parkeringsforbud

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

§3. Særlig om parkering i felles garasjeanlegg

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

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

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

§4. Særlig om parkering på fellesarealer

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

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

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

§5. Særlig om parkering i garasjeanlegg bygd av andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§6. Særlig om parkering i egen hage/gårdsplass

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

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

§7. Bruk av parkeringstillatelse

Følgende gjelder parkering etter §§3-6:

Ingen gis parkeringstillatelse for mer enn en bil.

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

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

Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene. Er bilen av en slik størrelse at garasjen ikke kan benyttes av andelseier med parkeringstillatelse knyttet til garasjen, må garasjen overlates til neste andelseier på ventelisten.

§8. Gebyr for parkeringstillatelse

Følgende gjelder parkering etter §§3-6:

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

§9. Overdragelse av parkeringstillatelse

Følgende gjelder parkering etter §§3-6:

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

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

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

§10. Bortfall av parkeringstillatelse - sanksjoner

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

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

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

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

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

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

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

§11. Død og samlivsbrudd

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

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

§12. Disposisjon

Styret kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra disse bestemmelsene.

§13. Ikrafttredelse

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

Gjeldende parkeringsbestemmelser ligger på hjemmesiden.

10.6 FORSLAG OM UTSTEDELSE AV NYE PARKERINGSTILLATELSER

Forslag fra styret: Utstedelse av nye parkeringstillatelser

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

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

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

Nye parkeringstillatelser er ikke gitt siden 2002.

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

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

Parkeringsplassene vil om nødvendig bli opparbeidet og merket av borettslaget.

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

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

Forslag til vedtak:

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

10.7 INNKOMMET FORSLAG FRA ANDELSEIER

Forslag som ønskes fremmet av Trond Ramsøskar:

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

11 VALG AV MEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Valg av medlemmer og varamedlemmer til styret. Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 22. april 2021 er som følger:

Fast styremedlem (for to år)

Magnus Tenge, Damplassen 2	2021-2023 (Ny)
Christian Schøyen, Per Gyntsvei 5	2021-2023 (G)

Varamedlemmer til styret (for ett år)

Gunnar Vatnar, Ullevålsalléen 34	2021- 2022 (Ny)
Ingvild Bergsaker, Sognsveien 56	2021 -2022 (Ny)

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

12 VALG AV REVISOR

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

13 VALG AV LEDER OG MEDLEMMER TIL KONTROLLNEMNDA

Valg av leder til kontrollnemnda

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 22. april 2021 er som følger:

Eivind Jacobsen, Hjorteveien 5	2021-2023 (G)
--------------------------------	---------------

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

Valg av medlemmer til kontrollnemnda

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 22. april 2021 er som følger:

Randi Forfang, Vestgrensa 5	2021-2023 (G)
Eivind Jacobsen, Hjorteveien 5	2021-2023 (G)
Hanne Petzen, Askeladdveien 32	2021-2023 (Ny)

14 VALG AV MEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Kontrollnemndas innstilling til generalforsamling 22.april for valg av medlemmer og varamedlemmer til valgkomiteen er som følger:

Paal Riborg	Per Gynts vei 3	2021-2022 (G)
Trude Heber	Damplassen 14	2021-2022 (G)
Jo Waaler	Sognsveien 48	2021-2022 (G)
Pia Fjellner (vara)	Sognsveien 48	2021-2022 (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, 2019**

.

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 (borett) 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 borett 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 tvangsfullbyrdslovens 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 dekores 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.

Eksplorative, 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 ferdsele 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 terreng høyde. 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***

www.havebyselskapet.no

Bryn Trykkservice mar. 21
Tlf. 22 65 22 00
www.bryntrykkservice.no

