

Borettslaget
Oslo Havebyselskap

Generalforsamling 2023



Foto: Vibecke Longva

- Innkalling til generalforsamling
- Styrets årsberetning
- Regnskap
- Innkomne forslag
- Valg

27. april 2023

kl. 18:30

Sted:

Ullevål stadion

Sognsveien 75, Meet

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.

Borettslaget Oslo Havebyselskap

Til andelseierne

Ordinær generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Oslo Havebyselskap torsdag 27. april 2023 kl. 18.30 i Sognsveien 77 (Ullevaal stadion), Meet Ullevaal, inngang fra Thon Hotel Ullevaal Stadion.

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
- 2 Styrets årsberetning for 2022
- 3 Årsregnskap 2022 og budsjett 2023
- 4 Kontrollnemndas årsrapport
- 5 Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
- 6 Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
- 7 Fastsettelse av kontingent for 2023 for andelseiere uten borett
- 8 Innkomne forslag
- 9 Valg av medlemmer og varamedlemmer til styret
- 10 Valg av revisor
- 11 Valg av leder og medlemmer til kontrollnemnda
- 12 Valg av medlemmer og varamedlemmer til valgkomiteen

Vedlegg 1: Vedtekter – Borettslaget Oslo Havebyselskap

Vedlegg 2: Ordensregler – Borettslaget Oslo Havebyselskap

1. KONSTITUERING

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

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

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, e-post adm@havebyselskapet.no.

Regnskapet utføres av OBOS AS. Høiland Revisjon AS er selskapets valgte revisor. Borettslaget er forsikret i Protector forsikring, polisenummer 1718283.

Selskapets nettsted 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.

ORGANISASJON

Tillitsvalgte i borettslaget etter ordinær generalforsamling 28. april 2022:

2.2.1 STYRET

Sven Arne Buggeland, leder	Vestgrensa 5	2022-2024
Christian Schøyen, nestleder	Per Gynts vei 5	2021-2023
Erling Svela, sekretær	Vålveien 2	2022-2024
Ingunn Marton, styremedlem	Moltke Moes vei 11	2022-2024
Magnus Tenge, styremedlem	Damplassen 2	2021-2023
Ingvild Bergsaker, vara	Sognsveien 56	2022-2023
Vibeke Haug, vara	Vålveien 12	2022-2023

2.2.2 KONTROLLNEMND

Eivind Jacobsen, leder	Hjorteveien 5	2021-2023
Randi Forfang	Vestgrensa 5	2021-2023
Hanne Pentzen	Damplassen 22	2021-2023
Vegard Torsnes	John Colletts allé 39	2022-2024
Alf Marcus Wiegaard	Damplassen 14	2020-2022

2.2.3 VALGKOMITÉ

Pia Fjellner	Nils Lauritssøns vei 1	2022-2023
Trude Heber	Damplassen 14	2022-2023
Pål Riborg	Per Gynts vei 3	2022-2023
Jo Waaler	Sognsveien 48	2022-2023

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:

Kristin Rustad Høiseth	Ullevålsalléen 38
Ingunn Marton (til april 2022)	Moltke Moes vei 11
Frode Mo	Damplassen 22

2.2.6 UTMOMHUSUTVALG (UHU)

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

Dag Norling, leder	John Colletts allé 46
Håkon S. Bakken	Langlia 4
Trine Nickelsen	Tiurveien 4

2.2.7 ANSATTE I 2022

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

GENERALFORSAMLING OG STYREMØTER I 2022

Den ordinære generalforsamlingen ble avviklet 28. april 2022 på Ullevaal stadion. 77 stemmeberettigede andelseiere var til stede og 16 fullmakter ble godkjent. Årsberetning og regnskap ble godkjent og valg foretatt.

Styrets forslag om endring av §§ 5 og 6 i vedtektene, om andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikter, ble vedtatt. Styrets forslag til parkeringsbestemmelser ble vedtatt. Et forslag om at fremtidige generalforsamlinger skal være hybridmøter, falt.

Ekstraordinær generalforsamling ble holdt 10. november 2022 på seniorsenteret. 4 stemmeberettigede andelseiere var til stede. Selskapets valgte revisor gjennom 15 år, Jon Heger har pensjonert seg. Høilund Revisjon AS ble enstemmig valgt til ny revisor.

Styret har i 2022 holdt 12 styremøter. 180 saker er behandlet. Styret har i perioden hatt interne arbeidsgrupper for å jobbe med parkering, kontrollrutiner i byggesaker, revisjon av byggeveileder og byggesaksark og revisjon av regelverket for utomhuselementer.

Styrets leder og nestleder har hatt jevnlig kontakt med daglig leder. Representanter for styret eller daglig leder har også hatt mange møter med andelseiere om ulike saker.

OVERDRAGELSER, UMLEIE OG SØKNADER FRA ANDELSEIERE

Administrasjonen har etter fullmakt fra styret godkjent 31 overdragelser av andeler med tilknyttet boret i 2022. Andelseieres forkjøpsrett ble brukt ved 10 boligsalg i 2022.

Administrasjonen har godkjent 5 søknader om utleie av boligen i 2022.

År	Andeler solgt	Benyttet forkjøpsrett	Nye andelseiere
2022	31	10	21
2021	27	9	18
2020	37	6	31
2019	30	7	23

Styret har i 2022 behandlet 19 byggesaker og 14 utomhussaker.

Ankeutvalget for byggesaker har i 2022 ikke behandlet noen ankesaker (2021:1).

Styret har arbeidet med behandling av 98 parkeringssøknader i 2022. Arbeidet er planlagt slutført i første halvdel av 2023.

STRATEGISK PLAN

Strategisk plan setter mål og definerer premisser for styrets arbeid og selskapets drift i perioden 2018-2023. Planen ruller i fem års perioder.

Følgende tiltak i planen for 2018-2023 er utført:

- Veileder for utomhusanlegget er utarbeidet.
- Forslag til lagrings- og overdekningsløsninger er utarbeidet.
- Ladestasjoner for elbiler er etablert.
- Rutiner for varsling av andelseiere ved vedlikeholdsarbeider er utarbeidet.
- Rutiner for informasjon av andelseiere er utarbeidet.
- Ti års vedlikeholdsplan 2019-2028 er utarbeidet.

Følgende tiltak i planen for 2018-2023 er igangsatt, men ikke ferdigstilt:

- Byggeveileder og skjema for byggesaker skal revideres.
- Kontrollrutiner for oppfølging av andelseiernes byggearbeider skal utarbeides.
- Retningslinjer for utomhuselementer skal revideres.

Følgende tiltak i planen for 2018-2023 vil eventuelt bli videreført i ny periode:

- Innføring av nedgravde avfallsløsninger skal videreføres.
- Gamle smug og smett skal gjenåpnes.
- Frigjorte fellesarealer i kvartalene skal fortsatt være til felles hygge og nytte.
- Felles møteplasser for barn og voksne i kvartalene skal etableres.

VERN OG VEDLIKEHOLD AV BYGNINGER OG UTEOMRÅDER

2.6.1 BYGGESAKER

Styret har i 2022 behandlet 19 søknader om byggetillatelse.

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 gir ikke innspill eller forslag i byggesaker. Andelseiere må selv, fortrinnsvis 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 for senere byggesaker.

Søknader er avvist, fordi det ikke er samsvar mellom arealfordeling og tegning eller mellom byggetegning og beskrivelse av tiltaket. Tegninger er ofte ufullstendige. Tegninger skal nummereres og samtlige dokumenter dateres.

Selskapet har etter en søknadsrunde og vurdering av kvalifikasjoner valgt ut arkitekter som anbefales benyttet ved rehabilitering og utbygging. Det er snakk om arkitekter som kjenner borettslagets regelverk og har erfaring med søknadsprosesser der vernehensyn inngår.

Andelseierne står fritt til selv å velge arkitekter, men borettslaget anbefaler følgende:

- Cook Haffner Architecture Platform AS
- NAV Arkitekter
- Reaktor AS

Borettslagets administrasjon avgjør mellom 200 og 300 mindre byggesaker hvert år. Det dreier seg om utskifting av vinduer og dører, innsetting av ventiler, utveksling og riving av bærevegger, etterisolering, oppussing av bad, kjøkken og trappeoppganger, montering av varmpumper, elbilladere og markiser og mindre justeringer ved utbygging av loft og kjellere.

2.6.2 MODERNISERING AV FELLES TRAPPEROM OG YTTERDØRER

Et forslag vedtatt på den ekstraordinære generalforsamlingen høsten 2021 ledet til en utredning fra administrasjonen om modernisering av felles inngangsdører og trapperom. Byantikvaren var i den forbindelse på befaring i hagebyen for å se på dørene.

Byantikvaren ønsker at borettslaget beholder alle de originale dørene i heltre. Byantikvaren mener utskifting til moderne isolerte dører vil ødelegge mye av det autentiske uttrykket som Ullevål hageby så fint har klart å bevare. Nye dører gir fasaden et flatt, livløst preg,

Borettslagets vedlikeholdsavdeling har verktøy og utstyr til å reparere og bygge om gamle dører. Avdelingen restaurerer systematisk felles inngangsdører. De mest trekkfulle tas først.

I 2022 ble 22 felles inngangsdører restaurert og ytterligere 25 inngangsdører reparert.

Styret besluttet å beholde tradisjonelle lysarmaturer, ut fra bygningshistorisk verdi. Potensialet for energisparing er lite ved å investere i komplette LED-armaturer. Glødelamper erstattes med sparepærer/LED-pærer, utvendig gjerne med innebygd sensor.

2.6.3 BYGGEVEILEDER OG BYGGESAKSARK

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.

2.6.4 ET VERNEVERDIG KULTURMINNE

Verneverdien av Ullevål hageby er meget høy. 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 tilfredsstille dagens krav. Selskapets egne aktiviteter og regelverket som gjelder for andelseierne, skal ivareta denne balansen.

2.6.5 UTOMHUSSAKER

Styret har i 2022 behandlet 14 utomhussaker.

Utomhusutvalget forbereder sakene i henhold til borettslagets regelverk.

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

Andre elementer krever ikke godkjenning, 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.

2.6.6 NYE UTOMHUSELEMENTER

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.

Etter dialog med og anbefaling fra Byantikvaren åpnet styret i 2021 for en forhagebod, overdekning mellom boder og sykkelkur. Fire forhageboder ble godkjent i 2022. Et sykkelkur tegnet av Cook Haffner Architecture Platform AS med plass til 23 sykler ble oppført på fellesareal i kvartal 2, bak Moltke Moes vei 11.

2.6.7 VEILEDER FOR UTOMHUSANLEGGET

Styret har utarbeidet en veileder for hagebyens utearealer, i samarbeid med Byantikvaren i Oslo. Ikke bare bygningsmassen, men hele anlegget er verneverdig – plasser og kvartalsveier, smug og smett, gjerder og portstolper, allétrær og trekker, natursteinsmurer og parselhager.

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 helheten. Nå og i fremtiden møter vi nye behov og ønsker som utfordrer rammene. Forståelsen for den historiske helheten er avgjørende for at arkitekturuttrykket videreføres og i beste fall styrkes.

Veilederen kan lastes ned fra nettstedet.

PARKERING, ELBILLADING OG TRAFIKKSIKKERHET

2.7.1 NYE PARKERINGSTILLATELSER

Generalforsamlingens revisjon av parkeringsbestemmelsene fra 1996 banet vei for styrets arbeid med å utstede nye parkeringstillatelser. At tillatelser ikke hadde vært utstedt siden 2001, hadde ført til mye uregulert biloppstilling på borettslagets grunn.

At Oslo kommune fjernet mange beboerparkeringsplasser, utløste press for å få sette biler i hager og fellesarealer inne i kvartalene. Samtidig fikk verneverdiene i utomhusanlegget og grøntarealene i hagebyen større oppmerksomhet.

Ikke bare bygningene, men også kvartalsveier, smug og smett, plasser og parsellhager er underlagt kulturminnevernet. «Alt dette bør beholdes mest mulig uendret», skriver Byantikvaren i borettslagets «Veileder for utomhusanlegget» fra juni 2020.

Byantikvaren påpekte samtidig at det er skjedd flere svært uheldige endringer i området som ikke forenlige med de høye verneverdiene. Blant disse er parkering i bakhager og utvidelse av avkjørsler. Uttalelsen er tillagt stor vekt i styrets arbeid med parkering.

Ved inngangen til 2022 forelå cirka hundre søknader om parkeringstillatelse. Multiconsult AS ble engasjert for å gi en faglig vurdering av de omsøkte plassene og stilte med kompetanse innen arealplanlegging og landskapsarkitektur.

Konsulentene ser størst utfordring med parkering i egen hage. Det strider med prinsippet om hageby som sådan, fører til tap av vegetasjon og kan gi mer overvann. For annen parkering mener Multiconsult av forholdet til brannsikkerhet bør veie tyngst.

Multiconsult innstilte på at 56 av 98 søknader om parkeringstillatelse skulle avslås. Styret mener denne vurderingen er for streng og bearbeidet saken med sikte på å kunne godkjenne et større antall plasser enn hva Multiconsult foreslo.

Som hovedregel har styret lagt til grunn at en parkeringsplass ikke godkjennes, dersom den er problematisk med hensyn til forhold som

- Fremkommelighet for utrykningskjøretøyer. En parkeringsplass måler 2,5 x 5,0 meter, mens utrykningskjøretøyer trenger 3,5 meter fri bredde.
- Trygghet for barn, eldre og myke trafikanter
- Uteanleggets verneverdi og bokvalitet

Arbeidsgrupper innen styret har befart samtlige omsøkte plasser. Etter en samlet vurdering vedtok styret å godkjenne 74 parkeringsplasser.

Avslag på søknader om parkeringstillatelse er gitt med følgende begrunnelser:

- Den omsøkte plassen vil være til hinder for et utrykningskjøretøy.
- Grøntarealene i hagebyen er også omfattet av kulturminnevernet. Styret godkjenner ikke nye parkeringsplasser i hager der det i dag ikke er parkering.

- Kvartalsveiene skal så langt det er mulig, være bilfrie. Styret godkjenner ikke nye parkeringsplasser langs kvartalsveier der parkering i dag ikke er tillatt.
- Styret godkjenner ikke parkering rett foran bygningene på Damplassen, som har særlig høy verneverdi.
- Styret anser at den omsøkte plassen er til hinder eller sjenanse for annen andelseier.

Enkelte andelseiere som søkte på felles gårds plass, har fått avslag, fordi de ikke hadde nok ansiennitet. De vil kunne stille seg på venteliste.

Enkelte andelseiere som eier egen garasje og søkte om parkeringsplass i tillegg, har fått avslag fordi hver andelseier bare kan ha en plass.

Utstedelse av nye tillatelser innebærer ikke flere biler på borettslagets grunn enn før, men har vært et ledd i arbeidet med å bringe orden i parkeringen i hagebyen.

Ved utgangen av 2022 er det 253 parkeringsplasser og garasjer på selskapets grunn:

- 74 parkeringsplasser og garasjer var tidligere godkjent
- 74 parkeringsplasser er godkjent i 2022
- 31 garasjer er organisert i garasjelag
- 21 garasjer leies ut av borettslaget
- 53 parkeringsplasser leies ut av borettslaget

2.7.2 PARKERING I JOHN COLLETTS ALLÉ

Parkering mellom hagegjerdene og John Colletts allé bekymrer selskapet. Styret legger til grunn at arealet tilhører kommunen, men har påpekt at rekken av lindetrær er bevaringsverdig og at parkering inntil trærne kan skade røttene.

Plan- og bygningsetaten (PBE) varslet i mai 2021 at etablering av parkeringsplasser i John Colletts allé er søknadspliktig og avhengig av dispensasjon. I august avsluttet imidlertid PBE saken, med henvisning til Bymiljøetaten som forvalter arealet.

Bymiljøetaten viser til at parkering og kjøring i rotsonen til allétrærne er uheldig, da det fører til at jorden over røttene komprimeres, og at manøvrering nær trærne øker faren for skade ved påkjørsel. En tilrettelegging for parkering kan derfor forverre trærnes tilstand over tid.

Bymiljøetaten legger til grunn at noen av avkjørslene er å anse som lovlig etablert og at andelseiere har rett til å parkere. Men etaten mener parkeringen bør begrenses til arealet innenfor avkjørslene som er definert av den nedsenkede kantsteinen mot kjørebane.

Etaten mener at gruset areal utenfor avkjørslene bør tilbakeføres til opprinnelig stand, for så å påføre vekstjord som tilsås med gress. De viser til at slike arbeider må godkjennes av Bymiljøetaten før de igangsettes.

Styret tar beslutningene til etterretning, men har bedt kommunen gi pålegg om utforming og bruk av avkjørslene og sørge for at parkering utenfor avgrensede avkjørsler og inntil de verneverdige lindetrærne opphører.

2.7.3 TRAFIKKSIKKERHETSTILTAK

Styret har søkt Bymiljøetaten om trafikkregulering i krysset Askeladdveien-Eventyrveien. Vi har foreslått at fortauet utenfor Damplassen 1 forlenges ved siden av uteserveringen og at det etableres et fotgjengerfelt i Eventyrveien. Saken er fortsatt til behandling i kommunen.

2.7.4 LADING AV EL-BILER

Borettslaget har tilrettelagt for lading av elbiler 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, kan søke om å få montere en 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.

Mode 3-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 godkjent parkeringsplass, kan benytte ladestasjonene i Vestgrensa og på Damplassen.

ANDRE SAKER

2.8.1 OPPGRADERING AV KABELNETT

Selskapet har inngått avtale med Telia om en oppgradering av hybridfibernetttet i hagebyen. Vi vil få bedre og raskere tv- og bredbåndstjenester til omtrent samme pris.

En grunnpakke med TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene. Standardløsningen inkluderer dobbel bredbåndshastighet og en mindre tv-pakke.

Den enkelte husstand velger blant tre alternativer som er inkludert i felleskostnadene:

1. TV og internett:

Bredbåndshastighet 100 Mbps og TV & strømming med 5 poeng, som kan brukes til å velge TV-innhold.

2. Kun internett:

Bredbåndshastighet 250 Mbps.

3. Kun TV:

TV med 110 poeng som kan brukes til å velge TV-innhold.

Pris per husstand er kr. 364 i måneden fra 1. mars 2023. Det er også mulig å kjøpe høyere bredbåndshastighet og ekstra tv- og strømmetjenester.

I 2023 vil en entreprenør fra Telia oppgradere nettverket i Havebyselskapet. De bytter lokale sentraler, signalforsterkere og antennekontakter med nye komponenter. Da får borettslaget et raskere og mer stabilt nett uten at det er nødvendig å grave ned nye kabler.

TYNGRE VEDLIKEHOLD

Styret vedtok i 2019 en ny 10 års vedlikeholdsplan for perioden 2020-2030. Aktivitetene er planlagt i henhold til forventet levetid på hvert av tiltakene og de ulike deler av bygningene. Vedlikeholdsplanen har ca. 1000 tiltak som skal gjennomføres.

Takomlegginger og ny drenering nærmer seg fullføring i hele hagebyen. Omfanget av tyngre vedlikehold forventes likevel å fortsette på samme nivå som i dag i overskuelig framtid.

I de kommende år blir det økt aktivitet innen 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 assistert av fagkyndig og styremedlem Christian Schøyen, gjennomfører byggemøter, kontroll- og ferdigbefaringer for de store prosjektene.

Oversikt over tyngre vedlikehold 2022 og plan for 2023:

Oppgaver	Aktivitet 2022	Kostnad 2022	Planlagt 2023
Omlegging og renovering av tak og piper over mønet	Tyrihansveien 4-6 Sognsveien 17 Ullevålsalléen 30-32 John Colletts allé 12-18 John Colletts allé 13-15 John Colletts allé 17-19	11,4 mill. kr	Damplassen 1-7
Drenering og større gravearbeider	Tyrihansveien 4-6 Tyrihansveien 8 John Colletts allé 5-7 Lekeplass Tiur-/Elgveien Jutulveien 2-6 Askeladdveien 22-28	4,8 mill. kr	Jutulveien 2-6 Langlia 25-29 Vålveien 1-7 Langlia 13-15 kum John Colletts allé 70 kum

For ordens skyld understrekes at planene kan bli endret.

Selskapet har rutiner for varsling av andelseiere av planlagte og akutte arbeider og større og mindre inngripende arbeider som utføres i regi av borettslaget. Disse rutinene ligger på nettstedet.

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 2022 laget 540 arbeidsordre fra administrasjonen til vedlikeholdsavdelingen. 438 av disse ble utført. Arbeidsordre som ikke er utført, er sesongavhengige eller ikke prekære.

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

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

250 løpemeter med tregjerder, to inngangspartier og to tørkestativ ble beiset eller malt av sommervikarer. Vedlikeholdsavdelingen har bygget sykkelgarasje i Moltke Moes vei. 150 meter ødelagte tregjerder ble byttet ut og 100 meter nye nettinggjerder satt opp.

Ingen pipeløp er rehabilitert, men det er murt opp 18 nye pipetopper i 2022 i forbindelse med takarbeidene.

Vedlikeholdsavdelingen har restaurert eller reparert tilsammen 132 vinduer og dører. Alfa malerservice har malt samtlige dører og vinduer i kvartal 18.

GRØNTAREALER OG UTEOMRÅDER

2.11.1 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hagebyen har store grøntarealer som skjøttes av selskapet. Dette gjelder blant annet plener og hekker rundt Damplassen, Eventyrplassen, fellesarealer i kvartalene og skråninger mot John Colletts allé og Sognsveien. Det er også 1100 allétrær og trær i rekker som beskjæres. Borettslaget leier inn arborister til pleie av trærne.

2.11.2 TREPLANTING OG BESKJÆRING

I 2022 ble det ikke plantet nye allétrær.

Havebyselskapet har beskåret ca. 400 allétrær i 2022. Selskapet har felt mer enn 50 uønskede trær som ikke har spesiell verdi, etter anmodning fra andelseiere.

Styret vedtok i 2004 en plan for utskifting av kirsebær- og epletrerekkene langs offentlig vei, med trær som er mindre utsatt for sykdom og soppangrep. Havebyselskapet har plantet ca. 850 nye trær siden 2007.

Planen er i all hovedsak gjennomført, men det gjenstår restplanting av allétrær i Askeladdveien og Stiftamtmann Kaas vei i tillegg til utskifting av gamle trær som dør naturlig.

2.11.3 ANDELSEIERS PLIKTER I EGEN HAGE

Om lag 45 andelseiere tok høsten 2022 imot borettslagets tilbud om profesjonell og rimelig beskjæring av hekker og trær. Styret mener flere hekker med fordel kan holdes lavere, slik at hagebyen fremstår som åpen og ikke gjengrodd.

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 nettstedet.

2.11.4 BEVARING AV ARTSMANGFOLD

Havebyselskapet ønsker å bevare artsmangfold og tilrettelegger for pollinerende insekter.

Veikanter med blomstrende vekster blir klippet først på sensommeren.

Vi bruker ikke kjemiske plantevernmidler og oppfordrer også andelseiere til å unngå bruk av kjemiske plantevernmidler.

Oslos første urbane birøkterlag Bybi har siden 2013 hatt 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. Vannførerlaget 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 har hentet blandet avfall i april og hageavfall på Damplassen og Eventyrplassen 1-2 ganger per måned fra mai fram til november, med opphold i juli.

2.11.8 SØPPELSTANDPLASSER

I 2022 ble det ikke bygget nye avfallsnedkast.

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 og samtidig ta 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 Pelias, som legger ut bokser med gift for å bli kvitt rotter. Det blir færre rotter om andelseiere fjerner nedfallsfrukt, eller benytter lukket kompost og lar være å spyle ned mat i vask eller toalett. Alle sluk skal være av metall og til enhver tid holdes forsvarlig lukket. Dette er spesielt viktig i ombygningsperioder.

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 har fått 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 32.000 kr.
- Ullevål skoles musikkorps ble etter søknad støttet med 10.000 kr.

ADMINISTRASJON OG VEDLIKEHOLDSAVDELING

Det har ikke vært alvorlige skader eller langtidssykmeldinger blant de ansatte i Havebyselskapet. Kontoret har vært åpent alle ukedager fra 09-15.

Selskapet har tilrettelagt for at administrasjonen kan ha hjemmekontor. Det har vært 3,5 % sykefravær i 2022. 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.

REGNSKAP OG FINANSIELLE FORHOLD

Driftsinntektene var i 2022 på 49,5 millioner kr, som var 5,9% høyere enn 2021 og 2,5% over budsjett. Innkrevde felleskostnader utenom eiendomsskatt ble fra 1. januar 2022 økt med 5,0 %, som var 1,5 prosentpoeng mer enn konsumprisindeksen i referanseperioden oktober-oktober. Hensikten med større økning enn konsumprisindeksen var å kompensere noe for byggekostnadsøkningen, slik at vedlikeholdsaktivitetene kunne opprettholdes og at selskapet skulle komme i overskuddsposisjon.

Øvrig inntektsøkning mot 2021 og budsjett for 2022 var i hovedsak innkrevd eiendomsskatt på vegne av kommunen. Eiendomsskatten har tilsvarende utgift som inntekt.

Driftskostnadene var i 2022 på 46,2 millioner kr, som var 0,6 millioner kr lavere enn i 2021 og 1,1 millioner kr under budsjett. Reduksjonen ble gjort for å forbedre disponible midler. Vedlikeholdsaktiviteten i 2022 ble bremsset i forhold til foregående år og budsjettet for 2022, etter at det i 2021 var overforbruk mot budsjett 2021, blant annet på grunn av framskyndet vedlikehold. Tyngre vedlikehold er a jour med tiårs vedlikeholdsplan 2020-2030.

Personalkostnadene økte med 0,4 millioner kroner fra 2021, og var 0,2 millioner over budsjett 2022. Økningen og overskridelsen på personalkostnader skyldes flere sommervikarer og høyere pensjonskostnader. Kommunale avgifter og energikostnadene steg også vesentlig, i sum 0,7 millioner kr fra året før, og 0,4 millioner kr mer enn budsjettet. Avskrivningene er i hovedsak nedgravde avfallsanlegg. Netto finanskostnader økte med 0,3 millioner kr, og 0,2 millioner kr mer enn budsjett på grunn av økt rentenivå.

Årsresultatet for 2022 viser et overskudd på 2,4 millioner kr, mot underskudd på 1,1 millioner kr og 1,8 millioner kr i henholdsvis 2021 og 2020. Innkrevde felleskostnader utenom eiendomsskatt ble fra 1. januar 2023 økt med 7,5% som er i samsvar med konsumprisindeks-økningen i referanseperioden. Det ville vært ønskelig med ytterligere økning for å finansiere vedlikeholdsaktivitetene, men styret anså at mer-økning ikke kunne forsvares i år.

Justert for avskrivninger og investeringer på netto 0,4 millioner kr var endring i disponible midler en økning på 2,8 millioner kr, slik at selskapets disponible midler ved utgangen av året var 0,3 millioner kr. Styret budsjetterer med ytterligere 0,9 millioner kr økning i disponible midler i 2023 til 1,2 millioner kr, som likevel utgjør kun 2,8% av driftsutgiftene eller mindre enn to ukers drift.

Pante- og gjeldsbrevlånet ved årsslutt 2021 var 33,8 millioner kr, samme som året før. Det er ikke betalt avdrag i 2022 og ikke budsjettert med avdrag i 2023. Planlagt avdragsprofil på selskapets gjeld er 14 år. Dette er kortere enn levetiden på de anlegg som lånet finansierer, slik at en viss utsettelse av avdrag er forsvarlig. Borettslagets gjeld har flytende rente som per 31.12.2022 var 3,8%. Dette er noe lavere enn budsjettert rente i 2023.

Selskapet har regnskapsmessig negativ egenkapital. Dette er et regnskapsteknisk forhold, fordi bygninger og tomt er balanseført til opprinnelig anskaffelsessum for om lag 100 år siden, 24,7 millioner kr, og alt vedlikehold og påkostning utgiftsføres løpende. Den faktiske verdien av bygninger og tomt er 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 31.12.2022.

FRAMTIDSUTSIKTER

Hagebyen er et over hundre år gammelt, bevaringsverdig kulturminne. Tyngre vedlikehold gjennomføres planmessig. Imidlertid blir det fort vedlikeholdsetterslep på gamle bygninger. Vinduer, dører og andre komponenter av tre er spesielt utsatt. Borettslaget har regler for ombygginger og tiltak i andelseiernes regi som tar sikte på å ivareta de høye, antikvariske verdiene.

Bevaring må balanseres mot ønsket om fornyelse. Hagebyen skal være et godt sted å bo og et positivt nærmiljø for små og store. Andelseiernes behov og felles interesser endrer seg med tiden. Styret søker å veie ønsker om forandringer opp mot kulturminnevernet.

Dette er noen av utfordringene styret ser fremover:

- Høye strømpriser utløser et ønske om mer energieffektivisering. Mulighetene for å legge til rette for oppdaterte og bærekraftige energiløsninger må avveies mot hensynet til bygningsvernet og de antikvariske verdiene i hagebyen.
- Fuktigere klima og større temperaturvariasjon øker behovet for vedlikehold.
- Høye boligpriser fører til at bruksareal utnyttes maksimalt til boareal. Når det ikke settes av nok plass til boder innendørs, skaper behovet for lagring et press mot innvendige fellesarealer og for flere utvendige boder.

- Færre parkeringsplasser gatelangs fører til at flere vil stille bilen i hager, fellesarealer og kvartalsveier. Større og mer verdifulle sykler utløser behov for sikrere parkerings- og oppbevaringsløsninger.

3. ÅRSREGNSKAP 2022 OG BUDSJETT 2023

BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP ORG.NR. 948 466 856

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

Regnskapet består av resultatregnskap, balanseoppstilling og en oppstilling av disponible midler, med tilhørende noter. Resultatregnskapet viser årets inntekter og utgifter som gir årsresultatet, dvs. årets økonomiske resultat. Balanseoppstilling viser borettslagets eiendeler og hvordan de er finansiert med gjeld og egenkapital. Disponible midler er en analyse av kontantstrømmen. Denne oppstillingen henter informasjon fra både resultatregnskapet og balanseoppstillingen for å vise selskapets evne på balansedatoen til å betale sine kortsiktige forpliktelser.

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-2 503 270	-1 929 923	-2 503 270	307 255
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 402 411	-1 075 650	811 647	480 529
Tilbakeføring av avskrivning	15	519 068	503 803	450 000	500 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-116 955	0	-100 000	-100 000
Red. annen langs. gjeld		-16 000	14 500	-16 000	-16 000
Endring i depositum gjennom året		22 000	-16 000	16 000	16 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 810 525	-573 347	1 161 647	880 529
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		307 255	-2 503 270	-1 341 623	1 187 784
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 964 829	3 400 477		
Kortsiktig gjeld		-2 657 574	-5 903 747		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		307 255	-2 503 270		

Disponible midler var negative ved utgangen av 2021 men pga. årets overskudd er disponible midler på 307.255 kr ved utgangen av 2021. Omløpsmidlene består i hovedsak av bankinnskudd 2.132.560 kr og forskuddsbetalte kostnader 721.509 kr. Den kortsiktige gjelden består i hovedsak av leverandørgjeld, skyldig offentlige avgifter og feriepenger på til sammen 2.000.473 kr, samt mottatt forskuddsinnbetalinger av felleskostnader på 633.561 kr. Se kommentar i årsberetningen om disponible midler.

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	44 723 331	42 526 426	43 845 647	48 075 000
Innkrevd eiendomsskatt		4 106 268	3 641 708	3 900 000	4 414 000
Ladeinntekter EL-bil		80 643	55 070	60 000	148 000
Gebyrer eierskifter	3	374 660	297 920	300 000	399 000
Andre inntekter	3	167 317	191 977	150 000	137 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		49 452 219	46 713 101	48 255 647	53 173 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 506 854	-4 118 649	-4 326 000	-4 510 000
Styrehonorar	5	-308 381	-256 015	-276 000	-329 000
Avskrivninger	16	-519 068	-503 803	-400 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-28 750	-47 500	-30 000	-31 000
Andre honorarer		0	-20 000	-110 000	-50 000
Regnskapsførerhonorar		-402 225	-389 753	-440 000	-430 000
Konsulenthonorar	7	-661 389	-527 915	-500 000	-500 000
Drift og vedlikehold	8	-19 890 276	-23 120 037	-21 800 000	-23 000 000
Forsikringer		-2 186 935	-1 996 110	-2 100 000	-2 289 000
Kommunale avgifter	9	-9 026 293	-8 634 765	-8 800 000	-10 505 000
Eiendomsskatt		-4 186 884	-3 700 012	-3 900 000	-4 506 000
Energi/fyring		-683 100	-374 238	-520 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 500 337	-2 243 099	-2 332 000	-2 625 000
Andre driftskostnader	10	-1 301 811	-1 351 996	-1 290 000	-1 124 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-46 202 304	-47 283 891	-46 824 000	-51 198 000
DRIFTSRESULTAT		3 249 915	-570 790	1 431 647	1 975 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 566	2 247	4 000	5 000
Finanskostnader	12	-858 070	-507 107	-624 000	-1 500 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-847 504	-504 860	-620 000	-1 495 000
ÅRSRESULTAT		2 402 411	-1 075 650	811 647	480 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 075 650		
Reduksjon udekket tap		2 402 411	0		

BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP
ORG.NR. 948 466 856

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 370 000	9 370 000
Tomt		15 300 000	15 300 000
Lokaler	14	842 000	842 000
Andre varige driftsmidler	15	2 480 706	2 882 820
SUM ANLEGGSMIDLER		27 992 706	28 394 820
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		34 683	33 479
Kundefordringer		68 995	34 385
Forskuddsbetalte kostnader		721 509	1 379 263
Andre kortsiktige fordringer	16	7 082	8 392
Driftskonto OBOS-banken		1 678 421	1 546 561
Driftskonto OBOS-banken II		7 746	4 709
Skattetrekkskonto OBOS-banken		196 069	146 301
Sparekonto OBOS-banken		250 324	247 387
SUM OMLØPSMIDLER		2 964 829	3 400 477
SUM EIENDELER		30 957 536	31 795 297
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		72 800	72 800
Udekket tap	17	-17 780 775	-20 183 186
SUM EGENKAPITAL		-17 707 975	-20 110 386

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

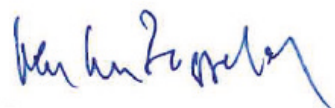
Pante- og gjeldsbrevlån	18	33 807 936	33 807 936
Borettsinnskudd		11 888 500	11 888 500
Annen langsiktig gjeld	19	311 500	305 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 007 936	46 001 936

KORTSIKTIG GJELD

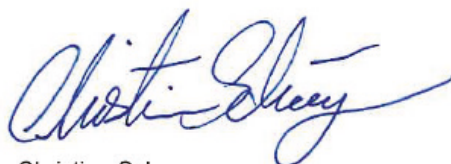
Forskuddsbetalte felleskostnader		633 561	523 648
Leverandørgjeld		1 255 183	4 645 163
Skyldige offentlige avgifter	20	348 256	334 323
Påløpte renter		7 040	3 130
Annen kortsiktig gjeld	21	413 534	397 483
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 657 574	5 903 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 957 536	31 795 297

Pantstillelse	22	53 500 000	53 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo 23.mars 2023
 Styret i Borettslaget Oslo
 Havebyselskap



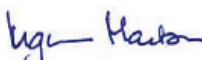
Sven Arne Buggeland
 Styreleder



Christian Schøyen
 Nestleder



Erling Sveta
 Sekretær i styret

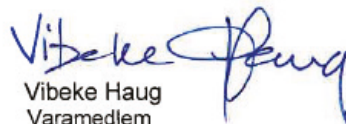


Ingunn Marton
 Styremedlem



Magnus Tenge
 Styremedlem

Ingvild Bergsaker
 Varamedlem



Vibeke Haug
 Varamedlem



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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

	2022	2021
Felleskostnader	30 402 583	28 951 896
Felleskostnader tilleggsarealer	10 053 472	9 561 412
Get/Kabel-tv/bredbånd	2 289 516	2 180 496
Lokaler	1 197 900	1 150 728
Garasjer	378 000	369 873
Parkering	267 120	255 892
Hagebybladet	78 240	78 240
Ullevål Hageby Vel	39 000	19 550
Kontingent	17 500	19 000
Reduksjoner	0	-23 092
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	44 723 331	42 563 995

	2022	2021
NOTE: 3		
GEBYRER EIERSKIFTER		
Forhåndsavklaring/parallellavklaring forkjøpsrett	110 080	89 440
Forkjøp	34 400	20 640
Boligopplysninger	113 220	93 240
Eierskiftegebyrer	116 960	94 600
SUM GEBYRER EIERSKIFTER	374 660	297 920

ANDRE INNTEKTER		
Reparasjon vinduer	41 500	33 450
Søknadsgebyrer	56 500	49 000
Salg av nøkler	13 140	6 319
Salg av ventiler	1 350	2 700
Salg bøker	498	1 494
Salg av metall	1 690	1 276
Hagearbeider	48 700	49 150
Regnskapskorrigeringer	721	234
Andre inntekter	3 218	10 785
SUM ANDRE INNTEKTER	167 317	154 408

NOTE: 4		
PERSONALKOSTNADER		
Ordinær lønn, fast ansatte	-2 923 997	2 714 627
Annen lønn, ikke feriepenges	-80 708	73 476
Påløpte feriepenges	-397 034	-371 132
Fri bil, tlf etc.	-8 784	-5 124
Naturalytelser speilkonto	8 784	5 124
Arbeidsgiveravgift	-585 294	-534 511
Pensjonskostnader	-432 116	-417 448
Refusjon sykepenges	0	57 227
Gaver til ansatte	-870	-6 239
Kantinekostnader	-27 617	-22 066
Arbeidsklær	-12 688	-21 826
Andre personalkostnader	-46 529	-14 550
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 506 854	-4 118 649

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 6 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons- ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov. Lønn daglig leder i 2022 er 790 100. Styremedlem Christian Schøyen har i tillegg til styrehonorar fått utbetalt lønn på kroner 21 500 for byggemøter og kontroll- og ferdigbefaringer av borettslagets byggeprosjekter på dagtid.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret, kontrollnemnda og valgkomiteen gjelder for perioden 2021/2022 og er på kr 308 381. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 14 887, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 750.

	2022	2021
NOTE: 7		
KONSULENTHONORAR		
Juridisk bistand	-82 906	-145 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-142 936	-124 912
Arkitekt A-tract = BSU	-120 531	-80 203
Amble Konsult, IT	-91 875	-91 875
Multiconsult AS	-223 141	0
Reaktor AS	0	-41 875
Blakstad Haffner AS	0	-9 188
NAV AS	0	-25 000
Andre konsulenthonorarer	0	-9 427
SUM KONSULENTHONORAR	-661 389	-527 915

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulenthonorar byggeteknisk	-972 400	-712 400
Takarbeid	-10 443 234	-12 232 219
Drenering	-4 808 848	-7 588 566
Piperehabilitering	0	-100 265
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIG VEDLIKEHOLD	-16 224 482	-20 633 450
Drift/vedlikehold bygninger	-1 582 773	-1 042 900
Drift/vedlikehold VVS	-1 060 919	-664 517
Drift/vedlikehold elektro	-143 080	-166 615
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-617 787	-524 662
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 488	0
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-223 748	-87 892
Egenandel forsikring	-36 000	0
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-19 890 276	-23 120 037

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-5 938 658	-5 575 556
Feieavgift	-141 075	-141 075
Renovasjonsavgift	-2 946 560	-2 918 134
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-9 026 293	-8 634 765

2022**2021****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-52 640	-96 155
Container	-153 464	-135 120
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-73 344	-85 036
Diverse leiekostnader/leasing	0	-24 000
Verktøy og redskaper	-13 712	-46 005
Telefon/kontormaskiner	0	-13 119
Driftsmateriell	-194 140	-195 520
Lyspærer og sikringer	-2 390	-1 052
Renhold ved firmaer	-28 260	-24 119
Snørydding	-353 440	-293 418
Andre fremmede tjenester	-55 527	-28 434
Kontor- og datarekvisita	-4 351	-6 725
Trykksaker	-46 350	-45 513
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-20 763	-20 275
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500	-33 430
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 887	-33 734
Andre kontorkostnader	-25 245	-21 889
Telefon/bredbånd	-28 941	-24 688
Telefon, annet	-4 320	-8 741
Porto	-79	-10 043
Drivstoff biler, maskiner osv.	-21 780	-12 339
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-17 277	0
Reisekostnader	-11 296	-11 945
Kontingenter	-44 550	-40 280
Gaver	-89 630	-97 980
Bank- og kortgebyr	-13 182	-12 625
Velferdskostnader	-31 744	-29 813
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 301 811	-1 351 996

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 106	195
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 075	0
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 385	2 032

Andre renteinntekter	0	20
SUM FINANSINNTEKTER	10 566	2 247

	2022	2021
NOTE: 12		
FINANSKOSTNADER		
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-858 070	-506 198
Renter på leverandørgjeld	0	-909
SUM FINANSKOSTNADER	-858 070	-507 107

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.214-233

Bygningene er ikke avskrevet. Styret anser at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

	2022	2021
NOTE: 14		
LEILIGHETER/LOKALER		
Lokaler	842 000	842 000
SUM LEILIGHETER	842 000	842 000

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Fliskutter

Tilgang 2015	33 210	
Avskrevet tidligere	-33 209	

1

Henger

Tilgang 2015	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	

1

Kopimaskin

Kostpris	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	-43 264	
Avskrevet i år	-2 704	35 151

Tilhenger

Kostpris	17 990	
Avskrevet tidligere	-17 989	1

Kopieringsmaskin

Tilgang 2018	48 750	
Avskrevet tidligere	-48 749	1

Avfallsanlegg

Tilgang 2017	1 712 539	
Tilgang 2018	25 108	
Tilgang 2019	2 285 106	
Tilgang 2020	310 289	
Avskrevet tidligere	-1 536 338	
Avskrevet i år	-468 849	2 327 855

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2020	72 379	
Avskrevet tidligere	-24 126	
Avskrevet i år	-24 126	24 127

Sykkelstativ

Tilgang 2022	116 955	
Avskrevet i år	-23 390	93 565

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 480 705
--------------------------------	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-519 068
--------------------------------	-----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	7 082	8 392
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 082	8 392

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

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. 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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapets lån er avdragsfritt til 30.05.2024.

2022**2021****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Deposittum	-212 000	-190 000
Andre innskudd, parkering	-99 500	-115 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-311 500	-305 500

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Oslo Havebyselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Oslo Havebyselskap som viser et overskudd på kr 2 402 411. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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

Vårt mål 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 vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse 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>

Lillestrøm, 29.03.2023

Høilund Revisjon AS



Randi Høilund

Statsautorisert revisor

4. KONTROLLNEMNDAS ÅRSRAPPORT

Kontrollnemnda har i styreåret 2022-2023 bestått av Eivind Jacobsen (leder) og medlemmene Randi Moen Forfang, Hanne Pentzen, Vegard Torsnes og Alf Marcus Wiegaard.

Nemnda har i perioden gjennomført 5 møter i selskapets lokaler på Damplassen, det siste møtet rett før generalforsamlingen. På møtene har vi i hovedsak gjennomgått styreprotokoller.

Vi opplever dialogen med styret og administrasjonen som god, og erfarer at våre innspill blir tatt på alvor. Alle protokoller og sakspapirer har vært til disposisjon ved våre møter. I protokollene fra møtene våre har vi kommentert enkeltheter i vedtak og begrunnelser, hovedsakelig for at de skal være klare og forståelige for andelseierne. I et fåtall saker har vi stilt spørsmål ved konsistens i vedtak mellom saker og over tid, i andre saker har vi etterspurt smidighet. Men hovedinntrykket er at administrasjonen og styret arbeider profesjonelt, har gode rutiner og jobber for andelseiernes beste.

Nemnda har merket seg at felleskostnadene går betydelig opp i budsjettet for 2023, noe som synes nødvendig for å dekke inn den generelle kostnadsveksten i samfunnet og spesifikt hos selskapets leverandører. Kostnadsveksten er en betydelig utfordring for mange av andelseierne, og vi oppfordrer derfor styret til å rette særskilt oppmerksomhet på felleskostnadene i perioden som kommer.

Den 23. mars d.å. hadde nemndas leder møte med revisor der vi gikk gjennom regnskapet for 2022. Ut fra samtalen slår vi fast at Selskapets økonomi er solid og driften framstår som sunn og veldokumentert.

På vegne av kontrollnemnda

Eivind Jacobsen

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 6,3 % (KPI).

Dette gir følgende nye satser:

Styret (fordelt på 7 medlemmer): kr. 282 214

Kontrollnemndas leder: kr. 7 144

Kontrollnemndas medlemmer: kr. 6 175

Valgkomiteens medlemmer: kr. 3 931

Godtgjørelse til revisor etter regning.

7. FASTSETTELSE AV KONTINGENT FOR 2023 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 kr til 500 kr pr år. Styret foreslår for generalforsamlingen at årskontingenten holdes uforandret på 500 kr.

8. INNKOMNE FORSLAG

8.1 ENDRET TYPEKATEGORI FOR FEM HUS PÅ DAMPLASSEN

Forslagsstiller: Mats Hauge

Forslagsstillers begrunnelse:

I veilederen for utbygging står tekst og kart i motsetning til hverandre for husene som ligger tilbaketrunket fra Damplassen. Dette er avgjørende for hva som kan tillates av endringer.

Jeg vil derfor be om at veilederen revideres, enten ved at kartet endres eller ved at teksten som beskriver hustypene endres. Da vil status på de fem boligene som er berørt av de to motstridende tolkningene i veilederen kunne bli avklart.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Damplassen 8, 9, 16, 17 og 18 er hus på 1 ½ etasje, som ligger tilbaketrunket fra hovedbebyggelsen på Damplassen. Husene går inn under kategorien type 3 hus og følger veilederen for slik bebyggelse. Fargen på bebyggelseskartet endres til grønn.

Styrets innstilling:

Forslaget vedtas ikke.

Styrets begrunnelse:

Damplassen 8, 9, 16, 17 og 18 hører til blant Damplasshusene i «type 1» i kraft av sin beliggenhet. At disse husenes form mer ligner «type 3»-hus enn de store, monumentale bygningene som ellers omkranser plassen, endrer ikke dette faktum.

Damplassen er hagebyens midtpunkt og storstue. Bygningene – også de i 1 ½ etasje – er oppført i uslemmet rød teglstein, gjerdene er hengende smijernslenker, portene i smijern og portstolpene i naturstein med store lykter – og skiller seg slik fra den øvrige bebyggelsen.

At Damplassen 8, 9, 16, 17 og 18 er «type 1»-hus, fremgår av kartet i veilederen.

Beskrivelsen av «type 1»-hus vil bli presisert i veilederen som for tiden er under revisjon, slik at det blir enda tydeligere at nevnte adresser på Damplassen også er «Damplassen-hus».

8.2 BEFARING OG SKJØNNMESSIG VURDERING I BYGGESAKER

Forslagsstiller: **Mats Hauge**

Forslagsstillers begrunnelse:

En veileder er som det ligger i navnet en veileder og ikke en fasit som må følges. Dette bør være en forutsetning i alle saker i hagebyen.

Det bør være i styrets interesse at husene/leilighetene i hagebyen er så praktiske som mulig for beboerne. Det bør brukes skjønn i hvert enkelt tilfelle, og i alle tiltak som det søkes om bør det være et krav om at noen fra styret kommer på befaring.

Når beboere innhenter fagkompetanse ifm. ønsket tiltak bør denne fagkompetansen veie tyngre enn styrets personlige meninger.

Det erfares at styret er strengere enn Byantikvaren når det kommer til forbedring/endringsønsker på husene i hagebyen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ved søknad om tiltak på hus og leiligheter i hagebyen skal styret etter mottatt søknad avtale tid for befaring sammen med tiltakshaver før saken behandles. Med utgangspunkt i at de antikvariske hensyn blir ivarettatt, skal det i hvert tilfelle gjøres en skjønnsmessig vurdering av ønsket tiltak, med hensikt å tilrettelegge for et så praktisk mulig liv for eier av leiligheten.

Styrets innstilling:

Forslaget vedtas ikke.

Styrets begrunnelse:

Ullevål hageby er bevaringsverdig og har nasjonal verneverdi. Siden 1995 har et regelverk utformet i samarbeid med og godkjent av Byantikvaren ligget til grunn for all byggesaksbehandling i borettslaget.

Styret behandler byggesaker på grunnlag av en sakkyndig, arkitektfaglig innstilling fra byggesaksutvalget (BSU), som er engasjert av selskapet. Styret har bygningsfaglig kompetanse. Befaringer foretas om nødvendig av administrasjonen eller BSU. Det vil bli uforholdsmessig omfattende dersom styret skulle gå på befaring i alle byggesaker.

Veilederen for utbygging beskriver hvordan de antikvariske verdiene skal bevares, samtidig som beboerne får gode romløsninger og bokvaliteter. Forslaget anses ivaretatt av dagens rutiner for behandling av byggesaker. Rommet for skjønn er begrenset.

8.3 ANKEUTVALGET I BYGGESAKER

Forslagsstiller: Mats Hauge

Forslagsstillers begrunnelse:

Styrets saksbehandling i dag oppleves lite hensiktsmessig mtp. bruk av beboeres tid og ressurser. Når beboere søker om ønsket tiltak behandler styret tiltaket konsekvent ut ifra veilederen uten å bruke skjønn i hvert enkelt tilfelle. Således ender de fleste søknader med avslag.

Deretter kan tiltakshaver anke saken til et ankeutvalg i god tro om at ankeutvalget har en funksjon. Ankeutvalget består i dag av to personer, med andre ord vil de aldri kunne bli enige hvis en er for og en er i mot.

Når ankeutvalget har vurdert saken innstilles den tilbake til styret og saken blir behandlet på nytt. Styret gir så sitt endelige svar i saken. På denne måten har ankeutvalget svært liten innflytelse på hvilken beslutning styret gir i saken.

Å sende en anke til ankeutvalget betaler beboer penger for, i tillegg til å bruke mye tid på dokumentasjon. For at ankeutvalget skal ha en funksjon bør dette være over styret i beslutningsmyndighet, og således siste ledd i saksgangen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ta bort pil fra ankeutvalg tilbake til styret. Ankeutvalget må bestå av minst tre personer.

Styrets innstilling:

Forslaget vedtas ikke.

Styrets begrunnelse:

Avslag i byggesaker kan påklages. Klager behandles av et ankeutvalg som er nedsatt av styret. Utvalget skal innenfor gjeldende regelverk komme med en separat, faglig vurdering av byggesaken som danner grunnlag for annengangs styrebehandling av søknaden.

Styret leder borettslagets virksomhet. Styret er ansvarlig overfor generalforsamlingen og myndigheter og kan ikke delegere avgjørelser i byggesaker til komiteer eller rådgivere. Ankeutvalget er derfor nødvendigvis rådgivende til styret.

Styret er enig i at ankeutvalget i byggesaker bør bestå av tre personer med bygningsantikvarisk, arkitektfaglig eller annen byggfaglig kompetanse. Utvalget har hatt to medlemmer siden generalforsamlingen 2022 og vil bli supplert med et tredje så snart det lar seg gjøre.

8.4 BORDTENNISBORD PÅ EVENTYRPLASSEN

Forslagsstiller: **Annette Marfjord**

Forslagsstillers begrunnelse:

Bordtennis har fått et oppsving av popularitet blant barn og ungdom. Jeg foreslår at det settes opp et permanent bordtennisbord for utendørsbruk på Eventyrplassen! Gjerne i kombinasjon med en ekstra benk og bord. Bordtennis er gøy for alle aldre, og Eventyrplassen vil da kunne tilby noe mer enn kun lekeapparater til de yngste barna.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Et permanent bordtennisbord for utendørsbruk settes opp på Eventyrplassen.

Styrets innstilling:

Forslaget legges frem for generalforsamlingen uten innstilling.

Styrets begrunnelse:

Et likelydende forslag ble forkastet av generalforsamlingen 2022 med 33 mot 14 stemmer.

8.5 UTVIDET ÅPNINGSTID LOFTHUS SAMVIRKELAG

Forslagsstiller: **Damplassen 2 AS**

Forslagsstillers begrunnelse:

Søker herved om å utvide vår åpningstid fra kl 2200 til 2300 ved vår restaurant Lofthus Samvirkelag LL på Damplassen 1.

I praksis vil det si 3 timer ekstra pr uke da det i all hovedsak er torsdag til lørdag det vil dreie seg om. Vi har 5 dagers drift og holder stengt mandag og tirsdag.

Lokalet har foretatt alle lyddempende tiltak som er mulig overfor nærmeste naboer.

Restauranten blir i all hovedsak besøkt av folk som bor i nabolaget.

I et tilsvarende fra styret ble økt taxitrafikk nevnt som et argument for at vi ikke skulle få utvidet åpningstiden. Vi har ikke registrert taxitrafikk av betydning til vår restaurant.

Det finnes ingen hjemmel i vedtektene for at vi ikke kan ha åpent lengre enn til 2200. Det eneste sted vi kunne finne regler om ro var i paragraf 8 i ordensreglementet der det refereres til leiligheter og ikke til næringsseksjoner. Viser til Åpent Bakeri sitt lokale som ikke har de begrensninger som vi har.

Vi har også fått henvendelse fra flere gjester som ønsker utvidet åpningstid. Vi har sagt oss villig til å foreta støy målinger i nærliggende leiligheter.

Håper generalforsamlingen vil si sitt ja til denne søknad.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Restaurant Lofthus Samvirkelag LL på Damplassen 1 får utvidet åpningstid til klokken 23 onsdag til søndag.

Styrets innstilling:

Forslaget vedtas ikke.

Styrets begrunnelse:

Styret viser til ordensreglenes paragraf 8:

«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.»

Styret viser videre til vedtektenes paragraf 13.3 om 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.»

Andelseiere som bor nær restauranten på Damplassen, har krav på mindretallsvern. En utvidelse av restaurantens åpningstid til klokken 23.00 onsdag til søndag vil være i strid med ordensreglene og til ugunst for nærliggende husstander, som vil få natteroen forstyrret.

8.6 REDEGJØRELSE OM TILBAKEFØRING AV FELLESAREAL TIL HAGEPARSELL

Forslagsstiller: Paolo Ermolli

Jeg ønsker at styret skal redegjøre for Generalforsamlingen om vedtaket som ble fattet i forbindelse med tildeling/tilbakeføring av hageparsell til leilighet 157.

Jeg mener vedtaket er utenfor styrets mandat og ønsker en prinsipiell diskusjon rundt dette på generalforsamlingen, slik at vi ved senere og lignende saker er sikre på og har en felles forståelse av hva som ligger i og utenfor styrets beslutningsmandat.

Jeg ønsker at styret skal gi en kort beskrivelse av saken og grunnlaget for beslutningen som ble fattet.

Videre ønsker jeg at styret skal redegjøre for hvorfor de mener at vedtaket ikke er i strid med Borettslagsloven paragraf 8-9, pkt 1 og pkt 5.

§ 8-9. Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,

5. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen tar styrets orientering til orientering.

Styrets orientering:

Andelseier i John Colletts allé 50 – som ikke hadde hage – søkte om at et lite fellesareal med to tørkestativer kunne bli tilbakeført til hageparsell for hennes leilighet nr. 157. Ti beboere frasa seg bruksretten til tørkeplassen inne i kvartalet og støttet søknaden.

Andelseier dokumenterte at det omsøkte arealet var en del av leilighetens opprinnelige hageparsell fra 1918, men trolig på 1930-tallet ble fremleid til en nabo for biloppstilling.

Det er uklart når tørkestativene kom opp og andelen «mistet» parsellen.

Styret innvilget søknaden og vektla ønsket om at flest mulig har tilgang til hage. Selskapet demonterte tørkestativene og andelseier opparbeidet selv de cirka 20 kvadratmetrene til hage. Andelseier betalte ikke vederlag for tilbakeføringen av parsellen.

Selskapets juridiske rådgiver advokat Jan-Erik Nielsen mener forholdet naturlig kunne hørt inn under generalforsamlingens avgjørelsesmyndighet. Men etter hans skjønn innebærer ikke vedtaket at styret har gitt en andelseier urimelig fordel til skade for andre.

Styret tok advokatens anførsler til orientering og anser saken som avsluttet.

9. VALG AV MEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 27. april 2023 er som følger:

Faste styremedlemmer (for to år)

Christian Schøyen, Per Gyntsvei 5	2023 – 2025 (G)
Gunnar Vatnar, Ullevålsalléen 34	2023 – 2025 (Ny)

Varamedlemmer til styret (for ett år)

Raymond Svendsen, Sognsveien 50	2023 – 2024 (Ny)
Carl Fredrik Tidemann, Vålveien 5	2023 – 2024 (Ny)

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

10. VALG AV REVISOR

Kontrollnemnda innstiller til generalforsamlingen at selskapets revisor Høilund Revisjon As blir gjenvalgt.

11. VALG AV LEDER OG MEDLEMMER TIL KONTROLLNEMNDA

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 27. april 2023 er som følger:

Leder av kontrollnemnda:

Vegard Torsnes	John Colletts allé 39	2023-2025 (Ny)
----------------	-----------------------	----------------

Medlemmer av kontrollnemnda:

Toril Haug-Moberg	Jutulveien 9	2023 – 2025 (Ny)
Hanne Pentzen	Askeladdveien 32	2023 – 2025 (G)
Frode Riise	Eventyrveien 11	2023 – 2025 (Ny)

12. VALG AV MEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Kontrollnemndas innstilling til generalforsamlingen 27. april 2023 for valg av medlemmer og varamedlemmer til valgkomiteen er som følger:

Pia Fjellner	Nils Lauritssøns vei 1	2023-2024 (G)
Vibeke Haug	Vålveien 12	2023-2024 (Ny)
Pål Riborg	Per Gynts vei 3	2023-2024 (G)
Jo Waaler	Sognsveien 48	2023-2024 (G)

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, 2020, 2021**

Endringer vedtatt på Generalforsamling 28. april **2022** §5 Andelseiers vedlikeholdsplikt
og §6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR.....	3
2. ANDELER OG ANDELSEIERE.....	3
3. OVERFØRING AV ANDEL, GODKJENNING AV NY ANDELSEIER, FORKJØPSRETT.....	4
4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK/UTLEIE.....	6
5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT.....	7
6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT.....	8
7. ADGANG TIL BOLIGEN.....	9
8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE.....	9
9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN.....	10
10. STYRET OG DETS VEDTAK.....	10
11. KONTROLLNEMNDA.....	12
12. GENERALFORSAMLINGEN.....	13
13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN.....	15
14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE.....	16
15. SÆRLIGE BESTEMMELSER.....	16

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 inneholder 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 boret 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. Vilkåret 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 vilkåret 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, vannrør innenfor leiligheten, sikringsskap fra og med leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør innenfor leiligheten, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av eventuelle skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utomhusarealer inkludert boder m.v. som andelseieren disponerer eksklusivt. Arealene skal vedlikeholdes på en forsvarlig måte, og på en måte som ivaretar eiendommens omdømme. Gjerdet skal holdes fristilt.

5.2 Våtrom

Våtrom inkludert 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 vannrør innenfor leiligheten, sikringsskap fra og med leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, og utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør innenfor leiligheten, apparater, røykvarslere, brannslukkere tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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 utskifting skal gjennomføres håndverksmessig forsvarlig og i tråd med gjeldende regler og retningslinjer i borettslaget.

5.4 Ombygging/påbygging

Inngrep i bygningskonstruksjonen i boligene, 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.

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.

Andelseiers ansvar i forbindelse med ombygging/påbygging er knyttet til andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier(eierskifte).etter denne bestemmelsen er knyttet til andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier (eierskifte).

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.

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 ulempe for andelseieren.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold, reparasjon og evt utskifting av vinduer og ytterdører til boligen 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.

6.4 Erstatningsansvar

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

7. ADGANG TIL BOLIGEN

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf borettslagslovens § 5-23.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Som skriftlig varsel regnes oppslag på Borettslagets hjemmeside, rundskriv, mail, og/eller oppslag på sentralt plasserte oppslagstavler.

For felleskostnader som ikke bli betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

10. STYRET OG DETS VEDTAK

10.1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Kvinner og menn bør være mest mulig likt representert.

10.2 Funksjonstiden

Funksjonstiden for medlemmene er to år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styreleder kan velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

10.3 Valg av styremedlemmer

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

10.4 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger selskapets funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal både i årsmeldingen og på annen måte sørge for god informasjon om viktige beslutninger og begivenheter for borettslaget og for den enkelte andelseier.

10.5 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styreleder eller i dennes fravær nestleder. Er disse ikke til stede velger styret en nestleder.

10.6 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10.7 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

- (c) salg eller kjøp av fast eiendom,
- (d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- (e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- (f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10.9 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

Styret kan gi prokura.

11. KONTROLLNEMNDA

11.1 Kontrollnemndas sammensetning

Borettslaget skal ha en kontrollnemnd som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Kontrollnemndas medlemmer må være andelseiere. Kvinner og menn bør være mest mulig likt representert.

11.2 Funksjonstiden

Funksjonstiden er to år, likevel slik at to av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår.

Kontrollnemndas medlemmer er valgbare som styreleder, medlemmer og varamedlemmer til styret, men trer i så fall ut av kontrollnemnda.

11.3 Valg av kontrollnemndas medlemmer

Kontrollnemnda velges av generalforsamlingen. Kontrollnemndas leder velges ved særskilt valg. Kontrollnemnda velger selv sin nestleder og sekretær blant sine medlemmer. Kontrollnemndas medlemmer kan gjenvelges.

11.4 Kontrollnemndas oppgaver

Kontrollnemnda skal føre tilsyn med at selskapets formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene, og generalforsamlingens beslutninger. Kontrollnemnda skal alltid kreve seg forelagt selskapets dokumenter. Revisor kan innkalles til nemndas møter.

Kontrollnemnda innstiller overfor generalforsamlingen på valg av valgkomité med tre medlemmer og ett varamedlem.

Kontrollnemnda innstiller overfor generalforsamlingen på valg av revisor – som skal være statsautorisert – samt på godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor.

11.5 Kontrollnemndas møter

Kontrollnemndsmøtene holdes når kontrollnemndas leder, ett styremedlem eller daglig leder finner det nødvendig eller når minst to av kontrollnemndas medlemmer fremsetter skriftlig anmodning om dette. Møtet holdes minst tre ganger om året. Møtet sammenkalles av lederen.

11.6 Protokoll og årsrapport

Det føres protokoll fra kontrollnemndas møter. Protokollen skal underskrives av alle som deltok på møtet.

Kontrollnemnda utarbeider egen rapport til generalforsamlingen som oppsummerer årets arbeid. Rapporten presenteres på generalforsamlingen.

11.7 Kontrollnemndas vedtak

Kontrollnemnda er vedtaksfør når minst tre medlemmer er til stede på møtet. Alle vedtak gjøres med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller kontrollnemnda, eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

(b) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

12.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

12.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (a) Årsberetning fra styret
- (b) Godkjenning av årsregnskap og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- (c) Kontrollnemnsdas årsrapport
- (d) Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret
- (e) Valg av leder av kontrollnemnda og medlemmer til kontrollnemnda
- (f) Valg av valgkomité med tre medlemmer og ett varamedlem
- (g) Eventuelt valg av revisor etter forslag fra kontrollnemnda
- (h) Fastsetting av godtgjørelse til styret og andre tillitsvalgte
- (i) Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller noen av de fremmøtte andelseiere krever det.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 12.5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

14.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes 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. 15. mars 2023

§ 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 avisepapir, 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 dekoreres 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 ferdselen 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 sjenierer naboer.

§ 10. Lufting og tørking av tøy

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

§11. Motorkjøretøy

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

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

Gårdsplassene må ikke nyttes som reparasjonsverksted.

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

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

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

Kjøring på kvartalsveiene skal skje i gangfart.

§ 12. Hage

De andelseiere som har hage, plikter å holde denne opparbeidet, beplantet og i pen stand.

Andelseiere plikter videre å holde gjerdelinjer, grøftekanter og murer fri for høyt ugras.

Beplantning som virker skjemmende eller sjenerer naboene kan pålegges fjernet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Dyr

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

§ 14. Utøy og skadedyr

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

§ 15. Utbygging av kjeller og loft

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

Før endringsarbeidet tar til, skal naboene i oppgangen orienteres.

Arbeidets varighet må begrenses mest mulig.

Siste endringer:

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

«Store trørs 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 apr. 23
Tlf. 22 65 22 00
www.bryntrykkservice.no