



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 466 856
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP
Forretningsadresse: Damplassen 21
0852 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948466856

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		55 986 595	54 814 244
Sum inntekter		55 986 595	54 814 244
Kostnader			
Lønnskostnad		5 407 578	4 982 382
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		556 298	558 549
Annen driftskostnad		51 121 763	48 640 246
Sum kostnader		57 085 639	54 181 178
Driftsresultat		-1 099 044	633 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 651	90 471
Sum finansinntekter		55 651	90 471
Annen finanskostnad		1 964 362	1 583 961
Sum finanskostnader		1 964 362	1 583 961
Netto finans		-1 908 711	-1 493 490
Resultat før skattekostnad		-3 007 755	-860 423
Årsresultat		-3 007 755	-860 423
Totalresultat		-3 007 755	-860 423
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 007 755	-860 423
Sum overføringer og disponeringer		-3 007 755	-860 423



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		25 512 000	25 512 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 910 924	2 040 597
Sum varige driftsmidler		27 422 924	27 552 597
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 422 924	27 552 597
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		395 188	142 341
Andre fordringer		1 553 175	1 477 027
Sum fordringer		1 948 363	1 619 368
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 337 200	3 245 049
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 337 200	3 245 049
Sum omløpsmidler		5 285 563	4 864 416
SUM EIENDELER		32 708 487	32 417 014



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		72 800	72 800
Sum innskutt egenkapital		72 800	72 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		21 648 953	18 641 198
Sum opptjent egenkapital		-21 648 953	-18 641 198
Sum egenkapital		-21 576 153	-18 568 398
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 807 936	33 807 936
Øvrig langsiktig gjeld		12 198 500	12 216 000
Sum annen langsiktig gjeld		46 006 436	46 023 936
Sum langsiktig gjeld		46 006 436	46 023 936
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 298	10 282
Leverandørgjeld		6 761 214	3 567 413
Skyldige offentlige avgifter		414 501	277 700
Annen kortsiktig gjeld		1 092 191	1 106 080
Sum kortsiktig gjeld		8 278 204	4 961 476
Sum gjeld		54 284 640	50 985 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 708 487	32 417 014



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 508950

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 466 856
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP
Forretningsadresse: Damplassen 21
0852 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 948 466 856
BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		55 986 595	54 814 244
Sum inntekter		55 986 595	54 814 244
Kostnader			
Lønnskostnad		5 407 578	4 982 382
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		556 298	558 549
Annen driftskostnad		51 121 763	48 640 246
Sum kostnader		57 085 639	54 181 178
Driftsresultat		-1 099 044	633 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 651	90 471
Sum finansinntekter		55 651	90 471
Annen finanskostnad		1 964 362	1 583 961
Sum finanskostnader		1 964 362	1 583 961
Netto finans		-1 908 711	-1 493 490
Resultat før skattekostnad		-3 007 755	-860 423
Årsresultat		-3 007 755	-860 423
Totalresultat		-3 007 755	-860 423
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 007 755	-860 423
Sum overføringer og disponeringer		-3 007 755	-860 423



Organisasjonsnr: 948 466 856
BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		25 512 000	25 512 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 910 924	2 040 597
Sum varige driftsmidler		27 422 924	27 552 597
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 422 924	27 552 597
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		395 188	142 341
Andre fordringer		1 553 175	1 477 027
Sum fordringer		1 948 363	1 619 368
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 337 200	3 245 049
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 337 200	3 245 049
Sum omløpsmidler		5 285 563	4 864 416
SUM EIENDELER		32 708 487	32 417 014
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		72 800	72 800



Sum innskutt egenkapital	72 800	72 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	21 648 953	18 641 198
Sum opptjent egenkapital	-21 648 953	-18 641 198
Sum egenkapital	-21 576 153	-18 568 398
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 807 936	33 807 936
Øvrig langsiktig gjeld	12 198 500	12 216 000
Sum annen langsiktig gjeld	46 006 436	46 023 936
Sum langsiktig gjeld	46 006 436	46 023 936
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 298	10 282
Leverandørgjeld	6 761 214	3 567 413
Skyldige offentlige avgifter	414 501	277 700
Annen kortsiktig gjeld	1 092 191	1 106 080
Sum kortsiktig gjeld	8 278 204	4 961 476
Sum gjeld	54 284 640	50 985 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	32 708 487	32 417 014



Organisasjonsnr: 948 466 856
BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets







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 24. april 2025 kl. 18.30 i Sognsveien 77 (Ullevaal stadion), M4 Ullevaal.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning for 2024
3. Årsregnskap 2024 og budsjett 2025
4. Kontrollnemndas årsrapport
5. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
6. Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
7. Fastsettelse av kontingent for 2025 for andelseiere uten boret
8. Forslag om endring/tilbakeføring av generalforsamlingens vedtak på ordinær generalforsamling 25 april 2024
9. Innkomne forslag
10. Valg av medlemmer og varamedlemmer til styret
11. Valg av medlemmer til kontrollnemnda
12. Valg av medlemmer til valgkomiteen

Vedlegg 1: Vedtekter – Borettslaget Oslo Havebyselskap

Vedlegg 2: Ordensregler – Borettslaget Oslo Havebyselskap



1. KONSTITUERING

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

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

2.1 INFORMASJON OM SELSKAPET

Oslo Havebyselskap er et frittstående borettslag med 654 andelseiere med boret, 4 andelseiere med bruksrett til næringslokaler og 44 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

Daglig leder i Oslo Havebyselskap er forretningsfører. Regnskapet utføres av OBOS Eiendomsforvaltning 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 på selskapets kontor.

2.2 ORGANISASJON

Tillitsvalgte i borettslaget etter ordinær generalforsamling 25. april 2024:

2.2.1 STYRET

Harald Assev, leder	Per Gynts vei 1	2024-2026
Christian Schøyen, nestleder	Per Gynts vei 5	2023-2025
Raymond Svendsen, styremedlem	Sognsveien 50	2024-2026
Ingunn Marton, styremedlem	Moltke Moes vei 11	2024-2026
Gunnar Vatnar, styremedlem	Askeladdveien 28	2023-2025
Monica Krag Pettersen, vara	Askeladdveien 9	2024-2025
Carl Fredrik Tidemann, vara	Vålveien 5	2024-2025



2.2.2 KONTROLLNEMND

Vegard Torsnes, leder	John Colletts allé 39	2023-2025
Hanne Pentzen	Damplassen 22	2023-2025
Frode Rise	Eventyrveien 11	2023-2025
Per Torgersen	Per Gynts vei 5	2024-2026
Christian Erga	Jutulveien 9	2024-2026

2.2.3 VALGKOMITÉ

Pia Fjellner	Nils Lauritssøns vei 1	2024-2025
Cathrine Kaasen Conradi	Per Gynts vei 1	2024-2025
Trude Heber	Damplassen 14	2024-2025
Jo Waaler	Sognsveien 48	2024-2025

2.2.4 BYGGESAKSUTVALG (BSU)

Firmaet A-tract AS ved arkitekt Henrik Nömm utarbeider faglig innstilling til styret i alle byggesakene. I tillegg bistår han styret med 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
Frode Mo	Damplassen 22
Marie Fusdahl Kerr	Bakkerudveien 15

2.2.6 UTOMHUSUTVALG (UHU)

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

Håkon S. Bakken, leder	Langlia 4
Marianne Øverlie	Vålveien 2
Synøve Flobak	Ullevålsalléen 34



2.2.7 ANSATTE I 2024

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

2.3 GENERALFORSAMLING OG STYREMØTER I 2024

Den ordinære generalforsamlingen ble avviklet 25. april 2024 på Ullevaal stadion. 75 stemmeberettigede andelseiere var til stede og 26 fullmakter ble godkjent. Årsberetning og regnskap ble godkjent og valg foretatt. I tillegg til gjennomgang av lovpålagte oppgaver ble følgende saker behandlet:

- Forslag om endring av parkeringsbestemmelsene §§ 4 og 6 ble vedtatt.
- Forslag om aksjonspunkter for å bedre parkeringsforholdene i Hagebyen ble vedtatt.
- Forslag om reviderte regler om arealfordeling for Damplasshusene ble vedtatt.
- Forslag om justering av beboerstøtten til Hagebybladet ble vedtatt.
- Forslag om beredskapsplaner for ferskvann falt.
- Forslag om bevaring av plantejord i forbindelse med drenering ble vedtatt.

Styret har i 2024 holdt 11 styremøter. 180 saker er behandlet. 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.



2.4 OVERDRAGELSER, UMLEIE OG SØKNADER FRA ANDELSEIERE

Administrasjonen har etter fullmakt fra styret godkjent 43 overdragelser av andeler med tilknyttet boret i 2024. Andelseieres forkjøpsrett ble brukt ved 10 boligsalg i 2024.

Administrasjonen har godkjent 4 søknader om utleie av boligen i 2024.

År	Andeler solgt	Benyttet forkjøpsrett	Nye andelseiere
2024	43	10	33
2023	41	11	30
2022	31	10	21
2021	27	9	18
2020	37	6	31
2019	30	7	23

Styret har i 2024 behandlet 21 byggesaker og 38 utomhussaker.

Det er ingen som har brakt saker inn for Ankeutvalget for byggesaker i 2024.

2.5 STRATEGISK PLAN 2024-2028

Strategisk plan setter mål og definerer premisser for styrets arbeid og selskapets drift i perioden 2024-2028. Planen ligger på borettslagets nettside. Planen ble vedtatt av det foregående styret og senere justert av dagens styre. Planen ruller i fem års perioder.

Følgende tiltak i planen er utført før 2025:

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

Følgende tiltak er igangsatt, men ikke ferdigstilt:

- Byggesaker skal revideres.
- Kontrollrutiner for oppfølging av andelseiernes byggearbeid skal utarbeides.
- Innføring av nedgravde avfallsløsninger skal videreføres.
- Flere smug og smett skal gjenåpnes
- Flere sykkelkur skal oppføres.
- Kompetansebehovet i borettslaget skal kartlegges.
- Vedtektene skal gjennomgås for å vurdere behovet for endringer.
- Ordensreglene skal gjennomgås for å vurdere behovet for endringer.
- utfordringer knyttet til parkering skal følges opp.

2.6 VERN OG VEDLIKEHOLD AV BYGNINGER OG UTEOMRÅDER

2.6.1 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 autentisiteten i miljø, utseende, materialer, utførelse og funksjon. Dette må gjøres samtidig som boligstandarden så langt det er mulig skal tilfredsstillе dagens krav. Selskapets egne aktiviteter og regelverket som gjelder for andelseierne, skal ivareta denne balansen.

2.6.2 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. Styret arbeider med en mindre revisjon av byggesaksarkene, med sikte på å ferdigstille i 2025. Veileder og byggesaksark kan lastes ned fra borettslagets nettsted

2.6.3 BYGGESAKER

Styret har i 2024 behandlet 21 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 kontrollerer 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

- Reaktor AS

Borettslagets administrasjon avgjør mellom 200 og 250 mindre byggesaker hvert år. Det dreier seg om utskifting av vinduer og dører, innsetting av ventiler, utveksling og rive bærevegger, etterisolering, oppussing av bad, kjøkken og trappeoppganger, montering av varmpumper, elbilladere og markiser og mindre justeringer ved utbygging av loft og kjellere.

Det er tre godkjente leverandører av vinduer til hagebyen: Lunden Snekkerverksted AS, Vemundvik Snekkerfabrikk og Bykle Vinduer. Vinduene produseres som stilkopier og det benyttes kjerneved, dråpehengsler og hjørnejern.

Det oppdages ofte små og store feil når leiligheter skal selges. Da kan det mangle ferdigattest eller dokumentasjon på omsøkte tiltak og endringer som er gjort i andelseiers botid. Cirka 20 prosent av boligene som selges, mangler ferdigattest eller dokumentasjon på søknadspliktige tiltak som er utført. Noen feil oppdages også i forbindelse med innmeldte skader.

Hvis andelseier ikke får ordnet opp før boligen blir lagt ut for salg, legger administrasjonen inn heftelser på salget. Dette kan medføre store ekstrakostnader for selger eller vanskeligheter med å få gjennomført salget.

2.6.4 TRAPPEROM OG YTTERDØRER

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 2024 ble 15 felles inngangsdører restaurert og 20 inngangsdører reparert. Andelseiere har i tillegg søkt og fått godkjent å erstatte 10 gamle dører med nye oppgraderte stilkopier for egen regning.

Styret har tidligere 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.

2.6.5 VEILEDER FOR UTOMHUSANLEGGET

Ikke bare bygningsmassen, men hele anlegget er verneverdig – plasser og kvartalsveier, smug og smett, gjerder og portstolper, allétrær og trekker, natursteinsmurer og parsellhager. 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. Det er derfor utarbeidet en veileder for hva slags endringer av utearealene som kan godkjennes. 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. I 2024 er veilederen revidert. Veilederen kan lastes ned fra nettstedet.

2.6.6 UTOMHUSSAKER

Styret har i 2024 behandlet 26 utomhussaker, mot 21 foregående år.

Også havebyens uteareal 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. Oppføring av flere utomhuselementer krever godkjenning fra styret. Det gjelder boder, lekestue, veksthus, levegg, støyskjerm og hagelys samt forstøtningsmurer og terrengendringer over en viss størrelse. Andre elementer krever ikke godkjenning, men det er krav til utforming. Det gjelder blant annet fornyelse av espalier på vegg, frittstående espalier, plattinger, 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.

Utomhusutvalget (UHU) forbereder sakene i henhold til borettslagets regelverk. UHU vil i tillegg ha øye for å fremme gode, stedstilpassede helhetsløsninger. UHU utøver skjønn og har en rådgivende funksjon overfor styret og andelseierne. Det reviderte regelverket fra 2024 gir i noen tilfeller adgang til å plassere en frittstående luft til luft varmepumpe i hagen til boliger i 1. etasje. Styret har i 2024 mottatt søknader som har synliggjort et behov for videreutvikling av retningslinjene for frittstående varmepumper og vil justere disse retningslinjene i 2025.

2.7 PARKERING, ELBILLADING OG TRAFIKKSIKKERHET

2.7.1 NYE PARKERINGSTILLATELSER

Strategisk plan for Ullevål hageby har som et av sine premisser at styret skal sørge for at parkering så langt det er mulig imøtekommer alle beboeres behov. For å forvalte dette følges problemstillinger rundt parkering opp. Siden beboerparkering ble innført høsten 2018, har hagebyen mistet flere titalls plasser i John Colletts allé, Jutulveien, Nils Lauritssøns vei, Vålveien og Tyrihansveien. Kommunens begrunnelse har dels vært fremkommelighet for utrykningskjøretøyer, dels tilrettelegging for gående og syklende. Dessuten er flere plasser avsatt til elbil-lading. De siste årene har altså muligheten for gateparkering i Hagebyen blitt kraftig redusert og i 2024 vedtok bystyret en omregulering av Eventyrveien som vil føre til fjerning av ytterligere 40 parkeringsplasser. Når parkeringsmulighetene innskrenkes slik vi nå opplever, vil det for ulike grupper bli utfordrende å bli boende her.

På oppdrag fra generalforsamlingen i 2024 ba styret Bymiljøetaten om en konsekvensanalyse av de seneste årenes kraftige reduksjon i tilgangen på gateparkering i borettslagets kvartaler. Svaret fra kommunen forteller at prosjektene Bymiljøetaten jobber med i området vårt ikke utløser krav om eller behov for konsekvensutredning. Selv om tiltaket ikke konsekvens utredes opplyses det om at Bymiljøetaten jobber systematisk med å ivareta trafikksikkerhet i arbeidet. Hvordan Bymiljøetaten jobber med

konsekvensutredninger, trafikksikkerhet og andre trafikale forhold ble svart ut i Bymiljøetatens svarbrev i forbindelse med innspillsrunden sommeren 2023. Styret arbeider med å identifisere mulige nye parkeringsplasser på borettslagets og kommunal grunn.

2.7.2 LADING AV ELBIL

Borettslaget har tidligere tilrettelagt for lading av elbiler på plasser som leies ut til andelseierne i John Colletts allé, og Ullevålsalléen og i borettslagets garasjer i John Colletts allé.

Kostnader knyttet til installasjon, drift og administrasjon av ladeløsninger blir betalt av brukerne, som forplikter seg ved innskudd å dekke løpende drift, vedlikehold og strømkostnader.

Styret har vedtatt at 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, skal 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, på Damplassen og i Nils Lauritssøns vei.

2.7.3 TRAFIKKSIKKERHET

Styret søkte i 2021 Bymiljøetaten om trafikkregulering i krysset Askeladdveien-Eventyrveien. Dette har nå resultert i et fotgjengerfelt i Eventyrveien mellom Åpent bakeri og Lofthus Samvirkelag. Styret er meget tilfreds med måten tiltaket fremmer trafikksikkerheten i området.

2.8 ANDRE SAKER

2.8.1 ENERGI-EFFEKTIVISERING

Strømprisene har vært høye i perioder i de siste to årene, og vi kan forvente at strømprisene i perioder også vil være høye. Siden boligene i hagebyen står på Byantikvarens gule liste, står vi ikke fritt til å gjøre hva vi vil med dem. Vi kan ikke endre fasaden uten tillatelse fra Byantikvaren. Derfor kan vi ikke få moderne og energieffektive boliger, og vi kan heller ikke montere solceller på tak eller fasade. Det er likevel mulig å energieffektivisere boligene uten å endre fasaden. På borettslagets nettsted er det beskrevet tiltak som vil gjøre hagebyleilighetene mer energieffektive, heve komforten eller redusere strømutgiftene. Blant tiltakene er smart strømstyring, bedre isolering innvendig, utskifting til innervinduer med isolerglassrute og – for enkelte leiligheter – installering av varmepumper.

2.8.2 OPPGRADERING AV KABELNETT

Telia ble i 2024 ferdig med å oppgradere hybridfibernettet og vi har nå fått en ny og raskere tv- og bredbåndstjenester til omtrent samme pris. En grunnpakke er inkludert i felleskostnadene. Standardløsningen er fleksibel hvor andelseier kan velge 100MB bredbånd og en mindre tv-pakke eller 250MB bredbånd og ingen TV.

I 2024-2025 vil alle gamle bokser bli faset ut og erstattet med nye og raskere bokser med moderne teknologi. Gamle bokser som utfases er modellene fra GET som heter HD PVR, HDi, Get Box Mikro og Get Box II.

Styret oppfordrer andelseiere til å følge med på rundskriv og Havebyselskapet nettsted for mer informasjon om TV og bredbånd.

2.9 TYNGRE VEDLIKEHOLD

Styret vedtok i 2019 en ny 10 års vedlikeholdsplan for perioden 2020 - 2029. Aktivitetene er planlagt i henhold til forventet levetid på hvert av tiltakene og de ulike deler av bygningene. Vedlikeholdsplanen har ca.1200 tiltak som skal gjennomføres.

Takomlegginger og moderne 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 vil det blant annet bli økt aktivitet på piperehabilitering, fasaderehabilitering og veivedlikehold. Det gjenstår også til dels store investeringer i flere nedgravde avfallsbeholdere og sykkelkur.

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

Oversikt over tyngre vedlikehold 2024 og plan for 2025

Oppgaver	Aktivitet 2024	Kostnad 2024	Planlagt 2025
Omlegging og renovering av tak og piper over mønet	Damplassen 10-15 Damplassen 8 Gäbleins vei 4	13,1 mill. kr	Damplassen 20-21
Drenering og større gravearbeider	Jutulveien 2-6 Langlia 25-29 Ullevålsalléen 38 Sognsveien 32-34	4,8 mill. kr	Damplassen 21 John Colletts allé 53-59 Ullevålsalléen 18-20

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.

2.10 LØPENDE VEDLIKEHOLD

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

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

Det ble i 2024 laget 352 arbeidsordre fra administrasjonen til vedlikeholdsavdelingen. 284 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.

1500 løpemeter med tregjerder, tre inngangspartier og to tørkestativ ble beiset eller malt av sommervikarer. Vedlikeholdsavdelingen har reparert og bygget 100 meter nytt tregjerde og 250 meter nye nettinggjerder er satt opp.

Det er spekket eller murt opp nye piper over mønet på Damplassen 10-15 i forbindelse med takarbeidene.

Vedlikeholdsavdelingen har restaurert eller reparert til sammen 120 vinduer og dører. Alfa malerservice har malt samtlige dører og vinduer i Askeladdveien 1-3, 5, 7-9, Sognsveien 16, 18, 20-26 og 28, Vestgrensa 1 og 3 og Moltke Moes vei 2-6.

2.11 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 1200 allétrær og trær i rekker som beskjæres. Borettslaget leier inn arborister til pleie av trærne.

2.11.2 TREPLANTING OG BESKJÆRING

Styret vedtok i 2004 en plan for utskifting av kirsebær- og epletrekkene langs offentlig vei, med trær som er mindre utsatt for sykdom og soppangrep. Havebyselskapet har plantet ca. 850 nye trær siden 2007 og har i dag mer enn 1200 trekker/allétrær.

Planen er i all hovedsak gjennomført, men det gjenstår nå utskifting av gamle trær som dør naturlig.

I 2024 ble det plantet 15 nye allétrær i Ullevålsalléen, Eventyrplassen, Langlia og i John Colletts allé. Trærne som ble plantet erstattet syke og døde trær på de respektive adressene.

Havebyselskapet har beskåret ca. 500 allétrær i 2024. Selskapet har felt mer enn 30 uønskede trær som ikke har spesiell verdi, etter anmodning fra andelseiere.

2.11.3 ANDELSEIERS PLIKTER I EGEN HAGE

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.

Om lag 40 andelseiere tok høsten 2024 imot borettslagets tilbud om profesjonell og rimelig beskjæring av hekker og fjerning av høye trær og tujaer. Styret mener flere hekker med fordel kan holdes lavere, slik at hagebyen fremstår som åpen og ikke gjengrodd.

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 over 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 Vellet arrangerer eplefest. Havebyselskapet sørger for måking og lys om vinteren og vedlikehold av grøntarealene om sommeren.

2.11.6 SNØRYDDING OG SANDSTRØING

Snørydding og sandstrøing av kvartalsveier utføres med innleid hjelp. Selskapet har plassert ut 38 strøkasser som etterfylles hver sesong. Vedlikeholdsavdelingen håndmåker snø og strør rundt avfallsnedkast, i trapper, i gangveier, i smug og i smett og på Damplassen. Borettslaget har også hjulpet kommunen med å rydde bort snø der kommunen har sviktet, blant annet på Damplassen og nederst i Vålveien.

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

Det er hittil bygget 13 nedgravde avfallsstasjoner, som har erstattet 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.

I 2024 ble det ikke bygget nye avfallsnedkast, men borettslaget hadde en omfattende service på de allerede etablerte nedkastene.

2.11.9 ROTTEBEKJEMPELSE

Selskapet har i 2024 byttet ut Pelias og skrevet avtale med Antipest ved Øyvind Selnes.

Øyvind Selnes tar befaringer og setter ut feller og bokser med gift for å bli kvitt rotter der de oppdages.

For å redusere omfanget vil det være til stor hjelp om andelseiere fjerner nedfallsfrukt, 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.

2.12 LOKALMILJØ OG SOSIALE TILTAK

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

- Hagebybladet mottok 78.000 kr i støtte, i henhold til vedtak på generalforsamling 2016.
- Ullevål Hageby Vel har fått 39.000 kr i årlig støtte, i henhold til vedtak på generalforsamling 2020.
- Til julegrantenningen kjøpte selskapet juletre, og satte opp lys og stjerne. Dette koster 33.000 kr i 2024.
- Ullevål skoles musikkorps og Vannførerlaget ble etter søknad støttet med til sammen 17.000 kr i 2024.

2.13 ADMINISTRASJON OG VEDLIKEHOLDSAVDELING

Det har ikke vært alvorlige skader eller langtidssykemeldinger blant de ansatte i Havebyselskapet. Styret anser at arbeidsmiljøet er trygt og forsvarlig.

Kontoret har vært åpent alle ukedager fra 09-15 med unntak av 2 uker i fellesferien og på offentlige fridager hvor kontoret har vært stengt. Selskapet har tilrettelagt for at administrasjonen kan ha hjemmekontor

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

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

2.14 REGNSKAP OG FINANSIELLE FORHOLD

Driftsinntektene, i hovedsak innbetalte felleskostnader eller «husleie» fra andelseierne, var i 2024 på 56,0 millioner kr, som var 2,2 % høyere enn 2023 og 1,3 % under budsjett.

Innbetalte felleskostnader utenom eiendomsskatt ble fra 1. januar 2024 økt med 4 %, som var 1 % over økningen av konsumprisindeksen i referanseperioden september 2022 - september 2023. Innbetalingen ble noe lavere enn budsjettert fordi eiendomsskatten ble redusert mer enn budsjettert. Eiendomsskatten har tilsvarende utgift som inntekten med en liten differanse fordi borettslaget også betaler eiendomsskatt for kontoret og for næringslokalene vi leier ut. Husleie for næringsarealer reguleres i utleieavtalene. Eierskiftegebyrer økte også fordi vi har økt selve eierskiftegebyret og fordi flere leiligheter ble omsatt.

Driftskostnadene var i 2024 på 57,1 millioner kr, som var 2,9 millioner kr høyere enn i 2023 og 3,0 millioner kr over budsjett. Utgiftene til drift og vedlikehold i 2024 økte med 1,1 millioner kr fra 2023, og utgjorde 25,7 millioner kr; en budsjettoverskridelse på 2,7 millioner kr. Overskridelsen skyldes i hovedsak tilleggsarbeider i forbindelse med takomleggingen på Damplassen 10-15 hvor samtlige 48 damplassarker måtte rehabiliteres. Borettslaget ble også pålagt av Oslo kommune å reparere vann og avløpsrør i Pastor Fangens vei og Langlia etter at det ble oppdaget store lekkasjer i november 2024. Tyngre vedlikehold er utført i tråd med tiårs vedlikeholdsplan 2020-2029.

Personalkostnadene økte med 0,5 millioner kroner fra 2023, og var 0,15 millioner kr over budsjett for 2024. Kommunale avgifter – vann, avløp og renovasjon - steg også vesentlig, 1,9 millioner kr fra året før, og 1,1 millioner kr mer enn budsjettert. Kabel-TV/bredbånd var 0,1 millioner kr høyere enn i 2023 som budsjettert. Avskrivningene gjelder i hovedsak nedgravde avfallsanlegg, stillaser og sykkelskur. Netto finanskostnader økte med 0,4 millioner kr fra 2023 i samsvar med budsjett pga økt rentenivå.

Årsresultatet for 2024 viser et underskudd på 3,0 millioner kr, mot budsjettert overskudd på 0,8 millioner kr. Innkrevde felleskostnader utenom eiendomsskatt ble fra 1. januar 2024 økt med 4 % som er 1% høyere enn konsumprisindeks-økningen i referanseperioden.

Justert for avskrivninger og investeringer på netto 0,6 millioner kr var endring i disponible midler en nedgang på 2,9 millioner kr, slik at selskapets disponible midler ved utgangen av året var negative med 3,0 millioner kr. Styret budsjetterer med en solid økning av disponible midler på 1,8 millioner kr i 2025.

Pante- og gjeldsbrevlånet ved årsslutt 2024 var 33,8 millioner kr, samme som året før. Det er ikke betalt avdrag i 2024, og ikke budsjettert avdrag i 2025. Hensikten med dette er å øke disponible midler. 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 31.12.2024 var 5,7 %, som er grunnlag for budsjettert rentekostnad i 2025, samtidig som det forventes en liten rentjustering.

Selskapet har regnskapsmessig negativ egenkapital på 21,6 millioner kr. Dette er et regnskapsteknisk forhold, fordi bygningene er balanseført til opprinnelig anskaffelsessum for om lag 100 år siden, 9,4 millioner kr, og alt vedlikehold og påkostning er løpende utgiftsført. Tomten er balanseført til anskaffelsessum i 1981, 15,5 millioner kr. Den faktiske verdien av bygninger og tomt er mange ganger høyere enn balanseført verdi, så selskapets reelle egenkapital er positiv.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Det har ikke inntruffet forhold av vesentlig betydning for regnskapet etter 31.12.2024.

2.15 FRAMTIDSUTSIKTER

Hagebyen er et over hundre år gammelt kulturminne som har stor bevaringsverdi.

Vedlikehold skjer planmessig for å unngå etterslep på de 100 år gamle bygningene.

Borettslaget har etablerte retningslinjer for ombygginger og tiltak som gjennomføres av andelseierne, med mål om å ivareta de høye antikvariske verdiene.

Bevaringen av Hagebyen må balanseres med behovet for fornyelse. Vi ønsker å skape et godt bomiljø for både små og store, og ivareta andelseiernes behov og felles interesser som utvikler seg over tid. Styret jobber for å vurdere ønskene om forandringer opp mot kravene om kulturminnevern.

Fremover ser styret følgende utfordringer:

- Sørge for at byggarbeidene som utføres av andelseiere, holder høy kvalitet.
- Bedre dokumentasjon og kvalitetssikring av interne prosesser og beslutninger.
- Finne løsninger på parkeringsutfordringene.
- Tilrettelegge for energieffektivisering, samtidig som bygningsvernet ivaretas.
- Sørge for gode og funksjonelle felles utearealer med flere nedgravde avfallsløsninger, sykkelkur og smug og smett.



3. ÅRSREGNSKAP 2024 OG BUDSJETT 2025

BORETTLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-97 059	307 255
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 007 757	-860 423
Tillegg salgssum anleggsmidler		0	1
Fradrag kjøpesum anleggsmidler		-426 625	-118 441
Tilbakeføring av avskrivning	15	556 298	558 549
Red. annen langs. gjeld		-17 500	16 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 895 584	-404 314
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-2 992 643	-97 060
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 285 563	4 864 416
Kortsiktig gjeld		-8 278 205	-4 961 476
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-2 992 643	-97 060



BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP ORG.NR. 948 466 856, KUNDENR. 4042

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	50 452 202	48 445 909	50 383 840	51 780 000
Innkrevet eiendomsskatt		4 462 380	5 468 464	5 400 000	3 650 000
Ladeinntekter EL-bil		242 926	180 151	220 000	280 000
Gebyr eierskrifter		662 200	565 560	600 000	600 000
Andre inntekter	3	166 887	154 160	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		55 986 595	54 814 244	56 703 840	56 410 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 109 842	-4 634 518	-4 950 000	-5 150 000
Styrehonorar	5	-297 736	-347 864	-300 000	-310 000
Avskrivninger	15	-556 298	-558 549	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-58 125	-50 625	-50 000	-60 000
Regnskapsførerhonorar		-440 484	-418 314	-440 000	-454 000
Konsulenthonorar	7	-574 319	-419 424	-400 000	-520 000
Drift og vedlikehold	8	-25 732 965	-24 622 045	-23 000 000	-21 000 000
Forsikringer		-2 411 594	-2 207 288	-2 400 000	-2 500 000
Kommunale avgifter	9	-12 630 102	-10 703 260	-11 500 000	-14 250 000
Eiendomsskatt		-4 559 212	-5 547 976	-5 468 000	-3 650 000
Energi/fyring		-614 993	-594 268	-800 000	-670 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 784 481	-2 706 035	-2 800 000	-2 868 000
Andre driftskostnader	10	-1 315 490	-1 371 012	-1 470 000	-1 450 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-57 085 641	-54 181 178	-54 078 000	-53 382 000
DRIFTSRESULTAT		-1 099 046	633 066	2 625 840	3 028 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 651	90 471	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 964 362	-1 583 961	-1 860 000	-1 810 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 908 711	-1 493 490	-1 850 000	-1 800 000
ÅRSRESULTAT		-3 007 757	-860 423	775 840	1 228 000
Overføringer:					
Udekket tap		-3 007 757	-860 423		



BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP ORG.NR. 948 466 856, KUNDENR. 4042

BALANSE

	Note	2024	2023
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	1 910 923	2 040 597
SUM ANLEGGSMIDLER		27 422 923	27 552 597
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		395 188	142 341
Forskuddsbetalte kostnader		1 552 997	1 477 027
Andre kortsiktige fordringer		177	0
Driftskonto OBOS-banken		3 085 871	1 756 354
Driftskonto OBOS-banken II		375	14 578
Skattetrekkkonto OBOS-banken		219 107	176 636
Sparekonto OBOS-banken		31 848	1 297 481
SUM OMLØPSMIDLER		5 285 563	4 864 416
SUM EIENDELER		32 708 486	32 417 014
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		72 800	72 800
Udekket tap	16	-21 648 955	-18 641 198
SUM EGENKAPITAL		-21 576 155	-18 568 398
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	33 807 936	33 807 936
Borettsinnskudd		11 888 500	11 888 500
Annen langsiktig gjeld	18	310 000	327 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 006 436	46 023 936
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		625 116	666 770
Leverandørgjeld		6 761 215	3 567 413
Skyldige offentlige avgifter	19	414 501	277 700
Påløpte renter		10 298	10 282
Annen kortsiktig gjeld	20	467 075	439 310



SUM KORTSIKTIG GJELD		8 278 205	4 961 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 708 486	32 417 014
Pantstillelse	21	53 500 000	53 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20. mars 2025
Styret i Oslo Havebyselskap


Harald Assev
Styreleder


Christian Schøyen
Nestleder


Ingunn Marton
Styremedlem


Gunnar Vatnar
Styremedlem


Raymond Svendsen
Styremedlem

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

	2024	2023
Felleskostnader	34 006 298	32 693 638
Felleskostnader tilleggsarealer	11 329 688	10 843 096
Kabel-tv	2 839 928	2 793 327
Lokaler	1 339 284	1 287 768
Garasjer	406 320	426 636
Parkering	395 914	292 896
Hagebyladet	78 260	78 240
Ullevål Hageby Vel	39 010	39 000
Kontingent	17 500	19 500
Reduksjoner	0	-28 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	50 452 202	48 445 909

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

	2024	2023
Salg nøkler	5 380	6 960
Reparasjon vinduer	11 400	7 750
Hagearbeider, klipping hekker etc	52 470	51 130
Salg ventiler	4 320	4 050
Diverse salg bøker-beis etc	8 782	2 046
Søknadsgebyrer	74 000	57 000
Opprydding kundereskontro	85	224
Jord	10 452	0
Salg av plenetraktor	0	25 000
SUM ANDRE INNTEKTER	166 887	154 160

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

	2024	2023
Ordinær lønn, fast ansatte	-3 200 229	-3 045 588
Annen lønn, ikke feriepenges	-82 116	-82 116
Påløpte feriepenges	-428 906	-413 575
Fri telefon etc.	-8 784	-8 784
Naturalytelser speilkonto	8 784	8 784
Arbeidsgiveravgift	-659 697	-613 945
Pensjonskostnader	-636 916	-397 170
Gaver til ansatte	-11 314	-12 786
Kantinekostnader	-38 774	-24 289
Andre personalkostnader	-51 890	-45 049
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 109 842	-4 634 518

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 297 736.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 58 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

	2024	2023
Juridisk bistand	-113 594	-115 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-149 409	-121 549
Alv Skogstad Aamo AS	-47 938	0
Amble Konsult	-136 675	-100 625
A-Tract AS	-101 062	-75 219
Rønning Eiendomstaksering AS	-10 500	-3 500
Nettsoft AS	0	-2 719
Reaktor AS	-15 141	0
SUM KONSULENTHONORAR	-574 319	-419 425

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

	2024	2023
Konsulentonorar byggeleder	-807 300	-807 300
Takarbeid	-13 078 553	-12 578 540
Drenering	-4 064 918	-6 388 039
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-17 950 771	-19 773 879
Drift/vedlikehold bygninger	-2 047 254	-1 889 282
Drift/vedlikehold VVS	-1 206 042	-1 337 901
Drift/vedlikehold elektro	-202 219	-272 481
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 140 771	-1 038 082
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	0	-96 413
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-130 260	-198 006
Egenandel forsikring	-55 648	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-25 732 965	-24 622 045

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

	2024	2023
Vann- og avløpsavgift	-8 836 520	-7 300 671
Feieavgift	-155 040	-73 313
Renovasjonsavgift	-3 638 542	-3 329 277
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-12 630 102	-10 703 260

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

	2024	2023
Lokalleie	-10 000	-32 500
Container	-138 643	-151 179
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 865	-90 946
Håndverktøy	-25 225	-30 949



Datautstyr	-4 043	0
Annet driftsmateriale	-154 541	-181 442
Renhold ved firmaer	-31 011	-29 645
Snørydding	-404 411	-402 941
Andre fremmede tjenester	-67 246	-36 996
Kontor- og datarekvisita	-4 690	-21 813
Trykksaker/årsmelding	-46 625	-42 200
Datalisenser, faglitteratur	-21 986	-21 986
Andre kostnader tillitsvalgte	-23 937	-18 852
Andre kontorkostnader	-34 621	-11 915
Telefon/bredbånd	-31 053	-31 810
Telefon	-3 880	-3 720
Porto	-300	-220
Drivstoff	-19 023	-16 265
Vedlikehold biler/maskiner	-70 566	-51 254
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-1 302	-10 766
Bompenger etc lastebil	-9 076	0
Kontingenter	-40 150	-40 150
Gave, Hagebybladet og Vellet	-99 330	-88 480
Bank- og kortgebyr	-12 735	-12 722
Velferdskostnader	-33 232	-42 259
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 315 490	-1 371 012

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

	2024	2023
Renter bankinnskudd	46 189	79 650
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 574	7 902
Andre renteinntekter	2 888	2 919
SUM FINANSINTEKTER	55 651	90 471

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

	2024	2023
Pantegjeldsrenter	-1 954 551	-1 582 875
Renter på leverandørgjeld	-9 811	-1 086
SUM FINANSKOSTNADER	-1 964 362	-1 583 961

NOTE: 13**BYGNINGER**

Saldo 1.1. 1920	9 370 000
SUM BYGNINGER	9 370 000

Tomten ble kjøpt i 1975.

Gnr.47/bnr.214 m. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****LOKALER/LEILIGHETER**

Lokaler	842 000
SUM LOKALER/ LEILIGHETER	842 000

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Avfallsbrønner**

Tilgang 2017	1 712 539	
Tilgang 2018	25 108	
Tilgang 2019	2 285 106	
Tilgang 2020	310 289	
Avskrevet tidligere	-2 474 036	
Avskrevet i år	-468 849	
		1 390 157

Fliskutter

Tilgang 2015	33 210	
Avskrevet tidligere	-33 209	
		1

Traktorhenger

Tilgang 2015	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	
		1

Kopimaskin

Tilgang 2024	65 625	
Avskrevet i år	-21 875	
		43 750

Kopimaskin

Tilgang 2018	48 750	
Avskrevet tidligere	-48 749	
		1

Fliskutter

Tilgang 2014	40 900	
Avskrevet tidligere	-40 899	
		1

Ladestasjon

Tilgang 2020	72 379	
Avskrevet tidligere	-72 378	
		1

Lekeapparater

Tilgang 2023	31 237	
Avskrevet tidligere	-10 412	
Avskrevet i år	-10 412	
		10 413

Plentraktor John Deere

Tilgang 2023	47 990	
--------------	--------	--



Avskrevet tidligere	-15 996	
Avskrevet i år	-15 997	15 997
Stillas		
Tilgang 2006	81 119	
Avskrevet tidligere	-48 672	
Avskrevet i år	-2 703	29 744
Sykkelparkering		
Tilgang 2022	116 954	
Avskrevet tidligere	-46 779	
Avskrevet i år	-23 390	46 785
Bordtennisbord ute		
Tilgang 2023	39 214	
Avskrevet tidligere	-13 071	
Avskrevet i år	-13 071	13 072
Tilhenger		
Tilgang 2009	17 990	
Avskrevet tidligere	-17 989	1
Sykkelskur		
Tilgang 2024, under bygging		361 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 910 923
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-556 298

NOTE: 16**UDEKKET TAP**

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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. 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 30.05.29.

Når den avdragsfrie perioden er slutt øker borettslagets kostnader, hvilket kan medføre

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	2024	2023
Depositum	-228 000	-228 000
Andre innskudd, parkering	-82 000	-99 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-310 000	-327 500

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

	2024	2023
Forskuddstrekk	-219 107	-176 636
Skyldig arbeidsgiveravgift	-195 394	-101 064
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-414 501	-277 700

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	2024	2023
Skyldig feriepenge	-428 906	-412 810
Gebyr og fakturaomkostninger	-147	0
Andelseiere uten borett	-16 500	-16 500
Øvrig kortsiktig gjeld	-21 522	-10 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-467 075	-439 310



NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2024	2023
Borettsinnskudd	11 888 500	11 888 500
Pantelån	33 807 936	33 807 936
TOTALT	45 696 436	45 696 436

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 22

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Felleskostnadene er økt fra 1.1.25 og omfanget av rehabilitering vurderes løpende.



32

Høilund Revisjon AS
Vestbygata 55
2003 Lillestrøm

Telefon: 900 19 850
post@hrevisjon.no
www.hoilundrevisjon.no

Foretaksregisteret NO 930 685 119
Godkjent revisjonsselskap

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Oslo Havebyselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Oslo Havebyselskap som viser et underskudd på kr 3 007 757. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Side 1 av 2

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Styret og daglig leder (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 avviklet.

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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lillestrøm, 26.03.2025

Høilund Revisjon AS

Randi Høilund

Statsautorisert revisor



4. KONTROLLNEMNDAS ÅRSRAPPORT

På møtene har vi i hovedsak gjennomgått styreprotokoller og møtt administrasjon og revisor for gjennomgang av regnskap.

Vi opplever dialogen med styret og administrasjonen som god, og erfarer at våre innspill blir tatt på alvor. Hovedinntrykket er at administrasjonen og styret arbeider profesjonelt, har gode rutiner og jobber for andelseiernes beste. Alle protokoller og sakspapirer har vært til disposisjon ved våre møter. I protokollene fra møtene våre har vi kommentert enkeltheter i vedtak og begrunnelser.

Kontrollnemnda har hatt merknader vedrørende saksbehandlingsrutiner i perioden. Vi har blant annet etterspurt dokumentasjon på enkelte styrevedtak og bedt om avklaringer rundt habilitetsspørsmål ved bruk av ekstern arkitekt. Vi merket også at HMS-rapporteringen kunne vært mer omfattende, og har stilt spørsmål ved om denne tilfredsstillende arbeidsmiljølovens krav. Tilfredsstillende svar har blitt mottatt.

Den 20. mars 2025 hadde Kontrollnemnda møte med revisor der vi gikk gjennom regnskapet for 2024. Vi fikk forklaringer på avvik i forhold til budsjett og hvordan dette skal håndteres. Selskapets økonomi framstår fortsatt som solid, og driften vurderes som sunn og veldokumentert.

Kontrollnemnda har også utarbeidet innstilling til godtgjørelser for tillitsvalgte og revisor, samt innstilling til valg av valgkomité.

På vegne av kontrollnemnda,

Vegard Torsnes

5. SPØRSMÅL OM ANSVARFRIHET 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 nedforstående godtgjørelser til tillitsvalgte og revisor. Godtgjørelse til tillitsvalgte reguleres opp med 3,6 % (KPI 2024).

Styret (fordelt på 7 medlemmer)	308 454,- kr
Kontrollnemndas leder	7 622,- kr
Kontrollnemndas medlemmer	6 750,- kr
Valgkomiteens medlemmer	4 296,- kr

Godtgjørelse til revisor etter regning.

7. FASTSETTELSE AV KONTINGENT FOR 2024 FOR ANDELSEIERE UTEN BORETT

I samsvar med vedtektenes § 15 skal generalforsamlingen fastsette årskontingenten for andelseiere som ikke er tildelt bolig i Oslo Havebyselskap. I 2018 ble kontingenten økt fra 300,- til 500,- pr år. Styret foreslår for generalforsamlingen at årskontingenten holdes uforandret på kr. 500,-

8. FORSLAG OM ENDRING/TILBAKEFØRING AV GENERALFORSAMLINGENS VEDTAK PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 25. APRIL 2024

Forslagsstiller: Styret i Oslo Havebyselskap

Parkeringsbestemmelser for Oslo Havebyselskap – Forslag om endring/tilbakeføring av generalforsamlingens vedtak på ordinær generalforsamling 25. april 2024

1. Bakgrunn for saken

På generalforsamlingen 2024 ble det fattet vedtak om en tilføyelse i § 4 og § 6 i borettslagets parkeringsbestemmelser. Tilføyelsene som ble vedtatt er i det nedenstående markert med rødt i de aktuelle bestemmelsene:

«§4. Parkering på fellesarealer i kvartalene

Borettslagets styre kan vedta å tillate parkering på nærmere angitte plasser på fellesarealer på selskapets grunn.

Plassene tildeles kun til andelseiere som bor i det aktuelle kvartal og som står på venteliste. Borettslagets administrasjon fører venteliste. Plasser på gårds plass for ett hus, tildeles andelseiere som bor i dette huset. Plasser på felles gårds plass for flere hus, tildeles andelseiere som bor i disse husene.

§ 6. Parkering i egen hage/gårds plass

Parkeringsplasser og garasjer som er tillatt i andelshager og på gårds plasser som ikke er fellesareal, tilligger den husstand som til enhver tid disponerer hagen eller gårds plassen. Parkeringsplasser som er tillatt på avgrensede gårds plasser med flere hus, eller der andelseiere har denne gårds plassen som eneste naturlige tilkomstvei til sine hageparseller, tilfaller andelseiere i disse husene.»

Styret har etter dette arbeidet videre med vedtaket, mht. forståelse, konsekvenser og evt. gjennomføring. Styret har bl.a. i den forbindelse nedsatt et arbeidsutvalg bestående av arkitekt Alv Skogstad Aamo, Havebyselskapets tidligere advokat og rådgiver Jan-Erik Nielsen og daglig leder Tor Langø.

Basert på dette arbeidet er det styrets oppfatning at konsekvenser av endringsvedtaket fra 2024 ikke ble tilstrekkelig belyst på generalforsamlingen og at gode grunner tilsier at

vedtaket bør reverseres slik at ovennevnte bestemmelser beholder ordlyden slik de lød før vedtaket fra 2024. Styret legger derfor saken frem for ny behandling på generalforsamlingen 2025.

2. Nærmere om saken – styrets innstilling

Det er særlig følgende forhold som etter styrets syn taler for å reversere generalforsamlingsvedtaket:

- Opprinnelige bestemmelser var utover de unntak som fremgikk basert på fordeling av parkeringsplasser på andelseiere som bor i de aktuelle kvartaler etter søkeransiennitet. Oppdelingen av borettslaget i kvartaler har ligget fast over lengre tid, er godt innarbeidet i Oslo Havebyselskap, og er gjennomgående kjent for andelseierne. Det gir en rimelig klar avgrensning av hvem og på hvilken måte parkeringsplassene på fellesareal i hvert kvartal skal fordeles.
- De tilføyelsene som ble vedtatt 2024 innfører en uklar avgrensning av hvilke plasser som omfattes av vedtaket og skal unntas fra fordeling blant andelseierne i kvartalet. Det må i så fall gjøres en ny oppdeling og kategorisering av hvilke plasser som omfattes av «felles gårdsplass for flere hus» og der «andelseiere har denne gårdsplassen som eneste naturlige tilkomstvei til sine hageparseller». Dette krever ytterligere ressursbruk for å avklare og sette slike grenser. Det må også forventes å avstedkomme nye diskusjoner og potensielle tvister mellom andelseiere med ulike interesser.
- Regelen om fordeling innenfor det enkelte kvartal ivaretar flere andelseieres interesse i og behov for parkeringsplass. Dette fordelingsprinsippet fremstår i så måte i god harmoni med det generelle likhetsprinsipp som gjelder for borettslag og legger til rette for at flere andelseiere kan ha nytte av fellesgoder på borettslagets felles eiendom.
- Konsekvenser, innhold, og realiteten av vedtaket ble i liten grad drøftet og avklart under generalforsamlingens behandling, noe som i seg selv også gir grunn til en ny behandling i forhold til at saken har relativt stor betydning for en rekke andelseieres muligheter for å få tildelt parkeringsplass på Havebyselskapets grunn.

Forslagstillernes argumenter for endringsvedtaket i 2024 var i første rekke følgende:

- At fordeling pr kvartal ville innebære en forringelse av gårdsplassmiljøet og nabofellesskapet.
- Økt trafikkbelastning
- Forringe oppvekstvilkårene for barn i det aktuelle kvartal

Det er styrets vurdering av ovennevnte argumenter/begrunnelse at opprinnelige regler muligens vil kunne føre til noe høyere trafikkbelastning enn den nye og vedtatte formulering. Det er imidlertid grunn til å tro at dette kun vil utgjøre en helt marginal

forskjell. Det er også vanskelig å se at opprinnelige regler er egnet til å ha noen vesentlig innvirkning i negativ retning på bomiljøet for øvrig.

Opprinnelig vedtak berører ikke andelseiere som i dag har parkeringsplass på felles gårds plass. Styret må i denne forbindelse også bemerke at vedtaket fra 2024 vil innebære at andelseierne som iht. vedtaket i praksis får en parkeringsplass som er varig knyttet til vedkommende andel/bolig, vil få en økonomisk fordel ved evt. eierskifte uten at dette kommer borettslaget/øvrige andelseiere til gode. Vedtaket fra 2024 medfører også færre parkeringsplasser tilgjengelig for resterende andelseiere i kvartalet. Det er etter styrets oppfatning i liten grad i harmoni med det mindretallsvern og likhetsprinsipp som gjelder for borettslag og andelseierne imellom. Tvert imot tilsier hensynet til øvrige andelseieres samlede interesser at tildeling av de aktuelle plasser bør skje basert på tildeling innen kvartal slik ovennevnte bestemmelser opprinnelig la til grunn.

På denne bakgrunn er det styrets innstilling og forslag til generalforsamlingen å gjeninnføre tidligere bestemmelser i tråd med ovenstående.

Vedlagt følger kart med fargekategorier for de ulike kategoriene parkeringsplasser. Dette vil bli gjennomgått på generalforsamlingen.

3. Forslag til vedtak

§4 og §6 Borettslagets parkeringsbestemmelser tilbakeføres til følgende ordlyd:

§4. Parkering på fellesarealer i kvartalene

Borettslagets styre kan vedta å tillate parkering på nærmere angitte plasser på fellesarealer på selskapets grunn.

Plassene tildeles kun til andelseiere som bor i det aktuelle kvartal og som står på venteliste. Borettslagets administrasjon fører venteliste. Plasser på gårds plass for ett hus, tildeles andelseiere som bor i dette huset.

§ 6. Parkering i egen hage/gårds plass

Parkeringsplasser og garasjer som er tillatt i andelshager og på gårds plasser som ikke er fellesareal, tilligger den husstand som til enhver tid disponerer hagen eller gårds plass.

9. INNKOMNE FORSLAG

9.1 ENDRING I VEDTEKTENE § 3.3.1(2) FORKJØPSRETT

Forslagsstiller: Guri Skavlan

Jeg ønsker å fremme forslag markert med rødt til endring av pkt. 3.3.1(2) i vedtektene på den ordinære generalforsamlingen slik at pkt. etter endring lyder slik:

Forslag til vedtak:

*«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, **barn av 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.*

Styrets innstilling:

Forslaget går ut på å utvide kretsen av personer som kan overta en borettslagsandel uten å utløse forkjøpsrett. Etter forslaget skal også barn av søsken få slik rett.

Borettslagsloven tar som utgangspunkt at alle overdragelser av andeler utløser forkjøpsrett. Dette er en sentral rettighet som følger av borettslagsloven, og som åpner opp for at andelseiere kan gjøre en intern «boligkarriere» ved at man både kan skaffe seg en større eller mindre bolig innenfor borettslaget uten å måtte delta i budrunder. Visse nærstående personer i forhold til selger kan likevel overta en borettslagsandel uten at øvrige andelseiere i borettslaget kan bruke forkjøpsretten. Hvilke nærstående personer som skulle få en slik rett ble grundig vurdert av lovgiver i forbindelse med utarbeidelse av loven. Borettslagsloven og Havebyselskapets vedtekter inneholder nøyaktig samme avgrensning av hvilke nærstående personer som kan overta en andel uten å utløse forkjøpsrett.

En eventuell utvidelse av kretsen som kan overta en borettslagsandel uten å utløse forkjøpsrett vil samtidig redusere verdien av forkjøpsretten for øvrige andelseiere. Etter styrets vurdering er det ikke fremkommet opplysninger som tilsier at Havebyselskapets vedtekter bør utvide den vernede kretsen av nærstående i forhold til det som følger borettslagsloven. Styret vil derfor fraråde forslaget til vedtektsendring.

Styrets forslag til vedtak:

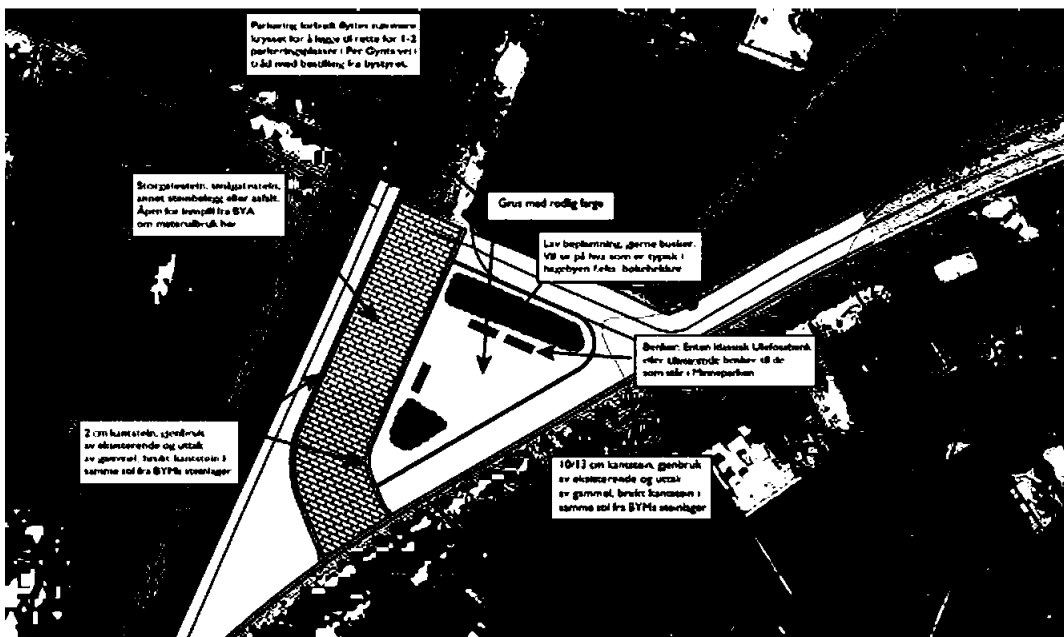
Forslaget til vedtektsendring tas ikke til følge.

9.2 BEHOLD KRYSSET EVENTYRVEIEN – PER GYNTS VEI

Forslagsstillere: Geir Knudsen, Eventyrveien 18. Eva Simonsen, Eventyrveien 20.

Bakgrunn:

Bymiljøetaten i Oslo har offentliggjort planer for ny utforming av krysset Eventyrveien - Per Gynts vei. Planen for krysset inngår i Bymiljøetatens tiltak for bedre tilrettelegging for syklister i området, og er begrunnet med bedring av trafikksikkerheten i krysset. Kostnadsrammen er beregnet til mellom 3-4 millioner kroner.



Begrunnelse:

Vi ser med dyp bekymring på hvordan dette tiltaket er planlagt gjennomført. Krysset er 1) unødvendig, 2) uønsket og 3) ødeleggende.

- 1) Vår lokalkunnskap tilsier at krysset fungerer utmerket slik det er i dag, og at det ikke eksisterer ikke noe behov for Bymiljøetatens tiltak. Bymiljøetatens begrunnelse om bedre sikt og økt sikkerhet i krysset ved hjelp av busker og hekker, er ikke holdbar.
- 2) Nyordning av krysset gjør at komprimatorbilene for blandet avfall og hageavfall blir borte. Muligheten for snødeponi forsvinner også.
- 3) I tillegg til å være både unødvendig og uønsket, griper planen for nytt kryss direkte inn vernet av Hagebyen som verneverdig kulturmiljø av høy verdi og av nasjonal interesse. Ifølge Byantikvaren er krysset Eventyrveien – Peer Gynts vei et såkalt y-kryss. Å ødelegge dette krysset, representerer et inngrep i den opprinnelige planen for Hagebyen, der gateløpene og siktlinjene, sammen med hagene og husene, er de sentrale elementene i den helhetlige arkitektoniske utformingen som til sammen utgjør Ullevål Hageby.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret arbeide for å hindre gjennomføring av Bymiljøetatens planer for nyordning av krysset Eventyrveien - Per Gyntys vei.

Styrets innstilling:

Styret har allerede engasjert seg i tråd med forslagsstillernes oppfordring. I brev 8. november 2024 ba styret Bymiljøetaten om innsyn i forslaget til ny kryssløsning. Innsynsbejæringen ble avvist under henvisning til at «dokumentene er å regne som saksforberedende og unntatt offentlighet med hjemmel i offentleglova §14». I mars 2025 ble styret gjort oppmerksom på at Bymiljøetaten hadde vedtatt ny kryssløsning, og at etaten planla oppstart annet kvartal i 2025. I likhet med forslagsstillerne var styret kritisk til flere sider ved planen, og fattet vedtak om å protestere mot deler av forslaget.

På bakgrunn av herværende forslag til generalforsamlingen og oppfordring til handling fra flere andre andelseiere, inviterte styret forslagsstillerne og representanter for øvrige som hadde engasjert seg til et møte. Formålet med møtet var å lytte til innspillene. Umiddelbart etter dette endret styret standpunkt, og vedtok å protestere mot hele forslaget til kryssløsning. Av hensyn til kommunens fremdriftsplan for iverksetting valgte styret å handle før saken behandles på generalforsamlingen. Styret sendte 7. mars 2025 brev til byrådslederen og ansvarlig byråd med kopi til Bymiljøetaten hvor vi protesterte på Bymiljøetatens løsning. Brevet kan leses på Havebyselskapets nettside. Dette er status når årsmeldingen sendes til trykking.

Styrets forslag til oppfølging:

Styret jobber allerede i tråd med forslagsstillernes oppfordring, og ser ikke behov for noe eget vedtak om dette.

9.3 SAMBRUKSAREAL/GATETUN I HAGEBYEN.

Forslagsstiller: Ullevål Hageby vel, ved trafikktutvalget Ivar Frønes og Ketil Frøland

Ullevål Hageby Vel diskuterte på årsmøtet 5. februar trafikksituasjonen på Damplass og nærliggende veier etter et innlegg av Ivar Frønes. Det var oppslutning om å be generalforsamlingen i Hagebyselskapet om støtte til et forslag om tiltak til bymiljøetaten i Oslo kommune. Forslaget med begrunnelsen gis i det følgende.

Politiske dokumenter understreker betydning av levende gater og trygge skoleveier, men utviklingen forvandler lokale smågater til trafikkfarlige gjennomfartsåre, og kveler de levende gater og plasser alle ønsker seg. Den nederlandske byplanlegger Hans Monderman lanserte ideen om at man på enkelte områder kunne la trafikanter på to og fire hjul, spaserende, joggere, lekende og handlende, møtes på de ikke-kjørendes premisser. Shared zones, gatetun eller sambruk, er prøvd ut i ulike land og miljø, også mange steder i Norge. Området må ha en klar avgrensning, og utvikles med basis i lokale betingelser.

Hagebyen er utformet med lokale gater, plasser og parker. Kryssing av gjennomgangstrafikken i Sognsveien er trygt organisert med trafikklys og fotgjengerfelt. De siste årene har tett gjennomgangstrafikk spredt seg ut i smågatene. Når barn er på vei til skolen er trafikken over Damplassen og nærliggende veier en uoversiktlig strøm. Det er et tidsspørsmål før det inntreffer en ulykke. Foreldre er engstelige for skoleveien, for at barnas baller skal rulle ut i gata, eldre for å krysse gata. Plasser, småveier, porter og hekker forvandles fra trivelige møtepunkt til risikosoner for beboere, levende gater blir borte i gjennomgangstrafikk.

Det foreslås en enkel løsning; deler av Hagebyen defineres som Gatetun, hvor biler, sykler, ladbare moped/sykler og butikkenes vareleveringer alle har en fartsgrense på 10 km i timen. Man kan krysse gatetunet med alle typer kjøretøy, og parkeringsplasser opprettholdes som nå. En slik løsning sikrer levende gater og plasser, begrenser ulykkesrisiko, samtidig som man opprettholder muligheten for gjennomgangstrafikk og kjøring til hagebyens butikker og næringsliv.

Gatetunet bør strekke seg ut fra Hagebyen hjerte, Damplassen, til Hagebyens plasser og parker, for å trygge plassene og øke bruken av dem. Gatetunet vil strekke seg fra Damplassen langs Eventyrplassen fram til Vestgrensa, Jutulveien ned til John Collets allé, Nils Lauritzens vei langs Halsparken og Barnehagen, samt et strekk på 200m mellom skolen og minneparken. I forhold til skoleveien dekker dette det som Trygg Trafikk omtaler som «hertesonen». Investering er ytterst beskjeden; kun skilting. Området er allerede godt tilpasset sambruk.

Adressaten for et slikt forslag er Bymiljøetaten, Oslo kommune. Når det foreslås at Borettslaget uttaler seg om dette, er det fordi det direkte angår Hagebyens beboere og næringsliv. Forslaget er også avgrenset til deler av Hagebyens område.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til forslaget om at det inngås dialog med Bymiljøetaten om å etablere sambruksområde/gatetun på Damplassen og i nærliggende gater med fartsgrense 10 km. Det legges til grunn at det ikke er nødvendig med tiltak ut over skilting.

Styrets innstilling:

Styret er positive til forslaget om å etablere et sambruksområde/gatetun, da dette vil bidra til et tryggere og mer trivelig bomiljø. Vi ser verdien av å begrense gjennomgangstrafikken og skape bedre vilkår for gående, syklist og nærmiljøet generelt.

Samtidig mener styret at omfanget av tiltaket bør begrenses til Damplassen. Dette vil ivareta intensjonen om tryggere skoleveier og levende gater, samtidig som det begrenser omfanget til det vi mener er det som er mest naturlig å behandle som et gatetun.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen støtter forslaget, men å avgrense dette til å gjelde Damplassen.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til forslaget om at det inngås dialog med Bymiljøetaten om å etablere sambruksområde/gatetun på Damplassen med fartsgrense 10 km. Det legges til grunn at det ikke er nødvendig med tiltak ut over skilting.

**9.4 ØKNING AV MÅNEDLIG BEBOERSTØTTE TIL ULLEVÅL HAGEBY VEL
FRA 5 TIL 20 KRONER**

Forslagsstiller: Ullevål Hageby vel, ved Gro Idland, leder

Begrunnelse fra forslagsstiller: Ullevål Hageby vel er en medlemsforening for beboere i Ullevål Hageby hvor medlemmene i dag bidrar med 5 kroner per boenhet hver måned over husleien, dvs kr 60 i året, til sammen kr 39 000 i året til Vellet. Denne kontingenten har stått stille de siste årene, samtidig som det har vært en stor prisstigning. Velforeningen har også hatt en betydelig økning i aktivitet de siste årene med god oppslutning blant beboerne. Det er derfor behov for å øke beboerstøtten til vellet.

Velforeningen er aktiv i markeringen av 80 års jubileum for 8. mai, 17. mai feiring, eplefest, allsang i Halsparken, julegrantenning i tillegg til en rekke aktiviteter i regi av kultur- og hagegruppa. Arbeidet i Vellet, både i styret og i gjennomføringen av de ulike aktivitetene, er basert på frivillig arbeid. Det er imidlertid ikke mulig å gjennomføre de ulike aktivitetene uten at det koster noe – jo høyere aktivitetsnivå, jo større utgifter. Eksempler er utgifter til leie av telt på eplefesten, leie av høyttaleranlegg på 17. mai, eplefest og julegrantenning og utgifter til honorar og annonsering av de ulike aktivitetene. Den støtten som Vellet pr i dag mottar fra medlemmene gjennom Ullevål Hagebyselskap er et meget verdifullt bidrag, men det er langt fra nok til det aktivitetsnivået som Vellet hadde i 2024 da utgiftene var på 188 000 kr. Uten støtten på kr 45 000 fra grønne midler i Bydel Nordre Aker og støtte fra stiftelsen Fritt Ord på kr 20 000, samt rekordsalg av pølser og kaker på eplefesten ville det ikke vært mulig å gjennomføre det høye aktivitetsnivået i 2024. Alle disse inntektskildene er imidlertid usikre. Dette understrekes ved at Vellet i år har fått avslag på søknad om grønne midler fra bydelen.

Prinsipielt bør velforeningen være selvfinansierende, dvs at grunnfinansieringen kommer fra kontingent fra beboerne og inntekter fra salg. Virksomheten kan ikke basere driften på mulige tilskudd fra eksterne kilder som Bydel Nordre Aker, Fritt ord og Sparebankstiftelsen. Det foreslås derfor å øke kontingenten fra kr 5 til kr 20 per boenhet per måned for å styrke



grunnfinansieringen av Ullevål Hageby vel. Dette vil til sammen utgjøre ca kr 156 000 pr år til Vellet.

Forslag til vedtak:

Beboerstøtten til Ullevål Hageby vel økes til 20 kroner per måned for hver husstand fra og med 1. januar 2025, dvs 240 kroner per husstand per år. Etter dette vil kontingenten prisjusteres i forhold til konsumprisindeksen hvert annet år.

Styrets innstilling:

Styret synes det er flott at Ullevål Hageby Vel på vegne av beboerne i Hagebyen og omegn engasjerer seg i saker og tiltak av betydning for oss som bor her. Vi må likevel ha respekt for at ikke alle andelseierne i Hagebyen nødvendigvis er enig i de sakene som vellet fronter, og av den grunn heller ikke ønsker å støtte vellet økonomisk. Styret kan derfor ikke støtte en ordning der samtlige andelseiere obligatorisk skal dekke alle vellets kostnader. Styret viser videre til at vellet jobber til beste for flere enn andelseierne i Havebyselskapet og at det trolig er mulig for vellet å søke om støtte fra andre som f.eks. bydelen og Berg Lions. Styret deler vellets prinsipale vurdering av at velforeningen burde være selvfinansierende. Styret har likevel forståelse for at vellet jobber frivillig, og at det kan være behov for en oppjustering av borettslagets grunnfinansiering. Styret foreslår etter dette å øke den obligatoriske beboerstøtten til 10 kr per måned for hver andelseier fra og med 1. januar 2025.

Styrets forslag til vedtak:

Beboerstøtten til Ullevål Hageby vel økes fra 5 til 10 kroner per måned for hver andelseier fra og med 1. januar 2025.

10. VALG AV MEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 24. april 2025 er som følger:

Styremedlemmer (for to år)

Elin Schenken Halvorsen, John Colletts allé 64	2025 – 2027 (Ny)
Gunnar Vatnar, Askeladdveien 28	2025 – 2027 (G)

Varamedlemmer (for ett år)

Monica Krag Pettersen, Askeladdveien 9	2025 – 2026 (G)
Anne Ebbing, Askeladdveien 7	2025 – 2026 (Ny)

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



11. VALG AV LEDER OG MEDLEMMER TIL KONTROLLNEMNDA

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 24. april 2025 er som følger:

Leder (for to år)

Vegard Torsnes, John Colletts allé 39 2025 - 2027 (G)

Komiteemedlemmer (for to år)

Frode Rise, Eventyrveien 11 2025 - 2027 (G)

Eva Torill Jacobsen, Sognsveien 46 2025 - 2027 (Ny)

12. VALG AV MEDLEMMER OG VARA TIL VALGKOMITEEN

Kontrollnemndas innstilling til generalforsamlingen 24. april 2025 er som følger:

Komiteemedlemmer (for ett år)

Jo Waaler, Sognsveien 48 2025-2026 (G)

Cathrine Kaasen Conradi, Per Gynts vei 1 2025-2026 (G)

Trude Heber, Damplassen 14 2025-2026 (G)

Varamedlem (for ett år)

Pia Fjellner, Nils Lauritssøns vei 1 2025-2026 (G)

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



Vedtekter for borettslaget Oslo Havebyselskap

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

Side 1 av 16



Vedtekter for borettslaget Oslo Havebyselskap

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. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE.....	16
15. SÆRLIGE BESTEMMELSER	16



Vedtekter for borettslaget Oslo Havebyselskap

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

Borettslaget Oslo Havebyselskap (i det etterfølgende kalt "borettslaget") er et samvirkeforetak og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler

Borettslaget består av 654 andeler, herunder 2 andeler knyttet til forretningslokaler. Hver andel lyder på ett hundre kroner. Andelseierne er ikke personlig ansvarlig for selskapets forpliktelser, jfr. borettslagslovens § 1-2.

Vedtektene gjelder også for andeler knyttet til forretningslokaler så langt de passer, selv om vedtektene bl.a. refererer til borett og bolig, og så fremt vedtektene ikke innholder særskilte unntak.

2.2 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Dog kan andeler knyttet til forretningslokaler eies av juridiske personer. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

2.3 Unntak for visse juridiske personer

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Side 3 av 16



Vedtekter for borettslaget Oslo Havebyselskap

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 borettslag og dernest andre andelseiere i borettslaget forkjøpsrett. Andelseiere har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel med

Side 4 av 16

Vedtekter for borettslaget Oslo Havebyselskap

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:



Vedtekter for borettslaget Oslo Havebyselskap

- 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. Gjerder skal holdes fristilt.

5.2 Våtrom

Våtrom inkludert vannrør og avløp må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.



Vedtekter for borettslaget Oslo Havebyselskap

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 karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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.



Vedtekter for borettslaget Oslo Havebyselskap

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.



Vedtekter for borettslaget Oslo Havebyselskap

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.

Side 10 av 16



Vedtekter for borettslaget Oslo Havebyselskap

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 forretningsfører 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,



Vedtekter for borettslaget Oslo Havebyselskap

- (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.



Vedtekter for borettslaget Oslo Havebyselskap

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.

Side 13 av 16



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.



Vedtekter for borettslaget Oslo Havebyselskap

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.



Vedtekter for borettslaget Oslo Havebyselskap

14. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

14.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

14.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

15. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Bestemmelsene i lov om borettslag og vedtektenes pkt 4 om at det bare må være så mange andeler som det er boliger i borettsborettslaget, får ikke anvendelse for andelseiere uten bolig i borettslaget som har tegnet seg som andelseiere før 1963. Disse andelseierne har i likhet med andelseiere som har bolig i borettslaget forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i henhold til vedtektenes pkt. 3.3.

Andelseiere som ikke er tildelt bolig i borettslaget betaler en årlig kontingent til selskapet. Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.

Etter hvert som andelseierne uten bolig i borettslaget blir tildelt bolig i lagets eiendommer, skal styret sørge for å innløse de overtallige andeler.

Bestemmelsene i lov om borettslag og vedtektenes pkt 2 om at bare enkeltpersoner kan være andelseiere, får ikke anvendelse for andeler med tilknyttet bruksrett til forretningslokaler, eller til boliger som disponeres av Nasjonalforeningen for folkehelsen, Oslo fylkeshelselag.



Borettslaget Oslo Havebyselskap

ORDENSREGLER

Revidert 24.april 2012 (§1, §4, §7, §8, §9, §10, §11, §12, §13, §14 og §15)
Endret 26. november 2013 (§12), Endret GF 2016 (§12)

Ajour pr. 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 snevær. 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 dekorerer med bilder e.l., med mindre alle andelseierne i oppgangen er enige om dette. Barnevogner kan imidlertid plasseres på slike arealer, forutsatt at dette ikke vanskeliggjør 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 sjenarer 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 trærns 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 trærers 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







