Borettslaget
Oslo Havebyselskap

Generalforsamling 2026



Innkalling til generalforsamling
23. april 2026 kl.18:30
Ullevaal stadion

- Årsberetning
- Regnskap
- Innkomne forslag
- Valg

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 23. april 2026 kl. 18.30 i Sognsveien 77 (Ullevaal stadion), M4 Ullevaal.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
2. Årsberetning for 2025
3. Årsregnskap 2025 og budsjett 2026
4. Kontrollnemndas rapport
5. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
6. Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
7. Fastsettelse av kontingent for 2026 for andelseiere uten borett
8. Innkomne forslag
9. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
10. Valg av medlemmer til kontrollnemnda
11. Valg av medlemmer og varamedlemmer til valgkomiteen

Vedlegg 1: Vedtekter – Borettslaget Oslo Havebyselskap

Vedlegg 2: Ordensregler – Borettslaget Oslo Havebyselskap

1. KONSTITUERING

a. Valg av møteleder

Styret foreslår at 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. ÅRSBERETNING FOR 2025

2.1 INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Borettslaget Oslo Havebyselskap er et frittstående borettslag med 648 andelseiere med borett, fire andelseiere med bruksrett til næringslokaler og 72 andelseiere uten borett. Seks lokaler som borettslaget eier, leies ut til næring. Borettslaget eier gnr. 47 bnr. 214-233, som består av 119 bygninger. Leilighetene er på til sammen 51.000 kvadratmeter internt bruksareal (BRA-i).

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 Havebyselskapet leder virksomheten. Regnskapet utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Høilund Revisjon AS er selskapets valgte revisor. Borettslaget er forsikret i Protector forsikring, polisenummer 1718283.

Havebyselskapets nettsted www.havebyselskapet.no inneholder borettslagets vedtekter og øvrige regelverk, veiledere, rundskriv og annen informasjon om borettslaget og nærmiljøet.

Et velkomstskriv om borettslaget som beskriver de viktigste regler og praktiske forhold sendes til nye andelseiere ved overtagelse av boligen.

2.2 TILLITSVALGTE, UTVALG OG ANSATTE

Det er vedtektsfestet at begge kjønn så langt mulig skal være likt representert i valgte verv.

Tillitsvalgte i borettslaget etter ordinær generalforsamling 25. april 2025:

2.2.1 STYRET

Harald Assev, leder	Per Gynts vei 1	2024-2026
Ingunn Marton, nestleder	Moltke Moes vei 11	2024-2026
Elin Schjenken Halvorsen, styremedlem	John Colletts allé 64	2025-2027
Raymond Svendsen, styremedlem	Sognsveien 50	2024-2026
Gunnar Vatnar, styremedlem	Askeladdveien 28	2025-2027
Anne Ebbing, varamedlem	Askeladdveien 7	2025-2026
Christian Schøyen, varamedlem	Per Gynts vei 5	2025-2026

2.2.2 KONTROLLNEMND

Vegard Torsnes, leder	John Colletts allé 39	2025-2027
Christian Erga	Jutulveien 9	2024-2026
Eva Torill Jacobsen	Sognsveien 46	2025-2027
Frode Rise	Eventyrveien 11	2025-2027
Per Torgersen	Per Gynts vei 5	2024-2026

2.2.3 VALGKOMITÉ

Cathrine Kaasen Conradi	Per Gynts vei 1	2025-2026
Pia Fjellner	Nils Lauritssøns vei 1	2025-2026
Trude Heber	Damplassen 14	2025-2026
Jo Waaler	Sognsveien 48	2025-2026

2.2.4 BYGGESAKSUTVALG (BSU)

Firmaet A-tract AS ved arkitekt Henrik Nömm utarbeider faglig innstilling til styret i alle byggesaker.

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
Marie Fusdahl Kerr	(bor ikke i Hagebyen)
Frode Mo	Damplassen 22

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
Synøve Flobak	Ullevålsalléen 34
Marianne Øverlie	Vålveien 2

2.2.7 ANSATTE

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

Daglig leder har vært 100% sykmeldt fra juli 2025 og er fortsatt sykmeldt når denne rapporten avlegges. Arne Auestad var sykmeldt fra februar 2025 til han sluttet i borettslaget i mars 2026

for å bli pensjonist. I tillegg hadde vedlikeholdsleder et lengre sykefravær høsten 2025. Langtids-sykefraværene er ikke arbeidsrelatert.

For å bøte på utfordringene som sykefraværene skapte, har Mette S. Berntzen overtatt en del av daglig leders ansvarsoppgaver og fra 1. januar 2026 ble hun innsatt som fungerende daglig leder. Erling Svela ble engasjert fra ultimo september til å ta ansvar for økonomioppfølgingen og avlaste styret med noen sekretærfunksjoner. Styreleder Harald Assev har tatt ansvar for en del administrative oppgaver. Styremedlemmene Ingunn Marton og Christian Schøyen har fått ansvar for å følge opp borettslagets større vedlikeholdsoppgaver.

2.3 GENERALFORSAMLING OG STYREMØTER

Den ordinære generalforsamlingen ble avviklet 24. april 2025 på Ullevaal stadion. 78 stemmeberettigede andelseiere var til stede og 30 fullmakter ble godkjent. Årsberetning og regnskap ble godkjent og valg gjennomført. I tillegg til gjennomgang av lovpålagte saker ble følgende saker behandlet:

- Forslag om endring av parkeringsbestemmelsene §§ 4 og 6 ble nedstemt.
- Forslag om endringer i reglene om forkjøpsrett ble nedstemt.
- Forslag om å prøve å få omgjort kommunens forslag til ny utforming av krysset Eventyrveien-Per Gynts vei ble vedtatt, se omtale under punkt 2.8.4.
- Forslag om å gå i dialog med Bymiljøetaten for å etablere sambruksområde/gatetun på Damplassen med fartsgrense 10 km/t ble vedtatt, se omtale under punkt 2.8.5.
- Forslag om å øke den månedlige støtten til Ullevål Hageby vel fra 5 kr til 20 kr per husstand per måned fra januar 2025 ble vedtatt. Dette er gjennomført.

Styret har i 2025 holdt 11 styremøter (2024: 11) og behandlet 170 saker (2024: 180). På grunn av langtidssykdom har enkelte styremedlemmer påtatt seg flere oppgaver enn vanlig, se omtale i punkt 2.2.7. Representanter for styret eller administrasjonen har også hatt flere møter med andelseiere om ulike saker.

2.4 OVERDRAGELSER, UTLEIE OG SØKNADER FRA ANDELSEIERE

Administrasjonen har etter fullmakt fra styret godkjent 36 overdragelser av andeler med tilknyttet borett i 2025 (2024: 43). Andelseieres forkjøpsrett ble brukt ved 9 boligsalg i 2025 (2024: 10).

År	Andeler solgt	Benyttet forkjøpsrett	Nye andelseiere
2025	36	9	27
2024	43	10	33
2023	41	11	30
2022	31	10	21
2021	27	9	18

Ved utgangen av 2025 var 4 leiligheter utleid (2024: 2). Etter fullmakt fra styret er det administrasjonen som godkjenner utleie.

Styret har i 2025 behandlet 11 byggesaker og 19 utomhussaker (2024: 21 byggesaker og 38 utomhussaker).

Det er ingen som har brakt saker inn for Ankeutvalget for byggesaker i 2025 eller 2024.

2.5 STRATEGISK PLAN 2024-2028

Strategisk plan setter mål og definerer premisser for styrets arbeid og borettslagets drift i perioden 2024-2028. Planen ligger på borettslagets nettsted. Planen ble vedtatt av styret i 2023 og senere justert av dagens styre. Planen rullerer i fem års perioder.

Følgende tiltak i planen er utført:

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

Følgende tiltak er igangsatt, men ikke ferdigstilt:

- Revidere byggesaksark.
- Utarbeide kontrollrutiner for oppfølging av andelseiernes byggearbeider.
- Videreføre innføring av nedgravde avfallsløsninger.
- Gjenåpne flere smug og smett.
- Oppføre flere sykkelskur.
- Kartlegge kompetansebehovet i borettslaget.
- Gjennomgå vedtektene for å vurdere om det er behov for endringer.
- Gjennomgå ordensreglene for å vurdere om det er behov for endringer.
- Følge opp utfordringer knyttet til parkering.

Aktivitet og status på disse sakene er omtalt i respektive avsnitt nedenfor.

2.6 BYGNINGER

2.6.1 ET VERNEVERDIG KULTURMINNE

Verneverdien av Ullevål hageby er svært høy som verneverdig kulturmiljø av nasjonal interesse. Både bygninger og uteanlegg er verneverdige. Borettslaget står derfor på Byantikvarens Gule liste over registrerte bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo. Det innebærer bl.a. at søknader til Plan- og bygningsetaten (PBE) om fasadeendringer rutinemessig forelegges Byantikvaren for uttalelse før PBE tar stilling til søknaden. Verneverdien begrenser dermed andelseiernes og borettslagets frihet og muligheter for utbygging og andre bygningsmessige endringer og endringer i uteområdene.

Verneverdien gir borettslaget en betydelig forpliktelse til å ta vare på autentisiteten i miljøet: utseende, materialer, utførelse og funksjon. Samtidig skal boligstandarden så langt det er

mulig tilfredsstille dagens krav. Borettslagets 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 de påfølgende årene. Borettslaget 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. Veileder og byggesaksark kan lastes ned fra borettslagets nettsted.

2.6.3 BYGGESAKER

Styret har i 2025 behandlet 11 saker om tillatelse til ombygging og andre bygningsmessige endringer (2024: 21).

Styrebehandlingen forberedes av byggesaksutvalget (BSU), arkitektkontoret A-tract AS, som kontrollerer at søknaden er komplett og at den følger byggeveilederen. BSU gir en faglig vurdering og anbefaling i alle byggesaker.

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 understreker at alle tiltak skal være i samsvar med byggeveilederen og byggesaksarkene. Tidligere uheldige fasadeendringer og andre tiltak som har svekket bygningene arkitektonisk og bygningsteknisk, danner ikke presedens for senere byggesaker.

Borettslagets administrasjon avgjør 50-60 mindre byggesaker hvert år. Dette er saker som utskifting av vinduer og dører med stilkopier, innsetting av ventiler, riving og utveksling av bærevegger, etterisolering, oppussing av bad og kjøkken, oppussing av felles trappeoppganger, montering av varmepumper, elbilladere og markiser og mindre justeringer ved utbygging av loft og kjeller.

Byantikvaren anbefaler at borettslaget beholder alle de opprinnelige vinduene. Byantikvarens veiledning om vedlikehold, rehabilitering og forbedring av gamle vinduer er tilgjengelig på Havebyselskapets nettsted. Eventuelle utskiftninger må være stilkopier. Byantikvarens veileder er reflektert i borettslagets regelverk og rutiner. Det er tre godkjente leverandører av vinduer til bruk i borettslaget; Bykle Vindu AS, Lunden Snekkerverksted AS og Vemundvik Snekkerfabrikk AS. Vinduene produseres som stilkopier og det benyttes kjerneved, dråpehengsler og hjørnejern. De samme bedriftene og Dørfabrikken Vatnestrøm AS leverer dører.

Det oppdages noen ganger feil når leiligheter legges ut for salg, f.eks. manglende ferdigattest eller dokumentasjon på utførte søknadspliktige tiltak. Dersom andelseier ikke har rettet slike feil innen boligen blir lagt ut for salg, legger administrasjonen inn heftelse på andelen.

2.6.4 STØRRE VEDLIKEHOLD

Større vedlikehold gjennomføres i hovedsak i tråd med 10 års vedlikeholdsplan for perioden 2020-2029. Aktivitetene er planlagt i henhold til forventet levetid på de ulike bygningskomponentene. Styret vil i 2026 oppdatere status for bygningenes tilstand og deretter vurdere en eventuell revurdering av planen.

Takomlegging og moderne drenering nærmer seg fullføring. I de kommende år forventes det økt aktivitet på bl.a. piperehabilitering og fasaderehabilitering.

Borettslaget bruker Aase Byggeadministrasjon AS til faglig og administrativ støtte i forbindelse med større vedlikeholdsprosjekter. Administrasjonen og/eller utpekte styremedlemmer (Ingunn Marton og Christian Schøyen) har gjennomfører byggemøter, kontroll- og ferdigbefaringer for større vedlikeholdsprosjekter.

Oversikt over større vedlikehold i 2025 og plan for 2026:

Aktivitet	Adresser 2025	Kostnad 2025	Planlagt 2026
Omlegging og renovering av tak og ny oppmuring av piper over mønet	Damplassen 19-23	9,1 millioner kr	Damplassen 16-18 John Colletts allé 67-69
Drenering	John Colletts allé 53-59 (oddetall)	2,1 millioner kr	Hjorteveien 2-12 (partall) John Colletts allé 37-41 (oddetall) Ullevålsalléen 18 og 20
Piperehabilitering	(ingen)	0,1 millioner kr	Flere pipeløp på ulike adresser

For ordens skyld understrekes at planen for 2026 kan bli endret.

Borettslaget har rutiner for varsling av andelseiere av planlagte og akutte arbeider og andre inngripende arbeider som utføres i regi av borettslaget. Disse rutinene finnes på nettstedet.

2.6.5 LØPENDE DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold, som uformelt kan uttrykkes som «det som kan ses fra utsiden av leiligheten» samt selve bygningskonstruksjonen og felles infrastruktur. Borettslagets vedlikeholdsavdeling med vedlikeholdsleder og to håndverkere (fra 2026 én håndverker) utfører mye av det løpende vedlikeholdet og kontrollerer arbeid utført i andelseiers regi. I tillegg leier borettslaget inn murere, snekkere, elektrikere, rørleggere og blikkenslagere til ulike oppdrag, særlig i barmarksesongen.

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

I tillegg til løpende driftsoppgaver, ble det i 2025 utført 261 arbeidsordre, mens 45 arbeidsordre var åpne ved årets utgang (2024: 284 utført og 68 åpne). Arbeidsordre som ikke er utført, er sesongavhengige eller ikke prekære.

I forbindelse med åpning og stenging av hagevannet blir oppdagete feil på kraner og rør reparert.

1350 løpemeter tregjerder og ett tørkestativ ble beiset av ungdom på sommerjobb. Om lag 100 meter tregjerder og 70 meter nettinggjerder er reparert eller byttet ut (2024: 100 meter tregjerder, 250 meter nettinggjerder).

Vedlikeholdsavdelingen har reparert, vedlikeholdt eller fullrestaurert om lag 150 vindusrammer, ytterdører og balkongdører (2024: 120). I forbindelse med takomlegging benyttes stillasene til kontroll og eventuell reparasjon/vedlikehold av vinduer i øverste etasje(r). Alle vinduer og dører males på utsiden om lag hvert femtende år, der 2025 var det

nestsiste året i inneværende syklus. Alfa malerservice har malt dører og vinduer i Eventyrveien 6-12 (partall), Moltke Moes vei 1-15 (oddetall), Sognsveien 30-42 (partall) og Vestgrensa 5. I 2026 planlegges maling av vinduer og dører i Eventyrveien 14-24 (partall) og 17-19 (oddetall), Per Gynts vei 4 og 6, Tyrihansveien 18-28 (partall) og Vestgrensa 11.

2.6.6 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 borettslaget har klart å bevare. Nye dører gir fasaden et flatere og mindre levende preg. Styret er enig i dette, og Byantikvarens syn er reflektert i borettslagets regelverk og rutiner.

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

I 2025 ble én felles inngangsdør restaurert og det ble utført reparasjon eller justering på 27 inngangsdører (2024: 15 fellesdører og 20 inngangsdører). Andelseiere har i tillegg søkt og fått godkjent å erstatte 2 gamle ytterdører dører med nye stilkopier for egen regning (2024:10).

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.

I de i alt 133 felles trapperommene i borettslaget er det varierende grad av slitasje. Vedlikehold av trapperommene har de siste tiårene vært organisert og gjennomført av andelseierne knyttet til de enkelte trapperommene, mens materialkostnadene har blitt dekket av borettslaget. Dette har medført at noen trapperom er godt vedlikeholdt mens andre fremstår mer nedslitt. Styret har derfor iverksatt en kartlegging av behovet for vedlikehold og kostnader dette vil medføre.

2.6.7 ENERGIEFFEKTIVISERING

Verneverdien av bygningene begrenser hvilke tiltak som kan gjennomføres. Fasadene kan i liten grad endres og det kan ikke monteres solceller på tak.

Det er likevel mulig å energieffektivisere boligene uten å endre fasaden. På borettslagets nettsted er det beskrevet tiltak for å gjøre hagebyleilighetene mer energieffektive, heve komforten og redusere strømutgiftene. Blant tiltakene er strømstyring, bedre isolering innvendig, utskifting til innervinduer med isolerglassrute og – for enkelte leiligheter – installering av varmepumpe.

2.7 GRØNTAREALER OG UTEOMRÅDER

2.7.1 VEILEDER FOR UTOMHUSANLEGGET, UTOMHUSREGLER

Hele hagebyen er verneverdig, dvs bygningene og utemiljøet. Det omfatter bl.a. plasser og kvartalsveier, smug og smett, gjerder og portstolper, allétrær og trerekker, natursteinsmurer og hageparseller. Det er tidligere gjennomført endringer som er uheldige og har redusert verneverdiene. Blant disse er parkering inne i kvartalene og i enkelte hager, 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 hvilke endringer av utearealene som kan godkjennes. Formålet med veilederen er å sikre at nye elementer samvirker med hagebyarkitekturen og styrker og utvikler helheten.

Nye behov og ønsker utfordrer rammene og presser verneverdiene. Forståelsen for den historiske helheten er avgjørende for at boligmiljøet opprettholdes, og at verneverdien bevares og helst forbedres. Veilederen kan lastes ned fra nettstedet.

Utomhusreglene U-36 Frittstående varmepumpe ble justert, og U-15 Veksthus ble noe endret i 2025. Endringen presiserer at veksthus skal være uten tagger, spir o.l. Profiler og listverk skal være i aluminium eller tre, og de skal være i upigmentert trevirke eller malt svart. En eventuell sokkel kan være maksimum 40 cm målt der muren er høyest over terreng.

2.7.2 UTOMHUSSAKER

Styret har i 2025 behandlet 19 utomhussaker (2024: 26).

Som nevnt ovenfor utgjør utearealene en del av et verneverdig kulturminne. Utomhuselementer skal ikke skjule fasader eller virke dominerende. Ønsker om flere oppbevaringsløsninger må balanseres mot verdien av at hager og andre utearealer bevares mest mulig uendret. Oppføring av flere utomhuselementer krever godkjennelse fra styret. Det gjelder hageboder, lekestue, veksthus, levegg, støyskjerm og hagelys samt forstøtningsmurer og terrengendringer på mer enn 50 cm. Andre elementer krever ikke godkjenning, men det stilles krav til utformingen. Det gjelder blant annet fornyelse av espalier på vegg, frittstående espalier, plattinger, benkeboder og drivbenker. Hageboder tillates bare der de ikke virker dominerende mot fasader, naboer eller forbipasserende. Som hovedregel tillates ikke oppføring i de mest eksponerte områdene mot offentlig vei og plasser.

Styrebehandling av utomhussaker forberedes av Utomhusutvalget (UHU). UHU kontrollerer at søknaden følger borettslagets regelverk. UHU vil i tillegg fremme gode løsninger som er tilpasset Hagebyen. UHU gir en faglig anbefaling til styret.

2.7.3 DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV GRØNTANLEGGET

Hagebyen har store grøntarealer som skjøttes av borettslaget. Dette gjelder blant annet plener og hekker rundt Damplassen, Eventyrplassen, fellesarealer i kvartalene og skråningene mot John Colletts allé og Sognsveien. Det er også om lag 1200 allétrær og trær i rekker som beskjæres om lag hvert tredje år. I 2025 ble det beskåret langs Sognsveien, Langlia, Pastor Fangens vei, Hjorteveien og nedre del av Jutulveien. Borettslaget leier inn arborister til pleie av trærne.

2.7.4 TREPLANTING OG -FELLING

Styret vedtok i 2004 en plan for utskiftning av kirsebær- og epletrerekkene langs offentlig vei, med trær som er mindre utsatt for sykdom og soppangrep. Planen er i all hovedsak gjennomført. Gamle trær som dør naturlig, blir erstattet med nye. Ingen nye trær ble plantet i 2025 (2024: 15 nye trær).

Borettslaget har i 2025 etter anmodning fra andelseiere felt 22 uønskede trær som ikke har spesiell verdi (2024: ca. 30).

Borettslaget tilbyr profesjonell og rimelig beskjæring og fjerning av trær og tujaer. 10 andelseiere benyttet seg av dette tilbudet i 2025 (2024: 40). Styret mener flere hekker med fordel kan holdes lavere, slik at Hagebyen fremstår som åpen og ikke gjengrodd.

2.7.5 ANDELSEIERS PLIKTER I EGEN HAGE

Retningslinjer for trær og vegetasjon og et hefte om hagestell samt regler for utomhuselementer ligger på nettstedet. Det var en større revisjon av reglene for utomhuselementer i 2024.

Andelseiere 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 gras og annen vegetasjon. Særlig tregjerdene får kortere levetid når det er vegetasjon inntil treverket og dermed øker fuktbelastningen.

Andelseiernes vedlikeholdsansvar omfatter også plikt til å klippe hekker som er til sjenanse eller hindrer ferdsel på kvartalsveier eller fortau, eller som hindrer sikt ved kryss og utkjørsler. Dersom andelseiere neglisjerer disse pliktene, vil borettslaget om nødvendig få dette utført og kreve kostnaden dekket av vedkommende andelseier.

2.7.6 BEVARING AV ARTSMANGFOLD

Havebyselskapet ønsker å bevare artsmangfold og tilrettelegger for pollinerende insekter. Med over 600 hageparseller og 1200 blomstrende allétrær er Hagebyen et godt område for pollinerende insekter i Oslo. 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.

2.7.7 EVENTYRPLASSEN

Eventyrplassen vedlikeholdes av borettslaget. Borettslaget utfører kontroll av lekeapparatene og bordtennisbordet. Vannførerlaget sørger for skøyteis og arrangerer skøytekarneval. Vellet arrangerer eplefest. Borettslaget sørger for måking og lys om vinteren og vedlikehold av grøntarealene om sommeren.

2.7.8 SNØRYDDING OG SANDSTRØING

Snørydding og sandstrøing av kvartalsveier utføres med innleid hjelp. Borettslaget 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 Vålveien mot Sognsveien.

2.7.9 VÅRRYDDING, HAGEAVFALL

Kvartalsveiene ble våren 2025 feid 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 oktober, med opphold i juli. Dersom våren kommer tidlig i 2026, vil henting av hageavfall starte i april.

2.7.10 AVFALLSBRØNNER

I 2025 og 2024 ble det ikke bygget nye avfallsbrønner. Det er tidligere bygget 13 nedgravde avfallsstasjoner med to brønner på hver stasjon, som har erstattet ca. 220 avfallsbeholdere. Det var tidligere ca. 530 avfallsbeholdere i Hagebyen. Antallet er redusert til ca. 300 i dag.

For å dekke hele Hagebyen med akseptabel gåavstand, er behovet ca. 30 nedgravde avfallsstasjoner.

Renovasjonsetaten endret i 2025 reglene for slike stasjoner, men det er fortsatt en del uavklarte spørsmål med hensyn til volum og antall nedkast på hver stasjon. Den foreliggende planen er fra 2013 og må revideres basert på erfaring med de eksisterende stasjonene og de nye reglene. Styret vil i 2026 planlegge hvor nye avfallsstasjoner som tilfredsstiller de nye kravene kan plasseres.

2.7.11 ROTTEBEKJEMPELSE

Rottebekjempelse utføres av firma Antipest ved Øyvind Selnes som setter ut feller og bokser med gift for å redusere bestanden. VIS Forsikring bistår med bekjempelse når det oppdages i bygninger. Det var fem tilfeller av dette i 2025.

For å redusere omfanget vil det være til stor hjelp om andelseiere fjerner nedfallsfrukt, benytter lukket kompost og unngår å spyle ned mat i vask eller toalett. Alle sluk og avløpsrør skal være av metall og til enhver tid holdes forsvarlig lukket. Dette er spesielt viktig i ombygningsperioder.

2.8 PARKERING, ELBIL-LADING OG TRAFIKKSIKKERHET

2.8.1 BETALING FOR PARKERING INNE I KVARTALENE

Generalforsamlingen vedtok i 2022 at styret *kan* kreve betaling for parkering på fellesarealer i Hagebyen. Samtidig ble det vedtatt at det *ikke* skal betales for parkering i egen hage eller på egen privat gårdsplass. Den siste bestemmelsen kom ikke med i protokollen fra generalforsamlingen og ble heller ikke lagt inn i parkeringsbestemmelsene på borettslagets nettsted. Uten å være klar over den siste bestemmelsen vedtok styret høsten 2025 at det skulle innføres en grunneieravgift for parkering også i andelshager og på private gårdsplasser. Begrunnelsen for styrets vedtak var å sikre større grad av likebehandling uavhengig av hvor man parkerte inne i kvartalene. Da styret ble oppmerksom på at det hadde fattet et vedtak som gikk ut over sine fullmakter, omgjorde styret vedtaket om å innføre grunneieravgift.

Borettslagslovens hovedregel er at andelseierne gjennom felleskostnader må dekke borettslagets kostnader, men faktum er at borettslaget ikke har noen kostnader knyttet til mange av dagens godkjente parkeringsplasser på fellesarealer. Leietillegget for parkering på disse fellesarealene blir da en ren fiskalinntekt for borettslaget. Etter styrets skjønn vil det riktige utgangspunktet være at de som får parkere på fellesarealer må betale for det som i dag påfører borettslaget kostnader, dvs. kostnader til opparbeidelse av parkeringsplasser, snømåking, infrastruktur for el-billading, strøm og eventuelle andre direkte kostnader knyttet til parkeringsplassene. Styret har derfor vedtatt et slikt prinsipp med virkning fra 1. januar 2026. Dermed blir det større grad av likebehandling av andelseiere enten de har fått tillatelse til å bruke deler av hagen eller gårdsplassen til parkering eller på deler av et fellesareal.

Til tross for ovennevnte mener styret det likevel er rimelig at de som er så heldige å disponere en av borettslagets egne garasjer (John Collets allé og ved borettslagets verksted i Damplassen 21) må betale for dette godet som før. Etter styrets skjønn er dette et så stort knapphetsgode, at det her er rimelig å fortsatt kreve den samme betalingen som tidligere.

2.8.2 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. Siden beboerparkering ble innført høsten 2018, har Hagebyen mistet flere titalls gateparkeringsplasser i Eventyrveien, John Colletts allé, Jutulveien, Nils Lauritssøns vei, Tyrihansveien og Vålveien. 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 i 2025 førte til fjerning av ytterligere 40 parkeringsplasser.

Når parkeringsmulighetene innskrenkes, blir det for ulike grupper utfordrende å bli boende her.

Styret gjennomførte høsten 2025 en brukerundersøkelse som gav svar på hvilke behov og preferanser beboerne har for parkering for bil og sykkel. En oppsummering av brukerundersøkelsen ligger på borettslagets nettsted.

Gitt resultatene fra undersøkelsen har styret begynt arbeidet med å identifisere og kartlegge mulige nye parkeringsplasser på borettslagets og kommunal grunn i gater og åpne områder i Ullevål Hageby i tillegg til å gjenoppta tidligere utredninger for mulig nybygg/underjordisk parkering. I 2025 er til sammen 5 nye plasser identifisert.

Styret utarbeidet et forslag til fordeling av parkeringsplasser på felles gårdsplass for flere hus i tråd med vedtak på generalforsamlingen i 2024 og 2025. Dette forslaget var til høring hos andelseierne høsten 2025, og styret har etter det vedtatt en fordeling av parkeringsplasser på felles gårdsplass med flere hus.

2.8.3 LADING AV ELBILER

Borettslaget har tilrettelagt for lading av elbiler på P-plassene i John Colletts allé og Ullevålsalléen, og i borettslagets garasjer i John Colletts allé.

Kostnader knyttet til installasjon, drift/vedlikehold og administrasjon av ladeboks blir betalt av brukerne, som også betaler for ladestrømmen. Borettslagets investering og andre kostnader for infrastrukturen dekkes gjennom et påslag på ladestrømmen.

Styret har vedtatt at andelseiere som har elbil på godkjent parkeringsplass eller i egen garasje, kan søke om å montere ladeboks. Utendørs skal ladeboksen monteres på frittstående stolpe. Ladeboks skal ikke monteres på fasade. I garasje skal ladeboksen være veggmontert inne i garasjen. Skjøteledninger og adaptere skal ikke benyttes, og lading fra en vanlig stikkontakt er ikke tillatt.

Elbileiere som ikke har garasje eller godkjent parkeringsplass, kan benytte de kommunale ladestasjonene i Vestgrensa, på Damplassen og i Nils Lauritssøns vei.

2.8.4 KRYSSET EVENTYRVEIEN-PER GYNTS VEI

Bymiljøetaten offentliggjorde 2020 planer for ny utforming av krysset der Per Gynts vei munner ut i Eventyrveien. Endringen av krysset inngår i Bymiljøetatens tiltak for bedre tilrettelegging for syklister i området og er begrunnet med bedring av trafikksikkerheten i krysset.

Etter innspill fra beboere i Eventyrveien engasjerte styret seg i et forsøk på å unngå at planen ble realisert bl.a. ut fra en vurdering av at krysset fungerer utmerket slik det var, og at det ikke var behov for Bymiljøetatens tiltak. Bymiljøetatens begrunnelse om bedre sikt og økt sikkerhet i krysset ved hjelp av busker og hekker, ble av styret ikke ansett som holdbare. I tillegg til å være både unødvendig og uønsket, griper det nye krysset direkte inn i vernet av Hagebyen som verneverdig kulturmiljø av høy verdi og av nasjonal interesse. Ifølge Byantikvaren er krysset Eventyrveien / Per Gynts vei et såkalt Y-kryss. Å ødelegge dette krysset, representerte 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.

Generalforsamlingen 2025 gav sin tilslutning til ovenstående vurderinger. Til tross for flere innspill både overfor ansvarlig byråd, Bymiljøetaten og medieoppslag klarte borettslaget ikke å stoppe gjennomføring av kommunens prosjekt. Prosjektet ble realisert i 2025.

2.8.5 DAMPLASSEN

Generalforsamlingen 2025 vedtok å pålegge styret å starte dialog med Bymiljøetaten om etablering av sambruksområde/gatetun på Damplassen med fartsgrense 10 km/t. Styret samarbeider med trafikkutvalget i Ullevål Hageby vel. Utvalget har som mandat å forberede dialogen med kommunen og avklare rammer for videre prosess. Utvalget vil ta initiativ til formell kontakt med Bymiljøetaten for å drøfte muligheter og videre fremdrift.

2.8.6 SYKKELSKUR

I 2025 ble to nye låsbare sykkelskur ferdigstilt, et i Pastor Fangens vei og et i Tyrihansveien. Investeringen utgjør 504 tusen kr per sykkelskur. Fra tidligere er det et sykkelskur i Moltke Moes vei.

2.9 LOKALMILJØ

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

- Hagebybladet mottok 102 tusen kr i støtte (2024: 78 tusen kr), i henhold til vedtak på generalforsamlingen 2024.
- Ullevål Hageby Vel fikk 156 tusen kr i støtte (2024: 39 tusen kr), i henhold til vedtak på generalforsamlingen 2025.
- Til julegrantenningen kjøpte borettslaget juletre og satte opp lys og stjerne. Kostnaden var 36 tusen kr i 2025 (2024:33 tusen kr).
- Vannførerlagets skøytekarneval ble etter søknad støttet med 7 tusen kr (2024: 7 tusen kr).

2.10 ARBEIDSMILJØ

Styret anser at arbeidsmiljøet er trygt og forsvarlig. Det har ikke vært alvorlige skader i forbindelse med arbeidsplassen i 2025. To langtidssykmeldinger som ikke har forbindelse med arbeidsmiljøet fortsetter inn i 2026. Den ene langtidssykemeldingen er fortsatt aktiv når denne rapporten avlegges.

Kontoret har holdt åpent alle hverdager kl 9-15 utenom høytidene og to uker i fellesferien.

Borettslaget følger likestillingsloven ved ansettelser.

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

2.11 REGNSKAP OG FINANSIELLE FORHOLD

Driftsinntektene, i hovedsak innkrevde felleskostnader eller «husleie» fra andelseierne, var i 2025 på 57,4 millioner kr, som var 2,5 % høyere enn 2024 og 1,7 % over budsjett. Innkrevde felleskostnader utenom eiendomsskatt ble fra 1. januar 2025 økt med 4 %, som var 1,4 % over konsumprisindeksøkningen i referanseperioden september 2023- september 2024. Eiendomsskatten ble redusert med 18 % fra 2024. Innkrevd eiendomsskatt har en tilsvarende, men noe høyere utgift fordi borettslaget betaler eiendomsskatt også for kontoret og for næringslokalene som leies ut. Husleie for næringsarealer reguleres iht utleieavtalene, i hovedsak med konsumprisindeksendring.

Driftskostnadene var i 2025 på 50,3 millioner kr, som var 6,8 millioner kr lavere enn i 2024 og 3,1 millioner kr under budsjett. Utgiftene til drift og vedlikehold i 2025 utgjorde 18,8 millioner kr, som var 6,9 millioner kr lavere enn i 2024 og 2,2 millioner kr under budsjett. Reduksjonen i aktivitet fra 2024 til 2025 var budsjettert etter overskridelse i 2024. Den ytterligere underskridelsen i 2025 skyldes i hovedsak utsatte dreneringsprosjekter og utsatt beskjæring av trerekker. Større vedlikehold utføres i tråd med tiårs vedlikeholdsplan 2020-2029, men det er noe etterslep.

Personalkostnadene i 2025 var 1,0 millioner kr lavere enn i 2024 og budsjett. Dette skyldes langtids sykefravær, som omtalt under punkt 2.2.7. Avskrivningene gjelder i hovedsak nedgravde avfallsanlegg og sykkelskur; økningen skyldes de to nye sykkelskurene som ble tatt i bruk i 2025. Forsikringspremien økte 19 % fra 2024, til 2,9 millioner kr, og var 0,4 millioner kr over budsjett. Dette skyldes mange og dyre skader. Kommunale avgifter – vann, avløp og renovasjon – steg vesentlig, 1,2 millioner kr fra året før, men 0,5 millioner kr mindre enn budsjettert. Andre driftskostnader økte med 0,2 millioner kr til 1,5 millioner kr. Økningen skyldes i hovedsak dyrere avfallscontainer/hageavfall og økt støtte til Ullevål Hageby vel. Netto finanskostnader var uendret fra 2024 men 0,1 millioner kr over budsjett pga. utsatte rentesenkninger.

Årsresultatet for 2025 viser et overskudd på 5,2 millioner kr, mot budsjettert overskudd på 1,2 millioner kr. Etter betydelig budsjettoverskridelse og underskudd i 2024 og 2023 er det nødvendig med overskudd for å styrke disponible midler og betalingsevnen for de utgifter borettslaget faktisk har.

Justert for avskrivninger og investeringer på netto null, var endring i disponible midler en økning på 5,2 millioner kr, slik at borettslagets disponible midler ved utgangen av året var 2,2 millioner kr. Styret budsjetterer med ytterligere økning av disponible midler til 3,0 millioner kr ved utgangen av 2026, etter 1,35 millioner kr avdrag på gjeld.

Pante- og gjeldsbrevlånet som ble tatt opp i 2019, var ved årsslutt 2025 uendret 33,8 millioner kr. Det er ikke betalt avdrag i 2025 eller 2024. Planlagt løpetid er til 2034. 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. desember 2025 var 5,3 %, som er grunnlag for budsjettert rentekostnad i 2026.

Borettslaget har regnskapsmessig negativ egenkapital på 16,4 millioner kr. Dette er et regnskapsteknisk forhold, fordi bygningene er balanseført til opprinnelig anskaffelsessum for over 100 år siden, 9,4 millioner kr. Det er ikke ført avskrivninger på bygningene, men alt vedlikehold, rehabilitering og påkostning er utgiftsført løpende. 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 borettslagets virkelige egenkapital er positiv.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Det har ikke inntruffet forhold av vesentlig betydning for regnskapet etter 31. desember 2025.

2.12 FRAMTIDSUTSIKTER

Ullevål Hageby – både bygningene og utemiljøet – er et over hundre år gammelt kulturminne som har stor bevaringsverdi. Vedlikehold og skjøtsel gjennomføres planmessig. Borettslaget har strenge retningslinjer for ombygging og andre tiltak som utføres av andelseierne, med mål om å opprettholde de høye antikvariske verdiene.

Behovet for fornyelse og dagens krav til boliger og bomiljø må balanseres mot forpliktelsen til å bevare Hagebyens verdi som kulturminne. Vi ønsker å bevare et godt bomiljø for barn, voksne og eldre, og ivareta andelseiernes behov og felles interesser. Dette er forhold som utvikler seg og endres over tid, og det er i noen saker ulike ønsker og meninger blant andelseierne. Styret ønsker å imøtekomme andelseiernes ønsker, men innenfor de begrensninger som gjelder for å bevare kulturminneverdiene.

Styret har følgende prioriterte aktiviteter framover:

- Sørge for at byggearbeidene som utføres av andelseiere, holder høy kvalitet.
- Oppdatere tilstandsvurderingen av eiendomsmassen, og revidere vedlikeholdsplanen dersom det er behov.
- Bedre dokumentasjon og kvalitetssikring av interne prosesser og beslutninger.
- Modernisere forvaltning, drift og vedlikehold ved å øke digitaliseringen i administrasjonen.
- Forsøke å finne løsninger på parkeringsutfordringene.
- Planlegge flere avfallsbrønner.

Oslo, 19. mars 2026
Styret i Borettslaget Oslo Havebyselskap

Harald Assev (sign.) Styreleder	Ingunn Marton (sign.) nestleder	Elin Schjenken Halvorsen (sign.) styremedlem
Raymond Svendsen (sign.) styremedlem	Gunnar Vatnar (sign.) styremedlem	Mette S. Berntzen (sign.) fungerende daglig leder

3. ÅRSREGNSKAP 2025 OG BUDSJETT 2026

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-2 992 641**	**-97 059**	**2 195 974**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 178 460	-3 007 755	1 513 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	657 093	556 298	655 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-646 937	-426 625	0
Red. annen langs. gjeld	22	0	-17 500	-1 350 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**5 188 616**	**-2 895 582**	**818 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 195 974**	**-2 992 641**	**3 013 974**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler		4 661 807	5 285 563	
Kortsiktig gjeld		-2 465 833	-8 278 204	
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 195 974**	**-2 992 641**	

RESULTAT

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	52 618 705	50 452 202	51 780 000	54 783 000
Innkrevet eiendomsskatt		3 650 945	4 462 380	3 650 000	2 710 000
Ladeinntekter elbil		327 660	242 926	280 000	317 000
Gebyr eierskifter		699 350	662 200	600 000	676 000
Andre inntekter	3	74 714	166 887	100 000	53 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**57 371 373**	**55 986 595**	**56 410 000**	**58 539 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 128 430	-5 109 842	-5 150 000	-4 096 000
Styrehonorar	5	-308 454	-297 736	-310 000	-322 000
Avskrivninger	15	-657 093	-556 298	-500 000	-655 000
Revisjonshonorar	6	-62 438	-58 125	-60 000	-65 000
Forretningsførerhonorar		-458 103	-440 484	-454 000	-475 000
Konsulenthonorar	7	-518 413	-574 319	-520 000	-831 000
Drift og vedlikehold	8	-18 817 805	-25 732 964	-21 000 000	-22 672 000
Forsikringer		-2 882 574	-2 411 594	-2 500 000	-3 004 000
Kommunale avgifter	9	-13 786 743	-12 630 102	-14 250 000	-14 506 000
Eiendomsskatt		-3 714 552	-4 559 212	-3 650 000	-2 769 000
Energi/fyring		-558 816	-614 993	-670 000	-654 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 882 640	-2 784 481	-2 868 000	-3 415 000
Andre driftskostnader	10	-1 546 527	-1 315 490	-1 450 000	-1 707 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-50 322 586**	**-57 085 639**	**-53 382 000**	**-55 171 000**
DRIFTSRESULTAT		**7 048 787**	**-1 099 044**	**3 028 000**	**3 368 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 586	55 651	10 000	4 000
Finanskostnader	12	-1 910 914	-1 964 362	-1 810 000	-1 859 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 870 327**	**-1 908 711**	**-1 800 000**	**-1 855 000**
ÅRSRESULTAT		**5 178 460**	**-3 007 755**	**1 228 000**	**1 513 000**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-3 007 755		
Reduksjon udekket tap:		5 178 460	0		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 370 000	9 370 000
Tomt	13	15 300 000	15 300 000
Lokaler	14	842 000	842 000
Andre varige driftsmidler	15	1 900 769	1 910 924
SUM ANLEGGSMIDLER		**27 412 769**	**27 422 924**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		431 655	395 188
Forskuddsbetalte kostnader		1 572 948	1 552 998
Andre kortsiktige fordringer	16	108 383	177
Driftskonto OBOS-banken		1 846 620	3 085 871
Driftskonto OBOS-banken II		15 106	375
Skattetrekkskonto OBOS-banken		262 169	219 107
Sparekonto OBOS-banken		424 927	31 848
SUM OMLØPSMIDLER		**4 661 807**	**5 285 563**
SUM EIENDELER		**32 074 576**	**32 708 487**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		72 800	72 800
Udekket tap	17	-16 470 493	-21 648 953
SUM EGENKAPITAL		**-16 397 693**	**-21 576 153**
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	33 807 936	33 807 936
Borettsinnskudd		11 888 500	11 888 500
Annen langsiktig gjeld	18	310 000	310 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 006 436**	**46 006 436**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		845 464	625 116
Leverandørgjeld		666 360	6 761 214
Skyldige offentlige avgifter	19	436 455	414 501
Påløpte renter		9 401	10 298
Annen kortsiktig gjeld	20	508 153	467 075
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 465 833**	**8 278 204**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 074 576**	**32 708 487**
Pantstillelse	21	53 500 000	53 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19. mars 2026
Styret i Borettslaget Oslo Havebyselskap

Harald Assev (sign.) Styreleder	Ingunn Marton (sign.) nestleder	Elin Schjenken Halvorsen (sign.) styremedlem
Raymond Svendsen (sign.) styremedlem	Gunnar Vatnar (sign.) styremedlem	Mette S. Berntzen (sign.) fungerende daglig leder

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 verdi- forringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025	2024
Felleskostnader	35 361 982	34 006 298
Tilleggsareal	11 798 328	11 329 688
Telia Kabel-TV/internett	2 956 130	2 839 928
Lokalleie	1 392 900	1 339 284
Garasjer	422 359	406 320
Parkering	418 994	395 914
Hagebybladet	78 237	78 260
Ullevål Hageby Vel	156 000	39 010
Kontingent	16 500	17 500
Korreksjoner/tidligere år	17 275	0
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**52 618 705**	**50 452 202**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

	2025	2024
Reparasjon vinduer	13 200	11 400
Salg nøkler, ventiler etc	14 512	28 934
Søknadsgebyrer	47 000	74 000
Andre inntekter	2	52 555
SUM ANDRE INNTEKTER	**74 714**	**166 889**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Ordinær lønn, fast ansatte	-3 252 882	-3 200 229
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-179 950	0
Annen lønn, ikke feriepenger	-125 524	-82 116
Påløpte feriepenger	-443 207	-428 906
Fri telefon	-8 784	-8 784
Naturalytelser speilkonto	8 784	8 784
Arbeidsgiveravgift	-587 767	-659 697
Arbeidsgiveravgift, periodisering	-5 781	0
Pensjonskostnader	-329 359	-636 916
Refusjon sykepenger	826 636	0
Gaver til ansatte	-929	-11 314
Kantinekostnader	-11 314	-38 774
Andre personalkostnader	-18 352	-51 890
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 128 430**	**-5 109 842**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

	2025	2024
Honorar til styret gjelder for perioden 2024-2025	-308 454	-297 736
SUM STYREHONORAR	**-308 454**	**-297 736**

Servering på styremøter og oppmerksomhetsgave til jul inngår i personalkostnader/kantine.

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

	2025	2024
Revisjon	-62 438	-58 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-62 438**	**-58 125**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE 7
KONSULENTHONORAR

	2025	2024
A-Tract AS, arkitekttjenester	-72 188	-101 062
Alv Skogstad Aamo AS, arkitekttjenester	-60 047	-47 938
Amble Konsult, IT-tjenester	-121 248	-136 675
Dalan Advokatfirma DA, juridiske tjenester	-113 906	-113 594
OBOS Eiendomsforvaltning AS, øk/adm tilleggstjenester	-151 025	-149 409
Reaktor AS, arkitekttjenester	0	-15 141
Rønning Eiendomstaksering AS, arealmåling leiligheter	0	-10 500
	-518 413	**-574 319**

NOTE 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Byggeteknisk konsulenthonorar	-807 300	-807 300
Takarbeid	-9 065 040	-13 078 553
Drenering	-2 065 924	-4 064 918
Piperehabilitering	-98 000	0
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-12 036 264**	**-17 950 771**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 899 720	-2 047 254
Drift/vedlikehold VVS	-1 638 984	-1 206 042
Drift/vedlikehold elektro	-111 371	-202 219
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 766 744	-4 140 771
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-568	0
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-338 155	-130 260
Egenandel forsikring	-26 000	-55 648
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-18 817 805**	**-25 732 965**

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

NOTE 9
KOMMUNALE AVGIFTER

	2025	2024
Vann- og avløpsgebyr	-9 844 046	-8 836 520
Feie- og tilsynsgebyr	-140 697	-155 040
Renovasjonsgebyr	-3 802 000	-3 638 542
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-13 786 743**	**-12 630 102**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Snørydding	-442 849	-404 411
Container	-278 569	-138 643
Vedlikehold biler/maskiner	-19 095	-70 566
Drivstoff	-13 738	-19 023
Håndverktøy	-15 873	-25 225
Diverse utstyr	-7 990	-4 043
Annet driftsmateriale	-114 317	-154 541
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 813	-27 865
Trykksaker	-45 625	-46 625
Kontor- og datarekvisita	-20 257	-4 690
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-23 323	-21 986
Renhold ved firmaer	-32 822	-31 011
Telefon/bredbånd	-33 764	-31 053
Telefon, annet	-4 832	-3 880
Andre kontorkostnader	-19 621	-34 921
Lokalleie	-27 250	-10 000
Annen leiekostnad	-13 366	
Andre kostnader tillitsvalgte og ansatte	-28 049	-23 937
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-6 038	-10 378
Juletre Damplassen	-35 745	-33 232
Hagebybladet, Ullevål Hageby vel	-267 889	-139 480
Kontingenter	-600	
Andre driftskostnader	-79 189	-67 246
Bank- og kortgebyr	-12 915	-12 735
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 546 529**	**-1 315 491**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

	2025	2024
Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 441	46 189
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 803	
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 324	6 574
Andre renteinntekter	16 018	2 888
SUM FINANSINNTEKTER	**40 586**	**55 651**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

	2025	2024
Pantegjeldsrenter	-1 908 218	-1 954 551
Renter på leverandørgjeld	-2 696	-9 811
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 910 914**	**-1 964 362**

NOTE 13
BYGNINGER OG TOMT

BYGNINGER	**2025**	**2024**
Kostpris/bokført verdi	9 370 000	9 370 000
SUM BYGNINGER	**9 370 000**	**9 370 000**

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

TOMT	**2025**	**2024**
Kostpris/bokført verdi	15 300 000	15 300 000
SUM TOMT	**15 300 000**	**15 300 000**

Tomten, Gnr 47 Bnr 214-233, ble kjøpt i 1975, og avskrives ikke.

NOTE 14
FORRETNINGSLOKALER

	2025	**2024**
Lokaler	842 000	842 000
SUM LOKALER	**842 000**	**842 000**

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

		2025
Avfallsbrønner		
Tilgang 2017	1 712 539	
Tilgang 2018	25 108	
Tilgang 2019	2 285 106	
Tilgang 2020	310 289	
Avskrevet tidligere	-2 942 885	
Avskrevet i år	-468 849	
		921 308
Ladeopplegg til garasjer i John Colletts allé		
Tilgang 2020	72 379	
Avskrevet tidligere	-72 378	
		1
Plentraktor John Deere		
Tilgang 2023	47 990	
Avskrevet tidligere	-31 993	
Avskrevet i år	-15 996	
		1
Sykkelskur Molkte Moes vei		
Tilgang 2022	116 954	
Avskrevet tidligere	-70 169	
Avskrevet i år	-23 390	
		23 395

		2025
Sykkelskur Pastor Fangens vei og Tyrihansveien		
Tilgang 2024	361 000	
Tilgang 2025	646 937	
Avskrevet i år	-100 794	
		907 143
Toyota lastebil		
Tilgang 2017	104 405	
Avskrevet tidligere	-104 404	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2009	17 990	
Avskrevet tidligere	-17 989	
		1
Traktorhenger		
Tilgang 2015	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	
		1
Stillas		
Tilgang 2006	81 119	
Avskrevet tidligere	-51 375	
Avskrevet i år	-2 704	
		27 040
Lekeapparater og bordtennisbord Eventyrplassen		
Tilgang 2023	70 451	
Avskrevet tidligere	-46 966	
Avskrevet i år	-23 484	
		1
Kopimaskin		
Tilgang 2024	65 625	
Avskrevet tidligere	-21 875	
Avskrevet i år	-21 875	
		21 875
Kopimaskin		
Tilgang 2018	48 750	
Avskrevet tidligere	-48 749	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 900 769**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**657 093**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

	2025	2024
Sykepenger	77 360	
Ladeinntekter	22 523	
Øvrige kortsiktige fordringer	8 500	177
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**108 383**	**177**

NOTE 17
UDEKKET TAP, NEGATIV EGENKAPITAL

Borettslaget har en latent forpliktelse for pensjonspremie som gjelder flere tidligere år. Beløpet er ikke kjent når regnskapet avlegges. Når beløpet foreligger, vil det bli belastet mot egenkapitalen/udekket underskudd.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelig anskaffelseskostnad. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler virkelig verdi. Salgsverdiene for leiligheter solgt i 2025 viser at virkelig verdi av borettslagets eiendommer er mange ganger høyere enn balanseført verdi. Dette viser at den faktiske egenkapitalen er positiv.

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	2025	2024
Depositum	-228 000	-228 000
Andre innskudd, parkering	-82 000	-82 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-310 000**	**-310 000**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

	2025	2024
Forskuddstrekk	-262 169	-219 107
Skyldig arbeidsgiveravgift	-168 505	-195 394
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-430 674**	**-414 501**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	2025	2024
Skyldig feriepenger	-443 207	-428 906
Andelseiere uten borett	-16 500	-16 500
Påløpte kostnader	-48 446	-21 669
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-508 153**	**-467 075**

Se også note 17.

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av borettslagets gjeld er følgende sikret ved pant:

	2025	2024
Borettsinnskudd	11 888 500	11 888 500
Pantelån	33 807 936	33 807 936
TOTALT	**45 696 436**	**45 696 436**

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

	2025	2024
Bygninger	9 370 000	9 370 000
Tomt	15 300 000	15 300 000
TOTALT	**24 670 000**	**24 670 000**

NOTE 22
PANTE- OG GJELDBREVLÅN

		2025
Handelsbanken		
Løpetiden er 15 år til 2034. Renten er flytende og per 31.12.2025 var rentesatsen 5,30 %.		
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
Borettslagets lån er avdragsfritt til 30.5.2029. Det bør betales avdrag som samsvarer med levetiden for eiendelene som lånet finansierte. Innkrevde felleskostnader må dekke avdragene, og kan derfor måtte økes tilsvarende. Budsjettet for 2026 inneholder avdrag på 1,35 millioner kr, som er om lag 1/25 av restgjelden.

HØILUND REVISJON AS
Storgata 16
2000 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 overskudd på kr 5 178 460. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 for MKE, 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, 19.03.2026
Høilund Revisjon AS

Randi Høilund (sign)
Statsautorisert revisor

4. KONTROLLNEMNDAS RAPPORT

Til generalforsamlingen 2026

Kontrollnemnda har i perioden etter generalforsamlingen i 2025 til mars 2026 avholdt 7 ordinære møter i tillegg til møte med revisor 19. mars 2026. Vi har i hovedsak gjennomgått styreprotokoller og saklister fra styremøtene. Våre merknader er oversendt styret fortløpende etter hvert møte.

Vi opplever dialogen med styret og administrasjonen som god, og erfarer at våre innspill blir tatt på alvor. Ved manglende svar har vi etterlyst svar på tidligere innsendte spørsmål og fått svar på dette.

Alle protokoller og sakspapirer har vært til disposisjon ved våre møter.

I forbindelse med gjennomgang av styremøtene 3 og 4 i 2025 ba vi om at begrunnelse for ett vedtak ble tilført protokollen.

Ved gjennomgang av styremøtene 7 og 8 i 2025 anbefalte vi at spørsmålet om innkreving av avgift for parkering på egen parsell fremmes for generalforsamlingen, da dette er en sak med betydelig konfliktpotensiale.

Ved gjennomgang av styremøtene 9 og 10 i 2025 fremmet vi merknader knyttet til bemanningssituasjonen. Kontrollnemnda ba styret redegjøre for hvordan man planlegger å ivareta både vedlikehold og administrative oppgaver, gitt sykdom og at ansatte nærmer seg pensjonsalder. Vi tok også opp styrets vurdering av ambisjonsnivået i vedlikeholdsplanen i forhold til borettslagets vedtektsfestede plikt.

Til styremøtene 1 og 2 i 2026 hadde Kontrollnemnda merknader relatert til transparens rundt dialogen med Byantikvaren – herunder hvilke regler som gjelder, hvilken myndighet Byantikvaren besitter og hvordan styret vurderer å dele slik informasjon med beboerne. Vi påpekte at styrets behandling av parkeringssøknader bør være saklig og dokumenterbar.

Kontrollnemnda mottok i 2026 en henvendelse fra økonomiansvarlig angående ekstra honorar til styreleder for ekstraarbeid i forbindelse med administrasjonens sykdomssituasjon. Kontrollnemnda har godkjent at styreleder Harald Assev honoreres med kr 40 000 for perioden august 2025 til og med februar 2026, tilsvarende om lag 67 timer ekstraarbeid i forbindelse med daglig leders sykefravær. Fra 1. mars 2026 honoreres Harald Assev med kr 600 per time basert på timeliste. Timelisten må godkjennes av både fungerende daglig leder Mette Berntzen og Kontrollnemnda før utbetaling. Kontrollnemnda understreker at ordningen bør være midlertidig.

Den 19. mars 2026 hadde Kontrollnemnda møte med revisor for gjennomgang av regnskapet for 2025. Revisor hadde ingen vesentlige merknader til regnskapet for 2025, og selskapets økonomi fremstår som solid. Det ble imidlertid avdekket at pensjonsinnbetalinger for én ansatt mangler, og at lønnsøkninger ikke har blitt rapportert til pensjonsordningen regelmessig. Forholdet er sendt Storebrand som administrerer pensjonsordningen for gjennomgang. Utestående pensjonsinnskudd vil bli betalt og korrigeres i regnskapet for 2026.

Kontrollnemnda har i tillegg levert innstilling til valg av valgkomité og revisor, samt utarbeidet innstilling til ordinære godtgjørelser for tillitsvalgte.

På vegne av Kontrollnemnda,
Vegard Torsnes

5. SPØRSMÅL OM ANSVARSFRIHET FOR STYRET

Ordinært generalforsamlingsvedtak om ansvarsfrihet for styret gjelder de disposisjoner som er foretatt i året som er gått. Vedtak om ansvarsfrihet omfatter kun de forhold som det er gitt uttømmende og korrekte opplysninger om i regnskap, årsberetning eller på annen måte.

6. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE OG REVISOR

Kontrollnemnda innstiller til generalforsamling følgende godtgjørelser til tillitsvalgte og revisor. Godtgjørelse til tillitsvalgte reguleres opp med 2,7 % som er 12-måneders endring av konsumprisindeksen per februar 2026.

Styret (sum for 7 medlemmer)	316 782 kr
Kontrollnemndas leder	7 828 kr
Kontrollnemndas medlemmer	6 932 kr
Valgkomiteens medlemmer	4 412 kr

Revisor godtgjøres etter regning.

7. FASTSETTELSE AV KONTINGENT FOR 2026 FOR ANDELSEIERE UTEN BORETT

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

8. INNKOMNE FORSLAG

8.1 VALGBARHET TIL KONTROLLNEMNDA

Merknad: Dette er et forslag til endring av vedtektene. Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslagsstiller: Marianne Øverlie, Vålveien 2

FORSLAGET

Forslag til vedtak:

I vedtektene punkt 11.1 endres setningen «Kontrollnemndas medlemmer må være andelseiere.» til å lyde «Kontrollnemndas medlemmer må være andelseier eller samboer med andelseier iht husstandsfellesskapsloven.»

Ny ordlyd av punkt 11.1, med ny tekst uthevet:

Kontrollnemndas sammensetning
Borettslaget skal ha en kontrollnemnd som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Kontrollnemndas medlemmer må være andelseier **eller samboer med andelseier iht. husstandsfellesskapsloven**. Kvinner og menn bør være mest mulig likt representert.

Bakgrunn:

Bestemmelsen i punkt 11.1 er ment å sikre andelseierrepresentasjon i kontrollnemnda. Kontrollnemnda skal kontrollere styrets handlinger. Andelseierrepresentasjon i kontrollnemnda er særlig viktig fordi styret kan bestå av eksterne personer som hverken er andelseiere eller er bosatt i Hagebyen.

Forslaget utvider hvem som er valgbar til kontrollnemnda, men valgbarheten knyttes til å være samboer med andelseier iht husstandsfellesskapsloven. Dermed sikres det at kontrollnemnda består av personer med beboer- og andelseierinteresse i Hagebyen.

Ektefeller eller samboere som deler bolig har ikke nødvendigvis sameie på andelen. Personen som ikke er andelseier kan iht. til gjeldene vedtekter velges til styret, og vil i hovedsak ha tilsvarende rett til å overta andelen som en gjenlevende ektefelle i et ekteskap med sameie har. Et særeie burde derfor ikke forhindre den andre part i å være valgbar til kontrollnemnda.

STYRETS VURDERING

Ifølge vedtektene punkt 11.1 er det bare andelseiere som er valgbare til kontrollnemnda. Styret mener at det fortsatt bare bør velges personer til kontrollnemnda som har en sterk tilknytning til borettslaget, men styret er enig i at dagens avgrensning er unødvendig snever.

Etter styrets vurdering vil andelseierens ektefelle og samboer vanligvis ha en tilsvarende sterk tilknytning til borettslaget. I noen tilfeller kan det være mer hensiktsmessig å velge en slik person til kontrollnemnda enn andelseieren selv f.eks. av hensyn til kompetanse og/eller kapasitet. Likeledes finnes det tilfeller der godt voksne barn har blitt boende hjemme. Også slike vil normalt ha en sterk tilknytning til borettslaget og kan være egnet som medlemmer av nemnda.

Styret foreslår derfor at nevnte personer kan velges som medlemmer av kontrollnemnda. Av praktiske grunner foreslår styret at det er tilstrekkelig for å være valgbar til kontrollnemnda at det foreligger et samboerforhold uavhengig av lengden på samboerskapet, og at husstandsmedlemmer må være myndige.

Styrets forslag til vedtak: (endringene uthevet)

Vedtektene punkt 11.1 annen setning skal lyde slik: «Kontrollnemndas medlemmer må være andelseiere **eller andelseierens ektefelle, samboer eller et myndig husstandsmedlem**.»

8.2 FORDELING AV PARKERINGSPLASSER PÅ FELLES GÅDSPLASS I KVARTAL 2

Forslagsstiller: Aleksander Fonn Næss på vegne av andelseiere i Sognsveien 30, 32 og 34.

FORSLAGET

Forslag til vedtak:

Forslagsstiller ber generalforsamlingen stemme for å endre styrets vedtak vedr parkering i Sognsveien 30, 32 og 34 slik at plasser på felles gårdsplass for disse tre husene tilfaller leilighetene og andelseiere i Sognsveien 30, 32 og 34. Dette i henhold til reviderte parkeringsbestemmelser (GF 2024 og GF 2025) og vil sikre konsistent bruk av juridiske likhets prinsipper i styrets forvaltning av havebyens fellesområder.

Hvis forslaget skulle bli forkastet av generalforsamlingen ønsker forslagstiller alternativt å be generalforsamlingen å instruere styret til å igangsette en full uavhengig revisjon av samtlige tildelte parkeringsplasser og gamle parkeringsavtaler for å sikre at Oslo Havebyselskap etterlever likhetsprinsippet som står sentralt i borettslagsloven og sikre at habilitet er godt ivaretatt i denne fordelingen. Forslagsstiller vil utrede dette alternativet grundig på generalforsmalingen 2026.

Bakgrunn:

Forslagstiller var med i gruppen som foreslo endringer i selskapets parkeringsbestemmelser paragraf 4 og 6 på generalforsamlingen i 2024. Styret forsøkte å tilbakeføre disse ifm generalforsamlingen i 2025 – styrets forslag ble her forkastet av generalforsamlingen. I to generalforsamlinger har borettslagets andelseiere stemt for disse parkeringsbestemmelsene som skal sikre at andelseiere for parkere på sine egne gårdsplasser. Dette har i stor grad blitt gjennomført og operasjonalisert av styret med unntak av parkeringsplassene på felles gårdsplass for Sognsveien 30, 32 og 34.

I operasjonaliseringen av disse vedtektene og den påfølgende fordelingen av parkeringsplasser har styret valgt å opprettholde alle «gamle avtaler» rundt parkering av mer privat karakter. Dette gjelder både parkering i hager og det styret har valgt å definere som gårdsplasser for ette eller flere hus. Unntaket er bakgården i Sognsveien 30, 32 og 34 hvor styret fortsetter å definere dette som et parkeringsområde. Dette er område som fungerer som felles gårdsplass, lekearena for barna og er eneste naturlige tilkomstvei til hageparsellene til Sognsveien 30, 32 og 34 – og skal dermed være sikret ift parkering i henhold til den vedtatte endringen i parkeringsbestemmelsene paragraf 6.

Et viktig element her er at parkeringsordningen i bakgården i Sognsveien 30, 32 og 34 har eksistert i over 40 år. Selv om det mangler en avtale på dette, slik styret begrunner andre tildelinger med, er dette å regne som en sedvane. Det er også vært å poengtere at fra 1980 tallet og frem til 2023 har samtlige leiligheter omsatt i Sognsveien 30, 32 og 34 hatt parkering på felles gårdsplass i sine salgsoppgaver uten at Oslo Havebyselskap noen gang har reagert på dette. Dette er med å juridisk forsterke dette som en sedvane.
Sedvane i norsk juridisk forvaltning står like sterkt, eller i noen tilfeller sterkere, en avtaler. Avtaler som styret henviser til der de i lignende gårdsplasser har valgt å tildele plassene til de andelene som sokner til denne plassen.

Styret, i et beboermøte, begrunnet dette med:

A) Utvidelse av tolkningen av begrepet felles gårdsplass til også å inkludere adresser som ikke har naturlig tilkomst til gårdsplassen i Sognsveien 30, 32 og 34. Det spesielle her er at styret ikke i noen andre parkeringstildelinger i lignende områder har geografisk utvidet definisjonen av gårdsplass. Snarere tvert imot har styret opprettholdt i stor utstrekning de definisjonene som tidligere har eksistert.
B) Borettslagsloven paragraf 15 – som skal hindre styret i å gi noen en urimelig fordel. Her er ikke styret konsekvent i sine prinsipper for fordeling av parkeringsplasser. De finner det rimelig å opprettholde enkelte historiske tildelinger, mens de argumenterer for at det er urimelig å formalisere andre eksisterende praksiser. Dette går på akkord med likhetsprinsippet.
C) Styret argumenterer også for at man ikke behøver å hensynta paragraf 6 i parkeringsbestemmelsene, på tross av at disse er stemt frem på to påfølgende generalforsamlinger.

Oppsummering av saksgangen og argumenter:

Onsdag 25/2 2026 ble det avholdt beboermøte med styrerepresentanter og fungerende daglig leder i administrasjonen i Oslo Havebyselskap. Bakgrunnen var at beboerne i Sognsveien 30, 32 og 34 gjentatte ganger har forsøkt å belyse urettmessigheten i styrets vedtak om å inkludere flere adresser i havebyen som rettighetshavere til parkeringsplassene på felles gårdsplass for Sognsveien 30, 32 og 34.

Styret ved Styreleder Harald Assev og styremedlem Raymond Svendsen presenterte for beboerne deres tolkninger og konklusjoner rundt fordeling av parkeringsplasser. Dere argumenterte for at en over 40 år gammel ordning hvor de 11 plassene i Sognsveien 30, 32 og 34 nå skal også gjelde for Molkte Moes Vei 1 og 3 etter ansiennitets prinsippet.

Argumentene som ble brukt var:

A) Referanse til Lov om burettslag paragraf 8-15
B) Tolkning av tilhørighet gitt endringen i paragraf 4 i selskapets parkeringsbestemmelser etter 2 vedtak i selskapets generalforsamling.
C) Argumenter for bortfall av bruk av den reviderte paragraf 6 i selskapets parkeringsbestemmelser etter 2 vedtak i selskapets generalforsamling.

Ved spørsmål om hvorfor styret har valgt å opprettholde gamle avtaler og ordninger for tildeling av parkeringsplasser av mer privat karakter, ble videre argumentert at dette er gamle avtaler og godkjenninger som styret ikke følte de hadde mandat til å endre. Her ønsket beboerne å minne styret på likhetsprinsippet som er en vesentlig del av førende forvaltningsprinsipper i borettslagsloven.

For å kunne drøfte og behandle denne saken videre i generalforsamlingen er det noen prinsipper som må ligge til grunn, og som ble godt dokumentert i saksdiskusjonene på de to foregående generalforsamlingene:

Helhetlig syn på bruk av fellesarealer. Med unntak av garasjeanlegg og de få rene parkeringsplassene vi har i selskapet - mener vi styret må forplikte seg til å se helheten i trivsel, sikkerhet, bomiljø og naboskap i sin forvaltning av fellesarealer.

Konsistente juridiske prinsipper i vår forvaltning. Som selskap må vi velge og anvende dette etter likhetsprinsippet, en grunnpilar i borettslagsloven.

For å kunne anvende paragraf 8-15 i borettslagsloven over vedtektene i selskapets parkeringsbestemmelser som argument for at Molkte Moes Vei 1 og 3 må ha rettigheter til parkeringsplassene på gårdsplassen for Sognsveien 30, 32 og 34, må det ligge til grunn at styret ved å bekrefte en parkeringsordning som for beboerne i Sognsveien 30, 32 og 34 har pågått i over 40 år har misbrukt sin posisjon til å gi beboerne i Sognsveien 30, 32 og 34 en urimelig fordel. Det er vel ingen som vil finne det urimelig at styret vedtar en formalisering av en minimum 40 år gammel parkeringsordning, og som også var premisset i salgsoppgavene og kjøpene av disse leilighetene. I hvert fall ikke i lys at styret har valgt å opprettholde alle gamle avtaler som sikrer at historiske parkeringsplasser fortsetter å tilfalle andeler. Dette er svært problematisk fra perspektivet om likhetsprinsipper.

Styret vil jo på ingen måte her berike andelseierne i Sognsveien 30, 32 og 34 da dette var noe de, selv om det ikke forelå en formell avtale, allerede var en del av verdivurdering og salgsoppgave da disse leilighetene ble sist omsatt. Styret vil ved en opprettholdelse av dette vedtaket heller urimelig berike andeler som ikke hadde dette som premiss ved kjøp.

Tolkning av tilhørighet til bakgården i Sognsveien 30, 32 og 34. Her oppfordrer vi generalforsamlingen til å ha samme tilnærming som forslagstiller – hvor man tenker at dette er større enn parkering. Det handler om trafikksikkerhet, bomiljø, naboskap gjennom vårt andre prinsipp - en helhetlig tilnærming til forvaltning av fellesområder.

Vi finner det merkelig at styret har valgt å si at man kan bortse fra paragraf 6 i selskapets parkeringsbestemmelse fordi paragraf 4 dekker samme rettighet til parkering. Paragraf 6 sikrer (forslagsstiller vil presentere kartutsnitt på generalforsamlingen) at tilgjengelige parkerings plasser tilfaller leilighetene i Sognsveien 30, 32 og 34 og ekskluderer tilsvarende rettigheter for andre nærliggende andelseiere.

Ved anvendelse av denne paragrafen er det ikke rom for noen tolkning, og parkeringsplassene vil filfalle andelseierne i Sognsveien 30, 32 og 34. Argumentene for hvordan man definerer tilhørighet hvor det kan oppstå uenighet er jo kun en tolkning. I de tilfeller hvor anvendelse av en paragraf utelukker tolkning og anvendelsen av den andre paragrafen tillater tolkning bør det vel være et relativt åpenbart prinsipp at man velger den som ikke krever tolkning.

Uansett, ved den forvaltning av disse bestemmelsene som styret nå foreslår så sier man at paragraf 4 trumfer paragraf 6, noe vi mener det ikke finnes juridisk praksis eller hjemmel til å gjøre.

I forhold til likhetsprinsippet i forvaltning av fellesarealer finner forslagstiller det også beklagelig at styret argumenterer med hjemmel i lovverk og kontraktsrett for opprettholdelse av en rekke gamle parkeringsavtaler, uten at man da bruker de samme bestemmelsene til å argumentere for å opprettholde sitt vedtak rundt parkerings situasjonen i Sognsveien 30, 32 og 34. Det bør være i generalforsamlingens interesse at styret også redegjør for hvordan de har opptrådd i henhold til borettslagsloven paragrafene 8-14 og 8-15, og selskapets vedtekter paragrafene 13-1 og 13-3 i arbeidet rundt disse tildelingene.

Forslagstiller ber derfor generalforsamlingen i å revidere styrets vedtak og tildele parkeringsplassene på felles gårdsplass for Sognsveien 30, 32 og 34 til andelene i Sognsveien 30, 32 og 34.

Hvis generalforsamlingen forkaster dette forslaget vil forslagsstiller alternativt bed generalforsamlingen om å instruere styret i å starte en uavhengig revisjon av alle tildelinger av parkeringsplasser som ble gjort etter generalforsamlingen 2025. Forslagstiller ber også her om at alle tildelinger av nye parkeringsplasser midlertidig stanses til denne revisjonen er gjennomført og presentert på generalforsamlingen 2027.

Mandatet til denne revisjonen bør være om styret i sitt arbeid har etterlevd selskapets parkeringsbestemmelser som vedtatt av generalforsamlingene 2024 og 2025, om tildelingene som er gjort er i henhold til selskapets generelle vedtekter, om styret har sikret likhetsprinsipper og vært konsistent i sin juridiske praksis rundt tildelinger, om styret har opptrådd i henhold til borettslagsloven, om styret har sikret habilitet i sin behandling av denne saken og de vedtak som er gjort, og om operasjonaliseringen av selskapets tildeling av parkeringsplasser er i henhold til selskapets visjon for havebylivet.

Forslagstiller vil i mer detaljer opplyse generalforsamlingen om grunnlaget og behovet for en slik revisjon i sin presentasjon av sakskomplekset.

STYRETS VURDERING

Styret har etter en grundig prosess i flere styremøter vedtatt at 11 parkeringsplasser ved Sognsveien 32 skal tildeles andelseiere i Sognsveien 30, 32, 34, Moltke Moes vei 1 og 3. Avgrensningen og parkeringsplassene fremgår av situasjonskartet nedenfor. Det er også avholdt beboermøte med andelseierne i nevnte adresser.



Utgangspunktet for styrets fordeling av parkeringsplasser for felles gårdsplass for flere hus er tilleggene som kom inn i borettslagets parkeringsbestemmelser i §§ 4 og 6 på generalforsamlingen i 2024. Etter tillegget i § 4 skal «*plasser på felles gårdsplass for flere hus, tildeles andelseiere som bor i disse husene*». Etter tillegget i § 6 skal parkeringsplasser som er tillatt på avgrensede gårdsplasser med flere hus, «*eller der andelseiere har denne gårdsplassen som eneste naturlige tilkomstvei til sine hageparseller, tilfaller andelseiere i disse husene*».

Slik styret ser det, er det her angitt to selvstendige grunnlag (ett i hver paragraf) for å vurdere tildeling av parkeringsplasser, uten at det ene grunnlaget har forrang fremfor det andre. Det vil derfor være tilstrekkelig å oppfylle ett av grunnlagene for å komme i betraktning ved tildeling av parkeringsplass. I tillegg til disse bestemmelsene har styret vært opptatt av fordelingen ikke må være i strid med likhetsprinsippet i borettslagsloven, mer om det lenger ned under styrets merknader til forslagsstillernes argumentasjon.

En hovedutfordring her, som i andre kvartaler, er å definere hva som er felles gårdsplasser for hvilke hus, jf. tillegget i § 4. Uten at det angir noen fasit, så har styret innhentet en vurdering av de aktuelle bygningenes tilhørighet til gårdsrommet ut fra terreng og høydeforskjeller, bygningens orientering og inngangsforhold, fysiske avgrensning og romdannelse og funksjonell tilknytning (bruk og adkomst). Der konkluderes det med at nevnte bygg i Sognsveien, men også bygget i Moltke Moes vei har en tilknytning til fellesarealet hvor parkeringsplassene ligger, selv om tilknytningen er sterkest for byggene i Sognsveien. Styret har derfor lagt til grunn at alle beboerne i Sognsveien 30, 32, 34, Moltke Moes vei 1 og 3 oppfyller kriteriene for tildeling av plass etter § 4. At noen i tillegg oppfyller kriteriet som er angitt i § 6 vil da etter styrets vurdering ikke ha noen betydning.

Styret anser videre at Moltke Moes vei 1 og 3 ikke har mer tilhørighet til plassene ved Moltke Moes vei 9 enn til plassene ved Sognsveien 30, 32 og 34. Det er 11 plasser til rådighet ved Sognsveien 30, 32 og 34 og seks plasser til rådighet ved Moltke Moes vei 9. Det er derfor etter styrets skjønn rimelig at Moltke Moes vei 1 og 3 kan tildeles plasser ved Sognsveien 30, 32 og 34 (20 andelseiere på 11 parkeringsplasser) mens Moltke Moes vei 5, 7, 9, 11, 13 og 15 kan tildeles plassene ved Moltke Moes vei 9 (20 andelseiere til seks plasser samt at fire av disse andelseierne har private garasjer og ikke kan tildeles plasser ved Moltke Moes vei 9 så lenge de eier garasje).

Merknader til forslagsstillerens argumentasjon

Forslagsstiller fremmer forslag om endring av styrets vedtak. Som begrunnelse anfører forslagsstiller primært at styrets vedtak skulle være i strid med det generelle likhetsprinsipp som gjelder bl.a. for borettslag. Forslagstiller anfører også at styrets vedtak skulle stride mot alminnelige sedvanerettslige prinsipper.

Styret er ikke enig i forslagstillers forslag og anbefaler generalforsamlingen å støtte styrets vedtak og stemme mot forslaget. Styret vil særlig bemerke følgende:

1. Bakgrunnen for styrets vedtak

Den vedtatte fordeling av parkeringsplasser er en del av en helhetlig plan og regelverk for Havebyen med grunnlag i generalforsamlingens vedtak på generalforsamlingen 2025. Bak dette ligger en omfattende prosess med utarbeidelse av nytt regelverk, høringer m.m. Styret har i denne forbindelse bl.a. lagt vekt på kontradiksjon, hvor det så langt mulig er søkt å ta hensyn til synspunkter og innspill fra andelseierne, som grunnlag for den plan som er vedtatt.

Planen fordeler bl.a. tilgjengelige parkeringsplasser innenfor nærmere angitte områder/gårdsplasser til de boliger som enten ligger direkte til gårdsplassen, eller boliger som har gårdsplassen som naturlig adkomst til sine hageparseller (se § 6 i parkeringsbestemmelsene). Fordelingen må i noen grad bero på skjønn, og det er nødvendigvis ingen entydig fasit. Parkeringsplasser innenfor Havebyen er et knapphetsgode,

og det er ikke mulig å tilfredsstille alles ønsker om tilgang til parkeringsplass. Det er imidlertid styrets syn at den fordelingen som er foretatt har solid forankring i generalforsamlingens vedtak, og totalt sett fremstår som en balansert løsning som ivaretar andelseiernes samlede interesser basert på de plasser som er til rådighet.

Denne konkrete saken dreier seg om hvorvidt boligene i Moltke Moes vei 1 og 3 skal dele parkeringsplasser med boligene i Sognsveien 30, 32 og 34 innenfor de kvartalsgrenser som er vedtatt. Det er styrets syn at den vedtatte fordelingen hensyntar de berørte boligers interesser på en rimelig og balansert måte. Skulle forslagstillers forslag legges til grunn vil det etter styrets oppfatning innebære at boligene i Moltke Moes vei 1 og 3 kommer uforholdsmessig dårlig ut i forhold til andre sammenlignbare boliger.

2. Sakens rettslige sider

Likhetsprinsippet

Forslagstiller har som nevnt anført at styrets vedtak skulle bryte mot det såkalte likhetsprinsippet i borettslag. Styret kan ikke se at det er noen forhold i saken som innebærer et brudd på dette prinsippet.

Det såkalte likhetsprinsippet må nedtones noe i forhold til forslagsstillers fremstilling. Prinsippet innebærer et forbud mot usaklig forskjellsbehandling og myndighetsmisbruk. Det er bl.a. ikke et generelt forbud mot vedtak som for eksempel kan innebære noe større fordeler for noen andelseiere enn for andre dersom vedtaket totalt fremstår som saklig begrunnet og til gagn for borettslaget.

Borettslagslovens(brl.) bestemmelser om myndighetsmisbruk lyder som følger:

> «***§ 7-13.Misbruk av mynde***
> *Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.*»

Tilsvarende bestemmelse gjelder for styret, jf. brl. § 8-15.

Som det fremgår er det kun *urimelige* fordeler eller ulemper til skade for andre andelseiere som rammes av bestemmelsen. Innenfor denne rammen har borettslagets besluttende organer et betydelig handlingsrom, så fremt vedtakene fremstår som saklige og samlet sett i andelseiernes interesse. I dette tilfelle dreier det seg om et helhetlig parkeringsreglement som har til hensikt å sikre andelseierne en tilgang til parkering gjennom vedtatte ansiennitets- og tildelingsregler. Styret kan ikke se at det ligger noe urimelig og/eller usaklig forskjellsbehandling i dette regelverket som rammes av ovennevnte bestemmelser om myndighetsmisbruk (likhetsprinsippet).

Borettslagets adgang til å endre bestående forhold

Parkeringsplassene saken dreier seg om, ligger på borettslagets fellesareal. Borettslagslovens utgangspunkt er at alle andelseiere har lik rett til å bruke fellesarealene (brl. § 5-1). Det er imidlertid på det rene at borettslaget kan lage reglement, som gir andelseierne rett til for eksempel bruk av konkrete parkeringsplasser, garasjer, boder m.m. Slike rettigheter vil imidlertid ikke være evigvarende. De kan gjennomgående endres, omfordeles eller oppheves på samme måte som de ble vedtatt.

John Grini og Kåre Lilleholt skriver i sin kommentarutgave til Borettslovene (1983) bl.a. at:

> «*En andelseier har ikke noe krav på at hans stilling i laget skal beholdes uforandret for all fremtid. Han må finne seg i at generalforsamling og styre gjør vedtak som han er uenig i, enten det gjelder påkostninger med etterfølgende leietillegg eller omdisponering av lagets eiendom.*»

Denne retten for borettslaget til å råde over sin eiendom endres ikke ved at for eksempel parkeringsbestemmelser og bruk av p-plasser ikke har vært endret over lang tid. Styret kan således ikke se at det er grunnlag for forslagsstillers anførsel om at det skulle være etablert en varig rett basert på sedvane. Det ville i så fall kunne fullstendig undergrave borettslagets nødvendige adgang til å kunne endre/oppdatere regler og bruk av lagets fellesareal i samsvar med tiden og forholdene.

Anførselen om sedvane basert på bruk over lang tid har likhetstrekk med anførsler om hevd, som reguleres av hevdsloven. Spørsmålet om hevd av bl.a. p-plasser i borettslag har vært prøvd for domstolene, hvor det er fastslått at vilkårene for hevd gjennomgående ikke kommer til anvendelse. Styret har tidligere fått utarbeidet et notat om disse forholdene, datert 18. desember 2023, hvor bl.a. relevant rettspraksis er omtalt. Notatet ligger på Havebyselskapets nettsted under «Parkering».

Forslagstiller legger også vekt på den økonomiske betydning en p-plass har for eksempel ved salg av andelen, hvor andelseier over lang tid har innrettet seg på bruksrett til en konkret plass på borettslagets fellesareal. Dette er forståelig, men endrer naturlig nok ikke borettslagets adgang til å etablere nye oppdaterte regler i tråd med tiden og forholdene. Det er nok tilfeller hvor borettslagets råderett over fellesareal, herunder rett til endringer, kan ha vært underkommunisert ved salg av andeler. Men det endrer som nevnt ikke borettslagets handlingsrom innenfor ovennevnte rammer.

3. <u>Forslagstillers subsidiære forslag om uavhengig revisjon av samtlige tildelte parkeringsplasser og gamle parkeringsavtaler</u>

Dersom forslagsstiller ikke får flertall for sitt forslag om endring av styrets vedtak om parkering for Sognsveien 30, 32 og 34 fremmer forslagsstiller forslag om en full revisjon og gjennomgang av parkeringsplasser og bestemmelser i Havebyselskapet.

Styret må sterkt ta avstand fra dette og anbefaler at generalforsamlingen stemmer imot det subsidiære forslaget. Som nevnt er det nedlagt et betydelig arbeid bak det regelverket som er vedtatt, gjennom styrearbeid, høringsprosesser og behandling på borettslagets generalforsamling. Forslaget vil bl.a. innebære en ny og ressurskrevende prosess med gjennomgang av historikk m.m. som allerede ligger til grunn i den omfattende saksbehandling som er gjort av besluttende organer i Havebyselskapet.

Styrets forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslagstillers forslag.

8.3 UNGDOMSKLUBB

Forslagsstillere: Martine Aarrestad, Sognsveien 46, Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5

FORSLAGET

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret gå i dialog med Bydel Nordre Aker om bruk av arealer ved Vestre Aker skole, eventuelt andre aktuelle lokaler, til ungdomsklubb.

Bakgrunn:

På det glade 90-tallet var det ungdomsklubb i hundesalongen ved siden av Pizza Pancetta på John Colletts plass. I dag er det få organiserte tilbud for ungdom i nærområdet.

En nærliggende og uprøvd (?) mulighet kan være Vestre Aker skole. Skolen brukes på dagtid, mens lokalene i stor grad står ledige på kveldstid. Finnes det flerbruksmuligheter her?

STYRETS VURDERING

Styret er svært positive til etablering av ungdomsklubb i nærområdet. For å få til dette må noen ta ansvar, herunder finne et egnet lokale. Etter styrets vurdering er dette en oppgave som ligger utenfor styrets ansvarsområde. Med redusert bemanning i administrasjonen og betydelig merarbeid for styret som følge av dette, må styret også være tilbakeholdne med å påta seg slike ekstraoppgaver. Ullevål Hageby vel har som formål å «arbeide for gode oppvekstsvilkår og bomiljø». Vellet skal også samordne og gjennomføre tiltak til beste for beboerne. Styret foreslår derfor å oversende forslaget til vellet..

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget oversendes Ullevål Hageby vel.

8.4 DAMMEN PÅ DAMPLASSEN

Forslagsstiller: Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5

FORSLAGET

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret gå i dialog med BYM med sikte på fremdrift i reparasjon av dammen på Damplass, med opprinnelig dybde.

Bakgrunn:

Damplass er ikke det samme uten en dam. Samtidig har en tørrlagt dam vist seg å gi uventede bruksmuligheter – barna leker trygt i bunnen, og foreldre kan senke skuldrene. Det har en verdi.

Men, Damplass skal ha dam.

Og det finnes andre gode grep enn tørrlagt dam for å skape aktivitet og trygghetsfølelsen for småbarnsforeldre, blant annet ved å dempe eller begrense gjennomkjøringstrafikken over plassen.

Det er også viktig at dammen tilbakeføres med opprinnelig dybde – ikke kun som et grunt vannspeil, slik det går rykter om at BYM vurderer. Dybde gir større visuell og sanselig kvalitet, bedre termisk stabilitet, rikere lydbilde og bedre forutsetninger for rekreasjon, vading og vannlek enn et flatt vannspeil.

STYRETS VURDERING

Styret synes i likhet med forslagsstillerne at det er leit at vannet i dammen var borte i fjor. Administrasjonen gjorde flere forsøk på å få tilbake vannet. Selv om vi mislyktes i fjor gir vi ikke opp, og vil på nytt jobbe for å få vannet tilbake.

Styret støtter forslaget.

8.5 STYRETS PRINSIPIELLE HOLDNING TIL KOMMUNALE AREALER

Forslagsstiller: Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5

FORSLAGET

Forslag til vedtak:

1. *Generalforsamlingen ber styret redegjøre for sin prinsipielle holdning til når og hvordan de engasjerer seg i kommunale arealer av stor verdi for nabolaget.*
2. *I lys av at styret har engasjert seg i saken som gjelder lommeparken, ber generalforsamlingen styret om å evaluere utfallet av saken, og legge til rette for samtale om muligheter ved denne. Forslagsstiller orienterer i denne anledning om at han har søkt Bymiljøetaen om å sette ut sjakkbord her. BYM svarer at dette ikke er noe de vil sette ut selv, men inviterer til å søke om dette, dersom noen nabolaget er interessert å sette ut bord selv..*

Bakgrunn:

I Hagebybladet 1/2025 omtales en "massiv motstand" mot etablering av lommepark ved Eventyrplassen. Motstanden har bestått av endel beboere samt styret (enstemmig eller ikke?), som har iverksatt ulike tiltak overfor kommunen og fremmet en rekke innvendinger.

Det er blant annet blitt argumentert for at lommeparken – omtalt som "trafikkøy" – svekker arkitektoniske kvaliteter, hindrer sikt, vanskeliggjør fremkommelighet for utrykningskjøretøy, skaper utfordringer for hageavfallshenting og medfører høy kostnad. Prosessen har også blitt kritisert.

Oppsummert er prosjektet omtalt som uhensiktsmessig, uforsvarlig og dyrt.

Lommeparken er etablert på kommunalt areal med stor verdi for nabolaget. Det er derfor positivt at styret engasjerer seg utenfor egne formelle forvaltningsgrenser. Slikt engasjement for mellomrommene er viktig.

I forlengelsen av dette reiser det seg et prinsipielt spørsmål: Hvorfor ønsket ikke styret å engasjere seg tilsvarende i tidligere forslag om å utrede og teste begrenset trafikk over Damplass – som også er et kommunalt areal med betydelig nabolagsverdi?

STYRETS VURDERING

Styret har ingen prinsipiell holdning til når og hvordan de engasjerer seg i kommunale arealer av stor verdi for nabolaget, men vurderer i stedet slike spørsmål fra sak til sak. Å sikre trygge gå-, sykkel- og bilveier og bedre parkeringsforhold er eksempler på slike saker styret vil engasjere seg i.

Det er riktig at styret i samarbeid med andre, og med tilslutning fra generalforsamlingen i 2025, engasjerte seg sterkt i kampen om å beholde daværende kryssløsning Eventyrveien / Per Gynts vei. Denne kampen tapte vi. Det har styret tatt til etterretning og ser ikke behov for å bruke mer tid på den saken. Nå ligger det en plass der med tre benker. Om det er ønskelig å sette ut sjakkbord eller annet på plassen må det fremmes et konkret forslag hvor det samtidig redegjøres for både installasjons- og vedlikeholdskostnader og hvem som skal ha ansvar for dette. Etter styrets vurdering er dette en type bomiljøtiltak som Ullevål Hageby vel i så fall bør vurdere.

Styrets forslag til vedtak:

1. *Det er ikke behov for ytterligere redegjørelse enn den som er gitt ovenfor.*
2. *Det er ikke behov for en slik evaluering som foreslått.*
3. *Eventuelle forslag om å sette opp sjakkbord eller annet på den lille plassen i krysset Eventyrveien / Per Gynts vei oversendes vellet..*

8.6 UTEKJØKKEN PÅ SOLSIDEN AV EVENTYRPLASSEN

Forslagsstillere: Martine Aarrestad, Sognsveien 46, Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5

FORSLAGET

Forslag til vedtak:

Styret oversende forslaget om etablering av fast utekjøkken/grill til Ullevål Hageby Vel for vurdering.

Bakgrunn:

Eventyrplassen byr og byr, og skøytesesongen i år har vært fantastisk takket være Vannførelaget og små og store skøyteentusiaster.

Ved flere anledninger har beboere lånt griller til ulike sammenkomster. Særlig attraktivt er det å samles på solsiden av Eventyrplassen (på siden ved lekeapparatene) for å lage mat sammen.

Jeg foreslår at det etableres en fast, sikker og enkelt integrert grill – med benkplate og eventuelt vann – slik at nabolaget kan arrangere fellesskapstiltak uten behov for koordinering og transport av løse griller.

STYRETS VURDERING

Styret er enig i at forslag om etablering av fast utekjøkken / grill oversendes Ullevål Hageby vel for vurdering.

Styret støtter forslaget.

8.7 GJENNOMGANG OG OPPGRADERING AV LEKEPLASSER

Forslagsstiller: Thea Roll Rakeng, John Colletts allé 13

FORSLAGET

Forslag til vedtak:

Det gjennomføres en helhetlig gjennomgang/oppussing av lekeplassene i nærområdet for å sikre at disse er oppdaterte, godt vedlikeholdt og trygge å bruke for barn i alle aldre. Lekeplasser som avdekkes med behov for utbedring eller oppgradering prioriteres for nødvendig vedlikehold eller oppussing.

Bakgrunn:

Nabolagslekeplassene er viktige møteplasser som bidrar til trivsel, aktivitet og fellesskap for både små og store beboere, og de benyttes hyppig av nærmiljøet. Det er derfor ønskelig å sikre at utstyr og øvrige fasiliteter tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og funksjon.

Forslaget gjelder særlig lekeplassene i de indre gårdsrommene i Nils Lauritsøns vei og i Ullevålsalléen, men også ved Eventyrplassen.

STYRETS VURDERING

Det er en oppgave for borettslaget å sike at borettslagets lekeplasser vedlikeholdes og at alle apparater tilfredsstiller gjeldende offentlige krav. Dette følges jevnlig opp av administrasjonen. Utfordringer på dette området kan derfor meldes inn til administrasjonen, som da vil følge opp. Etter styrets vurdering er intensjonen med forslaget ivaretatt. Styret ser derfor ikke behov for et eget vedtak om dette.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises fordi intensjonen med forslaget allerede er ivaretatt.

9. VALG AV STYRELEDER, STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

Iht. vedtektene skal styret bestå av styreleder, fire andre medlemmer og to varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen:

Styreleder for to år

Harald Assev, Per Gynts vei 1	2026 – 2028 (G)

Styremedlemmer for to år

Ingunn Marton, Moltke Moes vei 11	2026 – 2028 (G)
Morten Falch Milde, Langlia 10	2026 – 2028 (Ny)

Varamedlemmer (for ett år)
Rikke Stener, Moltke Moes vei 3 2026 – 2027 (Ny)
Raymond Svendsen, Sognsveien 50 2026 – 2027 (G)*

Kandidater som innstilles til gjenvalg er merket med (G) og nye kandidater er merket (Ny).
* Raymond Svendsen var styremedlem 2024-2026.

Styremedlemmer som ikke er på valg og fortsetter i sin funksjonstid:
Elin Schjenken Halvorsen, John Colletts allé 64 2025 – 2027
Gunnar Vatnar, Askeladdveien 28 2025 – 2027

10. VALG AV MEDLEMMER TIL KONTROLLNEMNDA

Iht. vedtektene skal kontrollnemnda bestå av leder og fire medlemmer.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen:

Komitemedlemmer for to år:
Per Torgersen, Per Gynts vei 5 2026 - 2028 (G)
[Ytterligere ett forslag til medlem presenteres på generalforsamlingen]

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

Leder er ikke på valg og fortsetter sin funksjonstid:
Vegard Torsnes, John Colletts allé 39 2025 - 2027 (G)

Medlemmer av kontrollkomiteen som ikke er på valg og fortsetter i sin funksjonstid:
Frode Rise, Eventyrveien 11 2025 - 2027
Eva Torill Jacobsen, Sognsveien 46 2025 - 2027

11. VALG AV MEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Iht. vedtektene skal valgkomiteen bestå av tre medlemmer og ett varamedlem.

Kontrollnemndas innstilling til generalforsamlingen:

Valgkomitemedlemmer for ett år
Jo Waaler, Sognsveien 48 2026 – 2027 (G)
Trude Heber, Damplassen 14 2026 – 2027 (G)
Anders Tunold Kråkenes, Hjorteveien 4 2026 – 2027 (Ny)

Varamedlem for ett år
Cathrine Kaasen Conradi, Per Gynts vei 1 2026 – 2027 (G)*

Kandidater som innstilles til gjenvalg er merket med (G) og nye kandidater er merket (Ny).
* Cathrine Kaasen Conradi var komitemedlem 2025-2026.

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 Kontrollnemda
Ingen endringer i **2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020,2021**
Endringer vedtatt på Generalforsamling 28. april **2022** §5 Andelseiers vedlikeholdsplikt
og §6 Borettslagets vedlikeholdsplikt
.

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

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler

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

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

2.2 Andelseiere

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

2.3 Unntak for visse juridiske personer

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

2.4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i en andel i borettslaget. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf pkt 4.3.

3. OVERFØRING AV ANDEL, GODKJENNING AV NY ANDELSEIER, FORKJØPSRETT

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

3.2 Godkjenning

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3.3 Forkjøpsrett

3.3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne med borett og dernest andre andelseiere i borettslaget forkjøpsrett. Andelseiere har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel med

tilhørende bruksrett til næringslokale. Andelseiere med tilhørende bruksrett til næringslokale har ikke forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.3.2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3.3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den foran med lengst samlet ansiennitet i borettslaget.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Når borettslaget har fått melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å kunne bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Oppfordringen skal kunngjøres på borettslagets hjemmeside og ved rundskriv. Fristen for å melde seg skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Den som ikke melder seg innen fristen, kan ikke bruke forkjøpsretten ved dette eierskiftet.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK/UTLEIE

4.1 Borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruk

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke benytte boligen til annet enn boligformål. Forretningslokalene kan kun benyttes til forretninger.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal på en forsvarlig måte. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.3 Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for eiendommen.

4.4 Bruksoverlating/utleie av hele boligen

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen eller forretningslokalene til andre.

Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre, med eller uten vederlag.

Nedenstående pkt 4.4 a og b gjelder kun for andeler knyttet til bolig.

(a) Utleie i inntil tre – 3 - år
Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre – 3- år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller
Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

I. andelseieren er en juridisk person
II. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
III. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
IV. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Andelseier som bor i boligen, kan leie ut deler av boligen uten samtykke.

4.5 Samtykke

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det.

Samtykke kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leieren innen en -1- måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal leieren regnes som godkjent.

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, vannrør innenfor leiligheten, sikringsskap fra og med leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør innenfor leiligheten, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av eventuelle skader.

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

5.2 Våtrom

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

5.3 Reparasjoner og utskifting

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

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
Andelseiers vedlikehold, reparasjoner og utskiftning 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 i 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).

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 borrettslaget har satt opp gjerde.

6.2 Felles installasjoner

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget vedlikeholde. 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.

7. ADGANG TIL BOLIGEN

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

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

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

8.2 Pålegg om salg

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

8.3 Fravikelse

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

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

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

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

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. STYRET OG DETS VEDTAK

10.1 Styrets sammensetning

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

10.2 Funksjonstiden

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

10.3 Valg av styremedlemmer

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

10.4 Styrets oppgaver

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

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

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

10.5 Styremøter

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

10.6 Protokoll

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

10.7 Styrets vedtak

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

10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

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

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

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

(c) salg eller kjøp av fast eiendom,

(d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

(e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

(f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10.9 Representasjon og fullmakt

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

Styret kan gi prokura.

11. KONTROLLNEMNDA

11.1 Kontrollnemndas sammensetning

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

11.2 Funksjonstiden

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

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

11.3 Valg av kontrollnemndas medlemmer

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

11.4 Kontrollnemndas oppgaver

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

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

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

11.5 Kontrollnemndas møter

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

11.6 Protokoll og årsrapport

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

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

11.7 Kontrollnemndas vedtak

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

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

12.4 Krav til innkallingens innhold

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

12.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(a) Årsberetning fra styret

(b) Godkjenning av årsregnskap og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

(c) Kontrollnemnsdas årsrapport

(d) Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret

(e) Valg av leder av kontrollnemnda og medlemmer til kontrollnemnda

(f) Valg av valgkomité med tre medlemmer og ett varamedlem

(g) Eventuelt valg av revisor etter forslag fra kontrollnemnda

(h) Fastsetting av godtgjørelse til styret og andre tillitsvalgte

(i) Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.6 Møteledelse og protokoll

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

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

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

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

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

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

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 Mindretallsvern

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

14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

14.1 Vedtektsendringer

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

14.2 Forholdet til borettslovene

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

15. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Bestemmelsene i lov om borettslag og vedtektenes pkt 4 om at det bare må være så mange andeler som det er boliger i borettsborettslaget, får ikke anvendelse for andelseiere uten bolig i borettslaget som har tegnet seg som andelseiere før 1963. Disse andelseierne har i likhet med andelseiere som har bolig i borettslaget forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i henhold til vedtektenes pkt. 3.3.
Andelseiere som ikke er tildelt bolig i borettslaget betaler en årlig kontingent til selskapet. Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.
Etter hvert som andelseierne uten bolig i borettslaget blir tildelt bolig i lagets eiendommer, skal styret sørge for å innløse de overtallige andeler.
Bestemmelsene i lov om borettslag og vedtektenes pkt 2 om at bare enkeltpersoner kan være andelseiere, får ikke anvendelse for andeler med tilknyttet bruksrett til forretningslokaler, eller til boliger som disponeres av Nasjonalforeningen for folkehelsen, Oslo fylkeshelselag.

www.havebyselskapet.no

Bryn Trykkeriservice apr. 26
Tlf. 22 65 22 00
www.bryntrykkeriservice.no

Oslo Havebyselskap
PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
23. april 2026

Generalforsamling i Borettslaget Oslo Havebyselskap torsdag 23. april 2026 kl.18.30 på Meet Ullevaal, sal M6.

Styreleder Harald Assev åpnet generalforsamlingen.

1. Konstituering

a) Valg av møteleder

Styret foreslo at styreleder Harald Assev skulle velges til møteleder. Det var ingen motforslag.

Vedtak:
Harald Assev valgt til møteleder.

b) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Møteleder foreslo godkjenning av måten generalforsamlingen var innkalt på og møtet for lovlig satt. Det framkom ingen innvendinger.

Vedtak:
Innkallingen godkjent.

c) Tellekorps.

Møteleder foreslo at to medlemmer av kontrollnemnda skulle velges til tellekorps: Eva Torill Jacobsen og Per Torgersen. Det var ingen andre forslag.

Vedtak:
Eva Torill Jacobsen og Per Torgersen valgt til tellekorps.

d) Opptak av navnefortegnelse.

Antall andelseiere representert ved åpningen av møtet:	
Stemmeberettiget andelseiere med borett:	63
Stemmeberettiget andelseiere uten borett:	0
Andelseiere representert ved fullmakt	13
Sum stemmeberettigete	76

Vedtak:
De innleverte navnesedlene anses som bevis for at andelseierne er til stede.

e) Godkjenning av fullmakter

Fullmaktene ble talt opp av tellekorpset.

Vedtak:
Fullmaktene godkjent.

f) Valg av to personer til å underskrive protokollen
Møteleder foreslo at to medlemmer av kontrollnemnda skulle velges til å skrive under protokollen: Eva Torill Jacobsen og Per Torgersen. Det var ingen andre forslag.

Vedtak:
Eva Torill Jacobsen og Per Torgersen valgt til å underskrive protokollen.

2. Årsberetning 2025.
Styrelederen gjennomgikk årsberetningen og foreslo at den skulle godkjennes. Det fremkom ingen spørsmål, merknader eller innvendinger.

Vedtak:
Årsberetningen godkjent ved akklamasjon.

3. Årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026
Økonomiansvarlig Erling Svela gjennomgikk kort årsregnskapet for 2025 og budsjettet for 2026. Årsresultatet for 2025 var 5.178.460 kr, sum egenkapital og disponible midler per 31. desember 2025 var henholdsvis negativ 16.397.693 kr og positiv 2.195.974 kr. Der var ingen merknader eller forbehold i revisjonsberetningen fra Høilund Revisjon AS.

Erling Svela opplyste at i note 17 omtales en betinget forpliktelse der beløpet ikke var kjent da regnskapet ble avlagt 19. mars 2026. Forpliktelsen gjelder pensjonspremie for åtte år 2018-2025 og beløpet er nå kjent. Det utgjør nær 1,5 millioner kr inkludert arbeidsgiveravgift. Beløpet blir regnskapsført i 2026. Det belastes direkte mot egenkapitalen og ikke årets resultat. Imidlertid reduseres disponible midler.

Møteleder foreslo at årsregnskapet for 2025 skulle godkjennes og at overskuddet skulle disponeres til delvis dekning av udekket tap, samt at budsjettet for 2026 skulle tas til orientering. Det framkom ingen innvendinger.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 og disponering av overskuddet til delvis dekning av udekket tap ble godkjent, og budsjettet for 2026 tatt til orientering ved akklamasjon.

4. Kontrollnemndas årsrapport
Pga. reisefravær for kontrollnemndas leder, ble rapporten gjennomgått av medlem Per Torgersen. Møteleder foreslo at rapporten skulle tas til etteretning. Det framkom ingen merknader eller innvendinger.

Vedtak:
Kontrollnemndas rapport tatt til orientering.

5. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.
Møtelederen foreslo at det skulle vedtas ansvarsfrihet for styret for de forhold som det er gitt uttømmende og korrekte opplysninger om. Det fremkom ingen innvendinger.

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret vedtatt ved akklamasjon.

6. Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor.

Kontrollnemnda foreslo for generalforsamlingen at godtgjørelsen til tillitsvalgte skulle reguleres opp med 2,7% som er 12-måneders endring av konsumprisindeksen per februar 2026, mens revisor honoreres etter regning:

Styret (sum for 7 medlemmer)	316 782 kr
Kontrollnemndas leder	7 828 kr
Kontrollnemndas medlemmer	6 932 kr
Valgkomiteens medlemmer	4 412 kr

Det framkom ingen merknader eller innvendinger.

Vedtak:
Kontrollnemndas forslag til godtgjørelser vedtatt ved akklamasjon.

7. Kontingent for 2026 for andelseiere uten borett.

Iht. vedtektene § 15 skal generalforsamlingen fastsette årskontingenten for andelseiere som ikke er tildelt bolig i Oslo Havebyselskap. Styret foreslo for generalforsamlingen at kontingenten holdes uendret på 500 kr per år.

Vedtak:
Kontingent for andelseiere uten borett holdes uendret på 500 kr vedtatt ved akklamasjon.

8. Innkomne forslag

8.1 Valgbarhet til kontrollnemnda

Møtelederen opplyste at forslagstiller hadde trukket sitt forslag til fordel for styrets forslag.

På spørsmål fra salen om «husstandsmedlem» var et formelt begrep, svarte styreleder at det ikke var et formelt begrep men skulle forstås slik ordet brukes allment.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt:
Vedtektene punkt 11.1 annen setning skal lyde slik: «Kontrollnemndas medlemmer må være andelseiere **eller andelseierens ektefelle, samboer eller et myndig husstandsmedlem**.»

8.2 Fordeling av parkeringsplasser på felles gårdsplass i kvartal 2

Forslagsstiller:
Aleksander Fonn Næss på vegne av andelseiere i Sognsveien 30, 32 og 34.

Forslag til vedtak:
Forslagsstiller ber generalforsamlingen stemme for å endre styrets vedtak vedr parkering i Sognsveien 30, 32 og 34 slik at plasser på felles gårdsplass for disse tre husene tilfaller leilighetene og andelseiere i Sognsveien 30, 32 og 34. Dette i henhold til reviderte parkeringsbestemmelser (GF 2024 og GF 2025) og vil sikre konsistent bruk av juridiske likhets prinsipper i styrets forvaltning av havebyens fellesområder.

Hvis forslaget skulle bli forkastet av generalforsamlingen ønsker forslagstiller alternativt å be generalforsamlingen å instruere styret til å igangsette en full uavhengig revisjon av samtlige tildelte parkeringsplasser og gamle parkeringsavtaler for å sikre at Oslo Havebyselskap etterlever likhetsprinsippet som står sentralt i borettslagsloven og sikre at habilitet er godt ivaretatt i denne fordelingen. Forslagsstiller vil utrede dette alternativet grundig på generalforsamlingen 2026.

Før forslaget ble tatt opp til behandling foreslo Petter Thorsrud at saken skulle avvises fordi den var praktisk og ikke prinsippiell, og at dersom den slulle behandles så ville berørte andelseiere være inhabile. Han ønsket dette protokollført og at de skulle listeføres hvilke berørte som avga stemme. Møteleder uttrykte at generalforsamlingen ikke hadde hjemmel til å avvise saken, og at habilitetsbestemmelsene i vedtektene punkt 13.1 ikke kunne anvendes på denne saken. Saken ble tatt opp til behandling.

Forslagsstilleren presenterte sitt forslag og styreleder presenterte styrets vurdering og innstilling om å stemme mot forslaget.

Gunvor Mejdell sluttet seg til forslaget og vektla bomiljøet for beboerne i Sognsveien 30-34.

På forespørsel fra møteleder før avstemming frafalt Petter Thorsrud kravet om å protokollføre navn på stemmegivere på aktuelle adresser.

Vedtak:
Det primære forslaget falt med 42 stemmer mot forslaget og 25 stemmer for forslaget.

Forslagsstilleren presenterte sitt subsidiære forslag med særlig henvisning til habilitetsproblem, mulig brudd på likebehandling og med referanse til burettslagslova §8-15. og styreleder presenterte styrets vurdering og innstilling om å stemme mot forslaget.

Vedtak:
Det subsidiære forslaget falt med overveldende flertall mot forslaget.

8.3 Ungdomsklubb

Forslagsstillere:
Martine Aarrestad, Sognsveien 46 og Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret gå i dialog med Bydel Nordre Aker om bruk av arealer ved Vestre Aker skole, eventuelt andre aktuelle lokaler, til ungdomsklubb.

Even Nord Rydningen presenterte forslaget og Raymond Svendsen presenterte styrets vurdering og innstilling om at forslaget skulle oversendes Ullevål Hageby vel.

Gro Idland fra Ullevål Hageby vel uttrykte at vellet kunne samarbeide med engasjerte foreldre om mulig ungdomsklubb.

Vedtak:
Forslaget oversendes Ullevål Hageby vel. Vedtatt ved akklamasjon.

8.4 Dammen på Damplassen

Forslagsstiller:
Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret gå i dialog med BYM med sikte på fremdrift i reparasjon av dammen på Damplass, med opprinnelig dybde.

Forslagsstilleren presenterte sitt forslag. Fungerende daglig leder Mette S. Berntzen bekreftet at borettslaget henvender seg til Bymiljøetaten en gang hvert halvår og etterspør informasjon om når dammen vil bli reparert og fylt med vann. Styreleder uttrykte at styret støttet forslaget og ville forsøke å legge ytterligere press på Bymiljøetaten.

Vedtak:
Forslaget vedtatt ved akklamasjon.

8.5 Styrets prinsipielle holdning til kommunale arealer

Forslagsstiller:
Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5.

Forslag til vedtak:
1. *Generalforsamlingen ber styret redegjøre for sin prinsipielle holdning til når og hvordan de engasjerer seg i kommunale arealer av stor verdi for nabolaget.*
2. *I lys av at styret har engasjert seg i saken som gjelder lommeparken, ber generalforsamlingen styret om å evaluere utfallet av saken, og legge til rette for samtale om muligheter ved denne. Forslagsstiller orienterer i denne anledning om at han har søkt Bymiljøetaen om å sette ut sjakkbord her. BYM svarer at dette ikke er noe de vil sette ut selv, men inviterer til å søke om dette, dersom noen nabolaget er interessert å sette ut bord selv.*

Forslagsstilleren presenterte sitt forslag. Ingunn Marton og styrelederen presenterte styrets vurdering og innstilling at det ikke var behov for ytterligere redegjørelse eller evaluering enn den som var inntatt i innkallingen til generalforsamlingen.

Forslagstilleren trakk punkt 1 i sitt forslag.

Vedtak:
Forslag 2 falt med overveldende flertall mot forslaget.

8.6 Utekjøkken på solsiden av Eventyrplassen

Forslagsstillere:
Martine Aarrestad, Sognsveien 46 og Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5.

Forslag til vedtak:
Styret oversender forslaget om etablering av fast utekjøkken/grill til Ullevål Hageby vel for vurdering.

Even Nord Rydningen presenterte forslaget. Gunnar Vatnar takket for Even Nord Rydningens engasjement men at styret innstilte på at forslaget skulle oversendes Ullevål Hageby vel.

Helge Forfang mente den foreslåtte plasseringen var uheldig og advarte mot at en fast grillplass ville skape forsøpling og tiltrekke seg mus, rotter og måker.

Vedtak:
Forslaget falt med 43 stemmer mot forslaget.

8.7 Gjennomgang og oppgradering av lekeplasser

Forslagsstiller:
Thea Roll Rakeng, John Colletts allé 13.

Forslag til vedtak:
Det gjennomføres en helhetlig gjennomgang/oppussing av lekeplassene i nærområdet for å sikre at disse er oppdaterte, godt vedlikeholdt og trygge å bruke for barn i alle aldre. Lekeplasser som avdekkes med behov for utbedring eller oppgradering prioriteres for nødvendig vedlikehold eller oppussing.

Forslagsstilleren var ikke til stede. Styrelederen informerte om at tilsyn og vedlikehold av lekeplassene var borettslagets ansvar og ble gjennomført rutinemessig, slik at vedtaket var unødvendig.

Vedtak:
Forslaget avvist med overveldende flertall.

9. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

Møtelederen innledet med å foreslå at ved flere kandidater enn verv, eksempelvis tre kandidater til to styreverv, så ville det avgis stemmer på navn og de(n) som fikk flest stemmer ville være valgt selv om antall stemmer på kandidaten var under 50%. Det framkom ingen merknader eller innvendinger til dette.

Trude Heber i valgkomiteen presenterte valgkomiteens innstilling til hvert valg.

Nikolai Andersen Askedal, Damplassen 5 (husstandsmedlem, ikke andelseier), foreslo seg selv som styremedlem eller varamedlem.

Vedtak:
Styreleder for to år, 2026-2028:
Harald Assev, Per Gynts vei 1, ble valgt uten motkandidat ved akklamasjon.

Styremedlemmer for to år, 2026-2028:
Ingunn Marton, Moltke Moes vei 11, valgt med 48 stemmer.
Morten Falch Milde, Langlia 10, valgt med 39 stemmer.
Nikolai Andersen Askedal, Damplassen 5, fikk 26 stemmer og ble ikke valgt.

Varamedlemmer for ett år, 2026-2027:
Rikke Stener, Moltke Moes vei 3, valgt med 46 stemmer
Raymond Svendsen, Sognsveien 50, valgt med 42 stemmer
Nikolai Andersen Askedal, Damplassen 5, fikk 30 stemmer og ble ikke valgt.

Styremedlemmer som ikke var på valg og fortsetter i sin funksjonstid, 2025-2027:
Elin Schjenken Halvorsen, John Colletts allé 64
Gunnar Vatnar, Askeladdveien 28

10. <u>Valg av medlemmer til kontrollnemnda.</u>
Trude Heber i valgkomiteen presenterte valgkomiteens innstilling til medlemmer i kontrollnemnda. Det framkom ingen andre forslag.

Vedtak:
Komitemedlemmer for to år, 2026-2028:
Karin Julsrud, Vestgrensa 11
Per Torgersen, Per Gynts vei 5
Begge valgt ved akklamasjon.

Leder var ikke på valg og fortsetter sin funksjonstid, 2025-2027:
Vegard Torsnes, John Colletts allé 39

Medlemmer av kontrollnemnda som ikke var på valg og fortsetter i sin funksjonstid, 2025-2027:
Frode Rise, Eventyrveien 11
Eva Torill Jacobsen, Sognsveien 46

11. <u>Valg av medlemmer og varamedlem til valgkomiteen:</u>
Hele valgkomiteen er på valg hvert år. Pga. reisefravær for kontrollnemndas leder, ble kontrollnemndas innstilling presentert av medlem Per Torgersen. Det framkom ingen andre forslag.

Vedtak:
Valgkomitemedlemmer for ett år, 2026-2027:
Trude Heber, Damplassen 14
Anders Tunold Kråkenes, Hjorteveien 4
Jo Waaler, Sognsveien 48
Varamedlem for ett år, 2026-2027:
Cathrine Kaasen Conradi, Per Gynts vei 1
Alle valgt ved akklamasjon.

Ingen andre saker ble tatt opp og generalforsamlingen ble avsluttet kl. 21.30.

Harald Assev Møteleder	Eva Torill Jacobsen protokollunderskriver	Per Torgersen protokollunderskriver