MOLTKE MOES VEI 5

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Megler-opplysninger
Ordensregler
Vedtekter
General-forsamling-2025
Protokoll-GF-2025
Utbygnings veileder
Veileder-forutomhus
Likningsverdi
Vaaninghus -1920 Exdok
Moltke Moes vei 1-15 (1919)
Moltke Moes vei 1-15 - Plan 2 etg 1919
Utgått Rammetillatelse fra 2016
Tegninger 1/8-1/12
Arealbekreftelse
Reguleringskart m/ bestemmelser
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Moltke Moes vei 5, 0851 OSLO

OSLO kommune

gnr. 47, bnr. 222

Andelsnummer 512

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 27.08.2025 **Rapportdato:** 31.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1520 **Referansenummer:** GX5858

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs **Vår ref:**

EK TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Moltke Moes vei 5 er en lys og luftig leilighet med god atmosfære, gjennomgående over to etasjer med potensial for videre utbygging. Leiligheten byr på god takhøyde og flott uteområde.
Fra leiligheten har man enkel tilgang til solrik hage med frukt og bær, det er også felles balkong direkte adgang fra trappeoppgangen
I 2. etasje består leiligheten av entré/gang, bad, TV-stue/stue samt kjøkken med god plass, kjøkkenøy og åpen løsning mot spisestue. Fra gangen er det trapp opp til 3. etasje, som inneholder to soverom, gang, bod/garderoberom og en loftsbod.
Boligen har tidligere fått rammetillatelse for utbygging av rom og innsetting av vindu på loft.
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt, holder god standard og har lite slitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Tretakkonstruksjon tekket med takstein.
Yttervegger i pusset murverk, trolig hulmurskonstruksjon, med slemming på fasade.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har en malt hoveddør med gitterglass.
Slett malt ytterdør fra bod til fellesområde på loft.

INNVENDIG Gå til side

I andre etasje er det er enstavsparkett på gulvet i stue, spisestue og kjøkken. På bad og i entré er det fliser.
Veggene består av slette, malte flater, med unntak av badet som har fliser og enkelte partier med malt, pusset murvegg.
Himlingen er slett og malt.

I tredje etasje er det trestavsparkett i alle rom, originalt tregulv i ekstern bod samt belegg i intern bod/garderobe.
Veggene består av slette, malte flater og pussede murvegger.
Himlingen er malt, med trepanel i enkelte partier.

Etasjeskiller er av trebjelkelag isolert med mineralull og stubbloftsleire.

På kjøkkenet står det en peisovn som fungerer som varmekilde.
Boligen har en mursteinspipe i regi av borettslaget.

Fra andre til tredje etasje er det en malt tretrapp med rekkverk av tre. Trappen har åpne opptrinn. Boligen har ulike innvendige dører, se tilstandsrapport for detaljer.

VÅTROM Gå til side

Bad

Badet i 2. etasje er fra 2007, og byggeteknisk forskrift av 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.
Veggene har 15 x 20 cm fliser med pyntebård, og himlingen er malt. Belysningen består av dimbare spotter i tak.
Gulvet har 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra toppen av slukristen.
Badet har plastsluk plassert under badekar med tilgang via inspeksjonsluke, og det er ikke observert membran under klemringen.
Utstyr på badet inkluderer vegghengt WC, innfliset badekar med dusjvegg i herdet glass på hengsler, servant med ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonen består av elektrisk vifte som trekker ut luften, og tilluft kommer fra luftespalten i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har åpen løsning med Kvik Mano XL fra 2019, og en praktisk kjøkkenøy.
Innredningen har glatte fronter. Gulvet er belagt med parkett, veggene er slette og malte, og himlingen er slett malt.
Belysningen består av belysning er spotter integrert I tak og lys under kjøkkenvifte.
Benkeplaten er av Corian med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur.
Kjøkkenet fremstår som romslig, moderne og med god benkeplass.
Kjøkkenvinduet gir godt lysinnslipp.
Se tilstandsrapport for detaljer rundt hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system, med enkelte synlige rør i kobber og forkrommet stål.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca.200 liter og plassert i bod i kjeller.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.
Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 Amp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

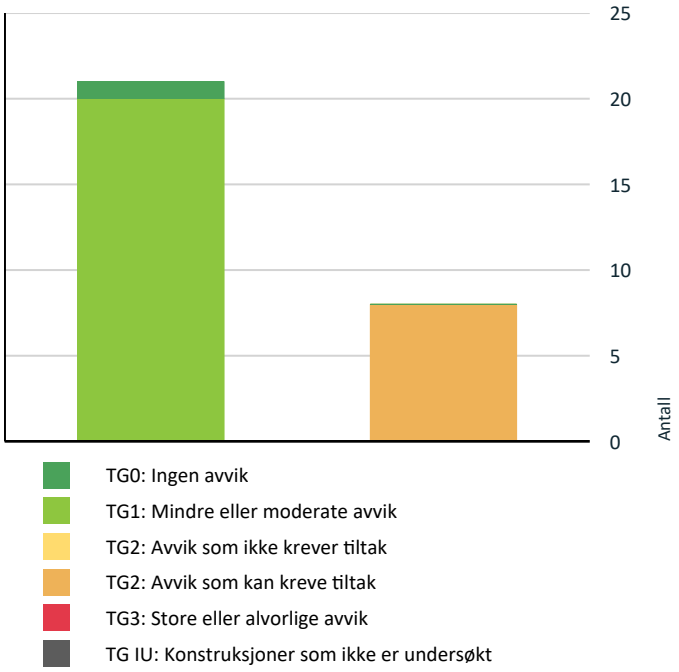
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 3 okt 1919.
Det foreligger ferdig attest for innredning av rom på loft datert 23.03.1984
Det foreligger ferdig attest for skifte av sluk datert 03.12.2003

Se andre opplysninger for informasjon om rammetillatelse til utbygging av loft.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1920

Kommentar
Rekkehus oppført 1920. Eiendommen er registrert på Byantikvarens gule liste som verneverdig.

Anvendelse
Murbygning over 2 plan + kjeller og loft.

Standard
Lys og luftig leilighet som er lokalisert i i husets 2. og 3. etasje med uinredet loft. Leiligheten består i 2. etasje av entré/gang, bad, TV-stue/stue, kjøkken med god plass, kjøkkenøy og åpen løsning mot spisestue. Det er trapp opp til 3. etasje hvor man finner to soverom, gang, Garderoberom/ Bod / Walk in og en utvidet loftsbod. Fra loftsboden er det stige opp til et romslig, uinnredet loft. Leiligheten holder god standard med lite slitasje.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tretak konstruksjon tekket med taksten. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

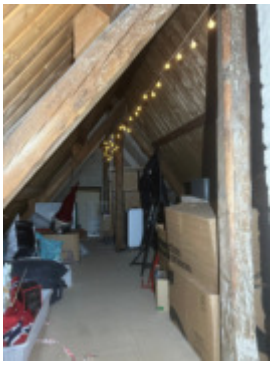
TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i pusset murverk, trolig hulmur konstruksjon. slememt fasade. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har tilgang til råloft med adkomst via stige fra bod i 3. etasje. Loftet er uisolert og har dekke, og brukes i dag som lagringsplass. Det foreligger en utgått rammetillatelse for innsetting av vindu på loftet. Taktekkingen og takkonstruksjonen er borettslagets ansvar og er derfor ikke videre vurdert. Loftet er kun beskrevet.



TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass , alle byttet i 2021. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

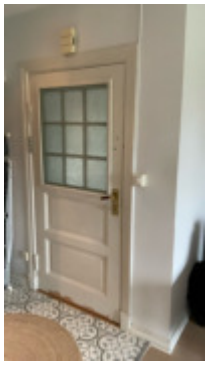




TG 1 Dører

Boligen har en malt hoveddør med gitterglass. Det er noe slitasje på døren.
Slett malt ytterdør fra bod til fellesområde på loft.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Felles balkong med kveldssol med utgang fra oppgangen. Balkongen deles med en nabo og er ikke videre vurdert.

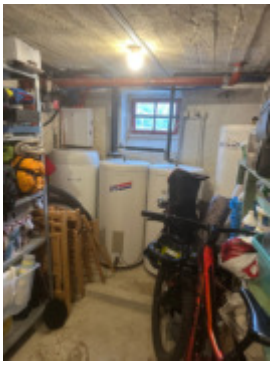


TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Bod

Leiligheten disponerer bod i felles kjeller. Boden har støpt dekke og natursteinsmur langs vegger, med skillevegger av lettvegger i tre. I boden er det plassert flere varmtvannstanker som disponeres av sameiet. Her finner man også hovedstoppekranen til oppgangen. Boden har vindu og oppleves som tørr.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater 2. etasje
Det er enstavsparkett på gulvet i stue, spisestue og kjøkken. På bad og i entré er det fliser. Veggene består av slette, malte flater i hele etasjen, med unntak av badet som har fliser og enkelte partier med malt, pusset murvegg. Himlingen er slett og malt. Belysning er løst med spotter, vegg - og taklamper i de ulike rommene. Overflatene i 2. etasje bærer preg av lite slitasje.
Overflater i 2 etg stue er målt til 266.

Overflater 3. etasje
Det er trestavsparkett i alle rom, originalt tregulv i ekstern bod samt belegg i intern bod/garderobe. Veggene består av slette, malte flater og pussede murvegger. Himlingen er malt, og det er trepanel i enkelte partier. Normal slitasje i etasjen. Samtlige vegger og tak ble overflatebehandlet og malt i 2021.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med mineralull og stubbloftsleire.

To utvalgte rom i 2. etasje og ett rom i 3. etasje er kontrollert punktvis ved bruk av laser for høydeforskjell/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

Måleresultater – 2. etasje
Stue: 13 mm avvik på 2 m, totalt 16 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: 9 mm avvik på 2 m, totalt 12 mm gjennom hele rommet.

Måleresultater – 3. etasje
Soverom: 19 mm avvik på 2 m, totalt 28 mm gjennom hele rommet.

Vurdering
Kravet er maks 10 mm på 2 m, totalt 15 mm gjennom hele rommet (iht. NS3600).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

På kjøkkenet står det en peisovn som fungerer som varmekilde. Boligen har en mursteinspipe i regi av sameiet, denne er ikke videre vurdert.



TG 2 Innvendige trapper

Fra andre til tredje etasje er det en malt tretrapp med rekkverk av tre. Trappen har åpne opptrinn.
Felles trapp i gang er av tre i malt utførelse, felles trapp er ikke videre vurdert da dette er en felles konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.





Felles trappegang av tre.

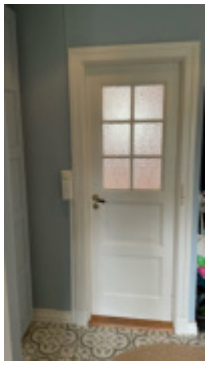
TG 1 Innvendige dører

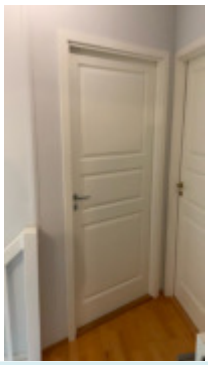
Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Fra entré til bad er det en malt fyllingsdør med glassfelt.
Fra gang i tredje etasje inn til bod er det en brann- og lydisolert dør (B30/DB35).

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Døren til badet har noe slitasjemerker, samt manglende "sluttstykke" på innvendig håndtak (ikke regnet som avvik)

Tilstandsrapport





VÅTROM

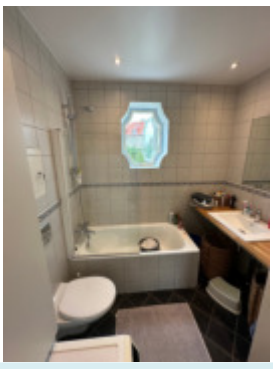
2.ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etasje er fra 2007. Byggeteknisk forskrift av 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

På veggene er det 15 x 20 cm fliser med pyntebård, og himlingen er malt. Belysningen er dimbare spotter i tak. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Tilstandsgrad 2 settes da det er tre vindu i våtsonen. Vinduet og vinduets ramme er malt med våtromsmaling (ref eier).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bygningen står på verneliste, og vinduet kan derfor ikke flyttes. Det er ikke nødvendig med tiltak, men overflatene må jevnlig behandles med fuktbestandig maling eller lignende.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca 25mm fra toppen av slukristen (under badekar, vanskelig og måle) til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen bom ble avdekket på de kontrollerte flisene.

Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk plassert under badekar med tilgang via inspeksjonsluke. Det er ikke observert membran under klemringen. Badet har dusjløsning i badekar med direkte avrenning til sluk. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

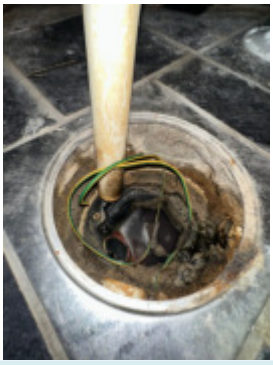
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av overnevnte grunner.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har vegghengt WC, innfliset badekar med dusjvegg i herdet glass på hengsler, servant med ett greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Benkeplate og servant/armatur med rør, er skiftet i 2024.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren (noe lite lufting)



2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har murvegger i våtsone, og det er våtsone mot yttervegg. Hulltaking for fuktsøk i bakenforliggende konstruksjon er derfor ikke mulig. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator, og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv er ikke målt.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med Kvik Mano XL fra 2019, utstyrt med praktisk kjøkkenøy.
Innredningen har glatte fronter. Gulvet har parkett, veggene er slette og malte, og himlingen er slett malt. belysning er spotter integrert I tak og lys under kjøkkenvifte.

Følgende hvitevarer er installert:

Bred designkomfyr med induksjonstopp fra Smeg
Oppvaskmaskin fra AEG
Kombiskap fra Smeg
Avtrekksvifte fra Smeg

Benkeplaten er av Corian med underlimt metallvask og ett-greps kjøkkenarmatur.
Kjøkkenet fremstår som romslig, moderne og med god benkeplass.
Kjøkkenvinduet gir godt lysinnslipp.

Anbefaling: Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport







2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system, med enkelte synlige rør i kobber og forkrommet stål. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er kontrollert. Hovedstoppekran til bygget er plassert i bod i kjelleren.





TG 1 Avløpsrør

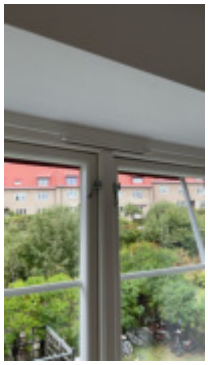
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken (Plastrør under vask på bad skiftet i 2024). Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, hvor tilluften kommer inn gjennom ventiler i vegger samt ventiler i overkant av enkelte vinduer.



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i enhetens bod i kjelleren, sammen med de øvrige seksjonenes beredere. Det er ikke avklart hvilken av berederne som tilhører denne seksjonen. Videre undersøkelse for å bekrefte tilhørighet og produksjonsår anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Samtlige varmtvannsberedere i kjelleren er tilkoblet via stikkontakt. Dette er ikke i henhold til gjeldende krav, da beredere skal være fast tilkoblet elektrisk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner som er App styrt, samt varmekabler på bad og i entré. Det er også peisovn i stue/kjøkken.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 Amp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke opplyst, og det foreligger ingen dokumentasjon, på når sikringsskapet sist ble renovert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt dokumentasjon på elektrisk arbeid utført av tidligere eier. Nåværende eier har samsvarserklæring på det arbeidet de selv har fått utført.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det alltid å utføre en utvidet el-kontroll på elektriske anlegg som er over 10 år gamle og hvor det mangler samsvarserklæringer. Det elektriske anlegget fungerer som det skal i dag.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong, naturstein, teglstein. Fundamentert til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

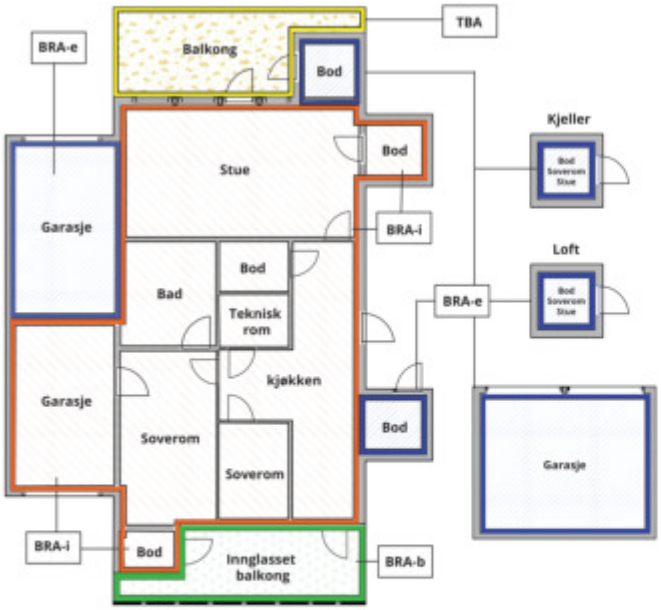
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2.Etasje	75			75			75
3.Etasje	49			49		6	55
Kjeller		10		10			10
SUM	**124**	**10**				**6**	**140**
SUM BRA	**134**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré, Bad, Stue / Spisestue, Kjøkken		
3.Etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Råloft		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Ifølge selger tilhører bod i 3 etg. seksjonen og denne er derfor inkludert i total areal, boder er målt til 10 kvm.
Loft er målt til 15 kvm, men grunnet manglende tilkomst (må ha stige) er ikke arealet målerverdi.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 3 okt 1919.
Det foreligger ferdig attest for innredning av rom på loft datert 23.03.1984
Det foreligger ferdig attest for skifte av sluk datert 03.12.2003

Se andre opplysninger for informasjon om rammetillatelse til utbygging av loft.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	112	22

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	222		0	21692.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Moltke Moes vei 5

Hjemmelshaver
Oslo Havebyselskap Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/OSLO HAVEBYSELSKAP BORETTSLAG	948466856	H0101		Bohlin Gøran, Saastad Stina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
512

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

I Moltke Moes vei 5 bor man rolig, barnevennlig og idyllisk til i ettertraktede Ullevål Hageby - et område preget av grønne omgivelser, lav bebyggelse og hyggelige nabolag. Ullevål Hageby som sådan byr på stille kvartalsveier, vakre hager og flere grøntområder som gir et fredelig og lunt bomiljø året rundt.
Fra boligen er det kort vei til Damplassen, som byr på en koselig atmosfære med fontene, blomsterbutikk, klesbutikk, pizzarestaurant, delikatessebutikk og Åpent Bakeri - kjent for sine bakervarer og gode kaffe. Her arrangeres det også julegrantenning i desember og andre sosiale sammenkomster for både store og små. Kolibri delikatesse tilbyr i tillegg hjemmelagd ferdigmiddag populært blant travle hverdagsfamilier.
Eventyrplassen ligger rett i nærheten og er et naturlig samlingspunkt for familier i området, med lekeplass og fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren. Skøytekarnevalet på isen er en årlig begivenhet og en kjempehappening for barna i nabolaget.
Ullevål Stadion er nærmeste handelssenter og har et godt utvalg av butikker og servicetilbud, som apotek, vinmonopol, Jernia med post i butikk, blomsterforretning, treningssenter, sportsforretninger og mer. Vis-à-vis stadion ligger både Kiwi og en stor Elkjøp Megastore. I samme område ligger også Domus Athletica, med treningssenter, svømmehall og squashbaner.
Beliggenheten er svært sentral, med kun få minutters gange til både Forskningsparken og Ullevål Stadion T-banestasjoner, der linje 4 og 5 gir rask forbindelse til blant annet Majorstuen og Nydalen. I tillegg er det kort vei til trikk på John Colletts plass, buss langs Sognsveien (linje 25) og flybussen som stopper på Ullevål.
Det er gang- og sykkelavstand til flere store arbeidsplasser, blant annet NRK, Universitetet i Oslo, Rikshospitalet, Ullevål sykehus, Forskningsparken, Idrettshøyskolen, Storo og Nydalen. Kort vei til både skoler og barnehager, samt til sykehus og legevakt, gjør området praktisk og attraktivt for familier.
For den friluftsinteresserte er det kort vei til Nordmarka, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter hele året. Sognsvann nås på rundt syv minutter med T-banen.
I nærområdet finnes det et bredt skoletilbud for alle trinn, blant annet Ullevål barneskole (veiledende inntaksområde), Berg barneskole og Marienlyst ungdomsskole. Det er også flere barnehager i området, hvor beboere i Ullevål Hageby har prioritet. Boligen tilhører Bydel Nordre Aker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Parkering skjer i gate etter gjeldende bestemmelser. Borettslaget disponerer 21 garasjer for utleie og 55 biloppstillingsplasser. Disse tildeles etter ansiennitet på venteliste. Det må påregnes lang ventetid for garasjeplass, og noe kortere ventetid for leie av parkeringsplass. Hver andel kan kun disponere én biloppstillingsplass, enten i garasje eller på parkeringsplass.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt: 206000 kvm.
Borettslagets eiendommer består av 206000 kvm. eiet tomt fordelt over flere bruksnummer.
Leiligheten har solrik og skjermet felleshage med gressplen, frukttrær, prydvekster og to skiferbelagte sitteplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ifølge eier og tidligere salgsoppgave er det gitt rammetillatelse 8. januar 2016 for utbygging av innvendige boder samt hems, herunder etablering av bad i leilighetens 2. etg. Tillatelsen omfatter innsetting av takvinduer på hemsplan, ett på hver side av bygningen. Estimert utvidelse av bruksareal etter utbygging er 15-19 kvadratmeter. Naboen over gangen har overdratt ca. 1,5 kvm. av bodarealet på hemsen til denne leiligheten. (Rammetilatelse fra 2016 er utgått nå , antagelig mulig for å få tilsvarende tillatelse I dag).

Til orientering: Nabo-seksjonenhar bygget seg inn på denne seksjonens del av loftet. Dette må fjernes ved eventuell utbygging av loftet. Tidligere tillatelse innlemmer arealet som tilhører denne seksjonen i dens bruksareal. Selger har vært i kontakt med Havebyselskapet om forholdet i august 2025. Det foreligger ingen dokumentasjon som gir nabo-seksjonentillatelse til denne utbyggingen. Grensen følger innvendig vegg. Dersom man skal bygge over fellesareal i fellesbod, må det søkes særskilt om dette. Slik søknad er ikke innsendt fra noen av partene. Nåværende eier fikk påvist grensene på sitt loft ved kjøp, ifølge megler.

Borettslaget
Borettslaget Oslo Havebyselskap består av ca. 650 leiligheter. Borettslaget har egen administrasjonog vedlikeholdsavdeling. For mer informasjon gå inn på borettslagets hjemmesider www.havebyselskapet.no.
Interessenter plikter å sette seg inn i husordensregler, vedtekter, årsberetning, regnskap og budsjett som finnes vedlagt til salgsoppgaven.
Husdyrhold er tillatt.
Se mer informasjon på www.havebyselskapet.no

Ta kontakt med megler for informasjon om kommunale avgifter , felles utgifter etc. (informasjon ikke gitt takstmann)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om forsikring. Informasjon ikke gitt til takstmann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ferdigattester			Gjennomgått		Nei
Kommunale tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på

Forutsetninger

den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250320

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stina Saastad	Gøran Bohlin

Gateadresse
Moltke Moes vei 5

Poststed	Postnr
Oslo	0851

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Protector

Polise/avtalenr.: 1718283

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250320

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250320

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250320

Tilleggskommentar

Alle vinduer i boligen er byttet ut i 2021. Vinduer fra Byklevindu. Snekker: Lasse Doksrød Servant/benkeplate på bad er byttet ut av selger, kobling gjort av sertifisert rørlegger.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250320

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stina Saastad	92a3e2beba06cda31f3c8c5aaf1b35f39d765a92	28.08.2025 09:28:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gøran Bohlin	3f8494eb4c87df1f3125ba5fd390d791d1ea67f7	29.08.2025 10:22:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186250320

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

MEGLER-OPPLYSNINGER

BORETTSLAGET
Oslo Havebyselskap
Foretaksnr. 948466856

Privatmegleren

Ingebjørg Katrin Halle
Sommerrogata 17
0255 OSLO

Besøk/postadresse:

Damplassen 21, 0852 Oslo
Telefon: 22 96 09 90

E-post: adm@havebyselskapet.no
Internett: www.havebyselskapet.no

Deres ref:. Vår ref.: /MSB Oslo, onsdag 27. august 2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Andelseier(e): **Bohlin, Gøran og Saastad, Stina**
Adresse .....: **Moltke Moes vei 5, N-0851 OSLO**
Gnr.: 47, Bnr.: 222 | Kvartal nr.: 2 | Husnummer: H0202
Leilighetsnummer: **519**
Andelsnummer: **512** pålydende: **kr. 100,-** med kvittering for deponering.
1.partialobligasjon pålydende: **kr. 1.500,-** (deponering ved borettslagets kontor).
2.partialobligasjon pålydende: **kr. 13.500,-**

- Fellesgjeld/formue 2025: **kr. 60.122,-** (kan ikke innfris). Fellesformue = **kr. 4.020,-**
- Eiendomsskatt 2025: **kr. 3.635,-** (fakt. m felleskostn. m ¼ del i mai, juni, sept, nov)
- Totale felleskostnader: **kr. 6.059,- pr. mnd** (inkl. Telia TV og internett, samt støtte til Velet og Hagebybladet). Borettslaget er ikke sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
  Fellesutgifter avregnes mot følgende areal (opprinnelig og tillegg):
  Opprinnelig areal: **77 m²**
  Tilleggs-areal: **37 m²** (*)
- Fellesutgifter og ajourhold.: vennligst kontakt restanseforesporsel@obos.no
- Hvis boligen har tilleggsareal (* utbygget loft, hems og/eller kjeller) skal det foreligge ferdigattest. *Dersom ferdigattest fra PBE ikke foreligger vil kjøper stå ansvarlig for alle økonomiske kostnader i forbindelse med arbeider som må utføres for at ferdigattest kan utferdiges i henhold til borettslagets vedtak i byggesaken, borettslagets retningslinjer og Plan- og bygningsloven.*
- Tilleggsareal (*) faktureres med lavere sats for beregning av felleskostnader enn opprinnelig areal. Andelseier har ansvaret for vedlikehold av dette tilleggsareal inkl. ikke originale bygningselementer i tilknytning til tilleggsarealet som røropplegg, tak- og kjellervinduer, dører, kjellernedgang, hageutgang osv.

Borettslaget har 1.prioritets pant i henhold til borettslagsloven § 14 og lagets vedtekter.
Det er 20 dagers forkjøpsrett i borettslaget. *Skal boligen parallellavklares må vi motta skriftlig beskjed, e-post, om dette. Ved parallellavklaring gjelder reglen om 5 virkedager etter salg for avklaring av forkjøpsrett.*

Havebyselskapet skal ha oversendt kopi av tilstandsrapport så snart den foreligger. Eventuelle avvik i forhold til areal det betales felleskostnader for i dag kan bli korrigert.

Eventuelle uriktige eller ufullstendige opplysninger en selger gir om tillatelser, arealfordeling, pålegg o.a. – er et forhold mellom kjøper og selger, og forhold borettslaget ikke har et ansvar for.
Areal tilhørende boligen skal dokumenteres ved godkjent arealfordeling (gjelder ikke vertikaldelte boliger). Vedlagt er siste godkjente arealfordeling iht. vår informasjon. *Vær oppmerksom på at borettslaget ved avvik skal kontaktes og at borettslaget kan kreve at det søkes om revidert arealfordeling.*

Lån er gitt av Handelsbanken:
Restsaldo: 33.807.936,- **pt**.
Nominell rente pr. d.d.: 5,55 %. Avdrag og renter utgjør mindre enn 10 % av felleskostnadene. Det er ikke planlagt ytterligere låneopptak.

Forsikringsselskap:
Protector, polisenummer 1718283.

Årsberetning, husordensregler, regnskap med mer:
Årsberetning med husordensregler, vedtekter, regnskap, budsjett, planer for større vedlikehold inneværende år m.m. finnes i innkalling til Generalforsamling. Denne kan lastes ned fra vår hjemmeside, www.havebyselskapet.no.

Byggeteknisk vedlikehold utført eller planlagt utført (vær oppmerksom på at planlagt ikke betyr vil bli utført. Vedlikeholdsplanen er «levende» og planlagt kan endres om styret finner det nødvendig.)
Yttertak og pipe over tak: 2035
Drenering: 2013
Utvendig maling av dører og vinduer: 2025
Alle piper ble videfilmet/kontrollert i 2012/13. Piperehabilitering utføres ved behov.
Alt vedlikehold borettslaget er ansvarlig for tas primært over felleskostnadene.

Hageparsell:
Hageparsell må påvises av andelseier. Det presiseres at vedlagte kopi av hageparsellkart er en skisse og ingen eksakt måltegning.

Biloppstillingsplass
Det følger ikke biloppstillingsplass med andelen. Andelen står automatisk på venteliste for biloppstillingsplass etter ansiennitet i kvartalet i de kvartal der det er etablert slike plasser. Se hjemmeside: https://havebyselskapet.no/parkering/

Parkeringsbestemmelser
Det er forbudt å parkere på Oslo Havebyselskaps grunn, herunder også i andelshaver, på private gårdsplasser m.m., uten at det foreligger godkjenning fra selskapet. En andel kan kun disponere en biloppstillingsplass (p-plass og /eller garasje, gjelder både eie og leie). Med henvisning til: https://havebyselskapet.no/parkering/

Leie av garasje eller parkeringsplass:
Evt. leie av garasje eller parkeringsplass som ikke følger boligen må sies opp av andelseier. Oppsigelse må sendes administrasjonen på e-post, adm@havebyselskapet.no.Borettslaget har 21 garasjer for utleie og 55 biloppstillingsplasser. Disse tilbys etter ansiennitet på påmelding på venteliste. Det må påregnes lang ventetid på garasje, noe kortere på leie av parkeringsplass.

Utleie
Utleie må godkjennes av borettslagets styre. Utleie er bare tillatt etter samtykke fra styret i borettslaget. Jfr bestemmelsene i lov om borettslag og borettslagets vedtekter. Ulovlig utleie kan anses som misligholdelse av husleiekontrakten og kan gi grunn til oppsigelse, se https://havebyselskapet.no/regelverk/om-utleie/ for detaljer.

Husdyrhold:
Husdyrhold er tillatt, se https://havebyselskapet.no/regelverk/retningslinjer-for-dyrehold/ for detaljer.

Telia, TV og bredbånd:
Avtalen borettslaget har med Telia er Kollektiv Flex Mini 100

Den enkelte husstand velger blant følgende 3 alternativer:

Alternativ 1: TV og internett:
- Bredbåndshastighet 100 Mbps
- Telia box med opptak.
- TV & Strømming med 5 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold

Eventuelt tillegg:
- ✓ 50 poeng til å velge mer TV-innhold koster kr 239,- pr mnd
- ✓ 110 poeng til å velge mer TV-innhold koster kr 388,- pr mnd

Alternativ 2: Kun internett:
- Bredbåndshastighet 250 Mbps

Alternativ 3: Kun TV:
- TV med 110 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold

Gebyrer:
- Megleropplysninger: **kr. 7.900,-** (faktura til megler)
- Forhånds-/parallellavklaringsgebyr: **kr. 4.750,-** (faktura til megler)
- Eierskiftegebyr**: kr. 4.200,-** (faktura til megler)
- Gebyr for bruk av forkjøpsrett: **kr. 4.200,-** (faktura direkte til andelseier)

Med vennlig hilsen
for Borettslaget Oslo Havebyselskap

Mette S. Berntzen
Eiendomsforvalter

BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

TAKSTHUSET AS



RESULTAT AV AREALOPPMÅLINGEN

Navn/Adresse:

Ottar, Karl Helge og Liv Wigernes

Moltke Moes vei 5

N-0851 OSLO

Leil.nr.: **519**

Hustype: **Leilighet (2.etg.)**

Vår ref.: ADM

2. desember 2010

Bruksareal (BRA) m2				
Etasje:	**TOTALT (BRA)**	**PRIMÆR-rom:**	**SEKUNDÆR-rom:**	**Anvendelse:**
Kjeller	**0**			
1.etg.	**0**			
2.etg.	**77**	77		
3.etg.	**0**			
Loft	**50**	37	13	Sak fra 1993: 2 soverom, gang, samt boder
Hems:	**0**	0	0	
Annet:			6	Bod kjeller
SUM:	**127**	**114**	**6**	
	BRA-i	P-rom	BRA-e	

Nytt oppmålt "*opprinnelig*"- areal:	**77**
Nytt oppmålt "*tilleggs*"- areal:	**37**

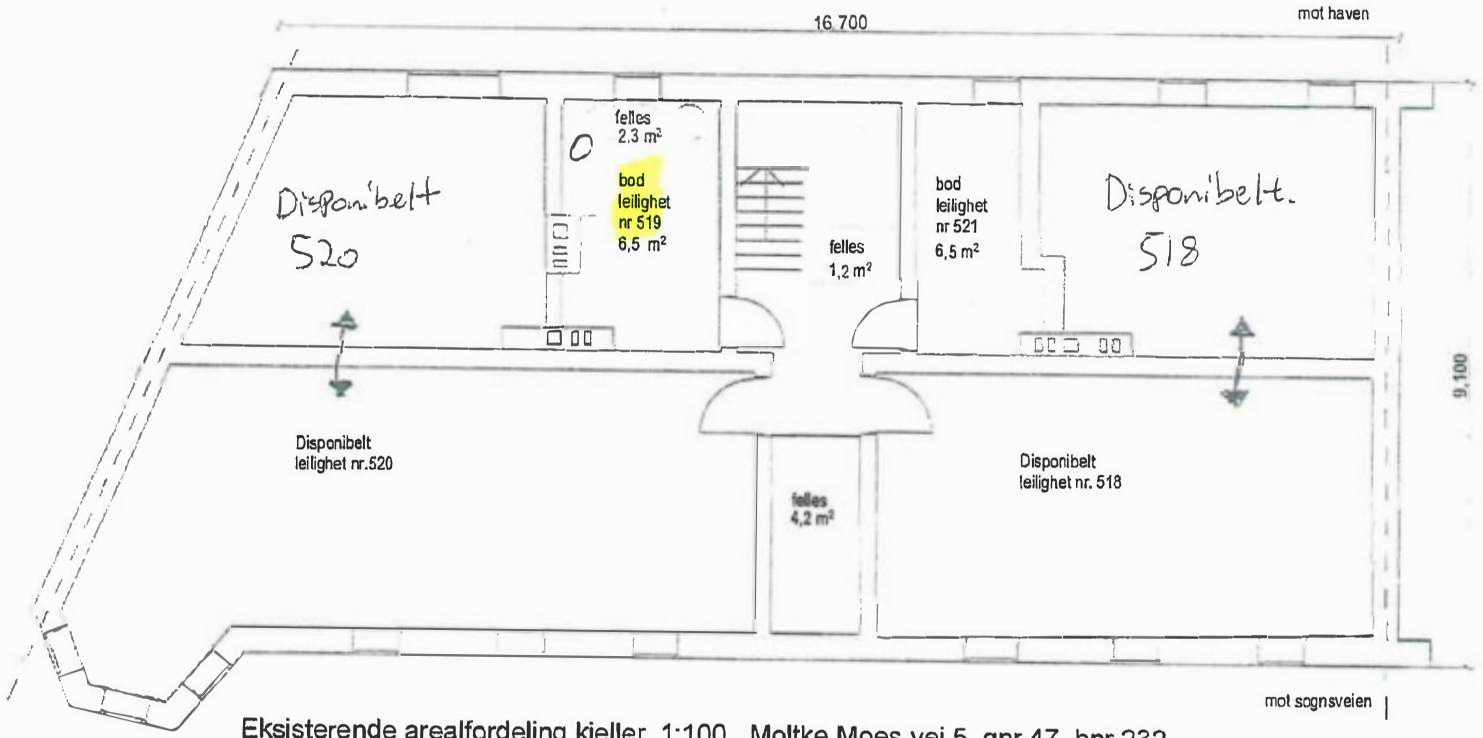
Anmerkninger:	(sett kryss) Ikke målbart areal på **loft** pga. adkomst via løs stige:	(sett kryss) Ikke målbart areal i **kjeller** pga. uavklart arealfordeling:	**Foreligger det arealfordeling?** **JA**

Dato for arealoppmålingen: torsdag ##########

Takstmann, (TAKSTHUSET AS): Pål Rønning

Tilstede fra Havebyseksłapet: Johan Østvold

Oppmåling er utført iht. vedtak i sak 10 på ordinær generalforsamling 2009



Eksisterende arealfordeling kjeller, 1:100 , Moltke Moes vei 5, gnr 47 ,bnr 232

Leilighet nr 520 1 etg.

Lasse Handegård og Ann Cathrin Edvardsen Handegård

09.05.15

Leilighet nr 518 1 etg.

Per Knut Vistad og Aase Thirud, 04.05.15

28/5 '15
Styresak 54/15
Godkjent

Leilighet nr 519, 2 etg.

Snorre Sæther og Jannike Eggen

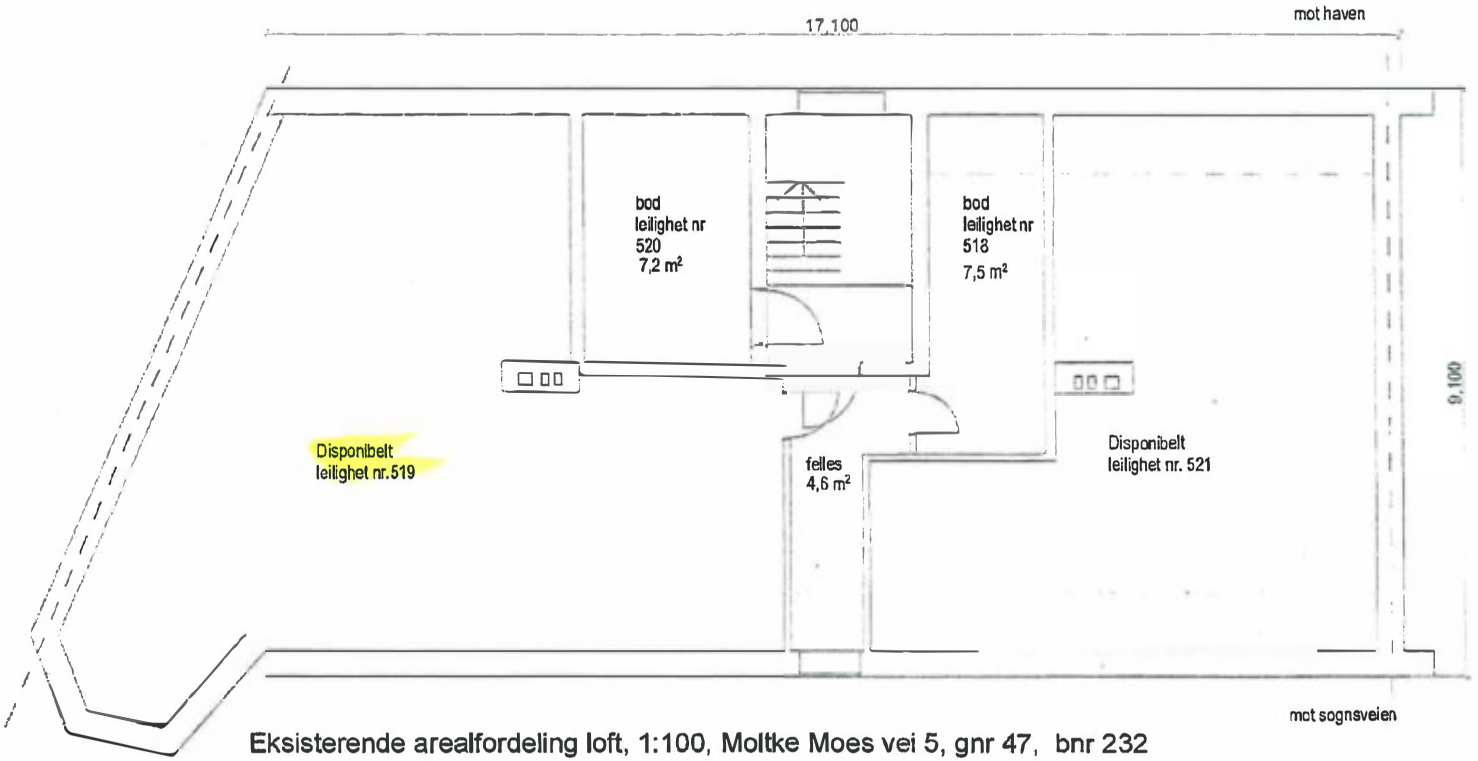
4/5-2015

Leilighet nr 521, 2 etg.

Ada Martinsen

Bjarne Grevsgard og Ada Martinsen

04.05.15



Eksisterende arealfordeling loft, 1:100, Moltke Moes vei 5, gnr 47, bnr 232

Leilighet nr 520 1 etg.

Lasse Handegård og Ann Cathrin Edvardsen Handegård

04.05.15

Leilighet nr 518 1 etg.

Per Knut Vistad og Aase Thirud

04.05.15

28/5 '15
Stkpesak 54/15
Godkjent

Leilighet nr 519, 2 etg.

Snorre Sæther og Jannike Eggen

4/5-2015

Leilighet nr 521, 2 etg.

Bjarne Grevsgard og Ada Martinsen

04.05.15


Hageparsell
må påvises.

ORDENSREGLER

Borettslaget Oslo Havebyselskap

ORDENSREGLER

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

Ajour pr. 15. mars 2023

§ 1. Behandling av eiendommen

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

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

§ 2. Renhold

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

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

§ 3. Snørydding og sandstrøing

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

§4. Avfall

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

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

§ 5. Belysning

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

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

§6. Stenging av dører og vinduer

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

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

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

§ 7. Våtrom

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

§ 8. Ro og fred

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

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

§ 9. Orden

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

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

Knuste glassruter skal straks fornyes.

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

§ 10. Lufting og tørking av tøy

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

§11. Motorkjøretøy

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

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

Gårdsplassene må ikke nyttes som reparasjonsverksted.

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

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

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

Kjøring på kvartalsveiene skal skje i gangfart.

§ 12. Hage

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Dyr

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

§ 14. Utøy og skadedyr

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

§ 15. Utbygging av kjeller og loft

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

Før endringsarbeidet tar til, skal naboene i oppgangen orienteres.

Arbeidets varighet må begrenses mest mulig.

Siste endringer:

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

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

VEDTEKTER

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET

OSLO HAVEBYSELSKAP

Ingen endringer **2006**, **2007, 2008, 2009, 2010, 2011**
Endringer vedtatt på generalforsamling 26.april**: 2012,** §3.3.3 (3) Parallellavklaring
(§10.4, §11-12, §12.5 og §12.6 Endret styringsmodell, Representantskapet avskaffet)
Ingen endringer i **2013**
Endringer vedtatt på generalforsamling 29.april **2014** §12.2 og §12.3 Kontrollnemnd
Ingen endringer i **2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020,2021**
Endringer vedtatt på Generalforsamling 28. april **2022** §5 Andelseiers vedlikeholdsplikt
og §6 Borettslagets vedlikeholdsplikt
.

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

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler

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

Vedtektene gjelder også for andeler knyttet til forretningslokaler så langt de passer, selv om vedtektene bl.a. refererer til borett og bolig, og så fremt vedtektene ikke 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 og følge gjeldende regler og retningslinjer for ombygging og påbygging, samt gjeldende offentlige regler og pålegg.
Andelseiers ansvar i forbindelse med ombygging/påbygging er knyttet til andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier(eierskifte).etter denne bestemmelsen er knyttet til andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier (eierskifte).

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
Borettslaget skal vedlikeholde felles utearealer, samt gjerder mot offentlig vei, mot kvartalsvei og mellom hageparseller der borrettslaget har satt opp gjerde.

6.2 Felles installasjoner

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

6.3 Reparasjoner og utskifting

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

6.4 Erstatningsansvar

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

7. ADGANG TIL BOLIGEN

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

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

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

8.2 Pålegg om salg

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

8.3 Fravikelse

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

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

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

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

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

GENERAL-FORSAMLING-2025

Borettslaget
Oslo Havebyselskap

Generalforsamling 2025









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

24. april 2025
kl. 18:30
Ullevaal stadion M4

ADGANGSKORT

GENERALFORSAMLING
BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

Andelseiers navn: ……..

Adresse: ……..

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

Alle andelseiere har ett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av andelseiers husstand har rett til å være til stede å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være tilstede å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. En andelseier kan ta med seg en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

---------- o ----------

FULLMAKT

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

Jeg gir: …….. fullmakt til å
(navn med blokkbokstaver)

møte for meg: ……..
(navn og adresse med blokkbokstaver)

på generalforsamlingen i Borettslaget Oslo Havebyselskap

Oslo, den ……

……
(andelseiers signatur)

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

Borettslaget Oslo Havebyselskap

Til andelseierne

Ordinær generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i borettslaget Oslo Havebyselskap torsdag 24. april 2025 kl. 18.30 i Sognsveien 77 (Ullevaal stadion), M4 Ullevaal.

Til behandling foreligger:

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

Vedlegg 1: Vedtekter – Borettslaget Oslo Havebyselskap

Vedlegg 2: Ordensregler – Borettslaget Oslo Havebyselskap

1. KONSTITUERING

a. Valg av møteleder

Styret foreslår at styrets leder Harald Assev velges til møteleder

b. Opptak av navnefortegnelse

c. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

d. Godkjenning av fullmakter

e. Valg av to personer til å undertegne protokollen

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

2.1 INFORMASJON OM SELSKAPET

Oslo Havebyselskap er et frittstående borettslag med 654 andelseiere med borett, 4 andelseiere med bruksrett til næringslokaler og 44 andelseiere uten borett. Borettslaget eier gnr. 47 bnr. 214-233, som består av 119 bygninger, 654 boliger samt forretningslokaler.

Borettslagets organisasjonsnummer er 948 466 856. Borettslaget har forretningsførsel i egen regi, med kontor på Damplassen 21. Åpningstiden er mandag-fredag kl. 09-15.
Telefon 22 96 09 90, e-post adm@havebyselskapet.no

Daglig leder i Oslo Havebyselskap er forretningsfører. Regnskapet utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Høilund Revisjon AS er selskapets valgte revisor. Borettslaget er forsikret i Protector forsikring, polisenummer 1718283.

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

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

2.2 ORGANISASJON

Tillitsvalgte i borettslaget etter ordinær generalforsamling 25. april 2024:

2.2.1 STYRET

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

2.2.2 KONTROLLNEMND

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

2.2.3 VALGKOMITÉ

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

2.2.4 BYGGESAKSUTVALG (BSU)

Firmaet A-tract AS ved arkitekt Henrik Nömm utarbeider faglig innstilling til styret i alle byggesakene. I tillegg bistår han styret med internkontroll.

2.2.5 ANKEUTVALG FOR BYGGESAKER

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

Kristin Rustad Høiseth	Ullevålsalléen 38
Frode Mo	Damplassen 22
Marie Fusdahl Kerr	Bakkerudveien 15

2.2.6 UTOMHUSUTVALG (UHU)

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

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

2.2.7 ANSATTE I 2024

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

2.3 GENERALFORSAMLING OG STYREMØTER I 2024

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

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

Styret har i 2024 holdt 11 styremøter. 180 saker er behandlet. Styrets leder og nestleder har hatt jevnlig kontakt med daglig leder. Representanter for styret eller daglig leder har også hatt mange møter med andelseiere om ulike saker.

2.4 OVERDRAGELSER, UTLEIE OG SØKNADER FRA ANDELSEIERE

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

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

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

Styret har i 2024 behandlet 21 byggesaker og 38 utomhussaker.

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

2.5 STRATEGISK PLAN 2024-2028

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

Følgende tiltak i planen er utført før 2025:

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

Følgende tiltak er igangsatt, men ikke ferdigstilt:

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

2.6 VERN OG VEDLIKEHOLD AV BYGNINGER OG UTEOMRÅDER

2.6.1 ET VERNEVERDIG KULTURMINNE

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

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

2.6.2 BYGGEVEILEDER OG BYGGESAKSARK

Veilederen for utbygging av bygninger i Ullevål hageby er fra 2015, med mindre endringer lagt inn de neste årene. Selskapet har også detaljerte byggesaksark til hvert søknadspliktig tiltak, med generell informasjon, krav og veiledning. Disse benyttes når andelseier søker om utbygging eller endringer av boligen. Styret arbeider med en mindre revisjon av byggesaksarkene, med sikte på å ferdigstille i 2025. Veileder og byggesaksark kan lastes ned fra borettslagets nettsted

2.6.3 BYGGESAKER

Styret har i 2024 behandlet 21 søknader om byggetillatelse.

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

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

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

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

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

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

- Cook Haffner Architecture Platform AS

- Reaktor AS

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

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

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

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

2.6.4 TRAPPEROM OG YTTERDØRER

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

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

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

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

2.6.5 VEILEDER FOR UTOMHUSANLEGGET

Ikke bare bygningsmassen, men hele anlegget er verneverdig – plasser og kvartalsveier, smug og smett, gjerder og portstolper, allétrær og trerekker, natursteinsmurer og parsellhager. Byantikvaren trekker frem endringer som anses som svært uheldige og ikke forenlige med verneverdiene. Blant disse er parkering inne i kvartalene, utvidelse av avkjørsler, høye hekker, vintergrønne hekker, større terrasser på terreng, andre markbelegg og materialer enn de opprinnelige og privatisering av smug og smett. Det er derfor utarbeidet en veileder for hva slags endringer av utearealene som kan godkjennes. Formålet med veilederen er å sikre at nye elementer samvirker med hagebyarkitekturen og styrker og utvikler helheten. Nå og i fremtiden møter vi nye behov og ønsker som utfordrer rammene.

Forståelsen for den historiske helheten er avgjørende for at arkitekturuttrykket videreføres og i beste fall styrkes. I 2024 er veilederen revidert. Veilederen kan lastes ned fra nettstedet.

2.6.6 UTOMHUSSAKER

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

Også havebyens uteareal er underlagt kulturminnevernet. Utomhuselementer skal ikke skjule fasader eller virke dominerende. Ønsker om flere oppbevaringsløsninger må balanseres mot Byantikvarens standpunkt om at hager og utearealer bevares mest mulig uendret. Oppføring av flere utomhuselementer krever godkjennelse fra styret. Det gjelder boder, lekestue, veksthus, levegg, støyskjerm og hagelys samt forstøtningsmurer og terrengendringer over en viss størrelse. Andre elementer krever ikke godkjennelse, men det er krav til utforming. Det gjelder blant annet fornyelse av espalier på vegg, frittstående espalier, plattinger, benkeboder og drivbenker. Hageboder tillates bare der de ikke virker dominerende eller påtrengende i forhold til fasader, naboer eller forbipasserende. Som hovedregel tillates ikke oppføring i de mest eksponerte områdene mot offentlig vei og plasser.

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

2.7 PARKERING, ELBILLADING OG TRAFIKKSIKKERHET

2.7.1 NYE PARKERINGSTILLATELSER

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

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

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

2.7.2 LADING AV ELBIL

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

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

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

Mode 3-lading fra en vanlig, jordet kontakt uten strømbegrensning på 10A eller jordfeilbryter type B er ikke tillatt. Skjøteledninger og adaptere skal heller ikke benyttes.

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

2.7.3 TRAFIKKSIKKERHET

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

2.8 ANDRE SAKER

2.8.1 ENERGI-EFFEKTIVISERING

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

2.8.2 OPPGRADERING AV KABELNETT

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

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

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

2.9 TYNGRE VEDLIKEHOLD

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

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

I de kommende år vil det blant annet bli økt aktivitet på piperehabilitering, fasaderehabilitering og veivedlikehold. Det gjenstår også til dels store investeringer i flere nedgravde avfallsbeholdere og sykkelskur.

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

Oversikt over tyngre vedlikehold 2024 og plan for 2025

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

For ordens skyld understrekes at planene kan bli endret.

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

2.10 LØPENDE VEDLIKEHOLD

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

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

Det ble i 2024 laget 352 arbeidsordre fra administrasjonen til vedlikeholdsavdelingen. 284 av disse ble utført. Arbeidsordre som ikke er utført, er sesongavhengige eller ikke prekære.

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

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

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

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

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

2.11 GRØNTAREALER OG UTEOMRÅDER

2.11.1 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

2.11.2 TREPLANTING OG BESKJÆRING

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

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

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

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

2.11.3 ANDELSEIERS PLIKTER I EGEN HAGE

Hver andelseier plikter å holde hagen ordentlig og sørge for at vegetasjon mellom eple- og kirsebærtrær i rekkene holdes nede. Videre hører det til andelseiers plikter å holde gjerder, grøftekanter og murer frie for høyt ugras og annen uønsket vegetasjon.

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

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

2.11.4 BEVARING AV ARTSMANGFOLD

Havebyselskapet ønsker å bevare artsmangfold og tilrettelegger for pollinerende insekter.

Veikanter med blomstrende vekster blir klippet først på sensommeren.

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

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

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

2.11.5 EVENTYRPLASSEN

Eventyrplassen vedlikeholdes av Havebyselskapet. Lekeapparatene ble oppgradert i 2019, og selskapet utfører månedlig kontroll av alle apparatene. Vannførerlaget sørger for skøyteis, og Vellet arrangerer eplefest. Havebyselskapet sørger for måking og lys om vinteren og vedlikehold av grøntarealene om sommeren.

2.11.6 SNØRYDDING OG SANDSTRØING

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

2.11.7 VÅRRYDDING, HAGEAVFALL

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

2.11.8 SØPPELSTANDPLASSER

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

For å dekke hele hagebyen og samtidig ta hensyn til akseptabel gåavstand, er behovet ca. 30 nedgravde stasjoner. Det er utarbeidet en plan for plassering av disse.

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

2.11.9 ROTTEBEKJEMPELSE

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

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

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

2.12 LOKALMILJØ OG SOSIALE TILTAK

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

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

2.13 ADMINISTRASJON OG VEDLIKEHOLDSAVDELING

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

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

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

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

2.14 REGNSKAP OG FINANSIELLE FORHOLD

Driftsinntektene, i hovedsak innbetalte felleskostnader eller «husleie» fra andelseierne, var i 2024 på 56,0 millioner kr, som var 2,2 % høyere enn 2023 og 1,3 % under budsjett. Innbetalte felleskostnader utenom eiendomsskatt ble fra 1. januar 2024 økt med 4 %, som var 1 % over økningen av konsumprisindeksen i referanseperioden september 2022 - september 2023. Innbetalingen ble noe lavere enn budsjettert fordi eiendomsskatten ble redusert mer enn budsjettert. Eiendomsskatten har tilsvarende utgift som inntekten med en liten differanse fordi borettslaget også betaler eiendomsskatt for kontoret og for næringslokalene vi leier ut. Husleie for næringsarealer reguleres i utleieavtalene. Eierskiftegebyrer økte også fordi vi har økt selve eierskiftegebyret og fordi flere leiligheter ble omsatt.

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

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

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

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

Pante- og gjeldsbrevlånet ved årsslutt 2024 var 33,8 millioner kr, samme som året før. Det er ikke betalt avdrag i 2024, og ikke budsjettert avdrag i 2025. Hensikten med dette er å øke disponible midler. Planlagt avdragsprofil på selskapets gjeld er 14 år. Dette er kortere enn

levetiden på de anlegg som lånet finansierer, slik at en viss utsettelse av avdrag er forsvarlig. Borettslagets gjeld har flytende rente som per 31.12.2024 var 5,7 %, som er grunnlag for budsjettert rentekostnad i 2025, samtidig som det forventes en liten rentejustering.

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

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

2.15 FRAMTIDSUTSIKTER

Hagebyen er et over hundre år gammelt kulturminne som har stor bevaringsverdi. Vedlikehold skjer planmessig for å unngå etterslep på de 100 år gamle bygningene. Borettslaget har etablerte retningslinjer for ombygginger og tiltak som gjennomføres av andelseierne, med mål om å ivareta de høye antikvariske verdiene.
Bevaringen av Hagebyen må balanseres med behovet for fornyelse. Vi ønsker å skape et godt bomiljø for både små og store, og ivareta andelseiernes behov og felles interesser som utvikler seg over tid. Styret jobber for å vurdere ønskene om forandringer opp mot kravene om kulturminnevern.

Fremover ser styret følgende utfordringer:
- Sørge for at byggearbeidene som utføres av andelseiere, holder høy kvalitet.
- Bedre dokumentasjon og kvalitetssikring av interne prosesser og beslutninger.
- Finne løsninger på parkeringsutfordringene.
- Tilrettelegge for energieffektivisering, samtidig som bygningsvernet ivaretas.
- Sørge for gode og funksjonelle felles utearealer med flere nedgravde avfallsløsninger, sykkelskur og smug og smett.

3. ÅRSREGNSKAP 2024 OG BUDSJETT 2025

BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-97 059**	**307 255**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 007 757	-860 423
Tillegg salgssum anleggsmidler		0	1
Fradrag kjøpesum anleggsmidler		-426 625	-118 441
Tilbakeføring av avskrivning	15	556 298	558 549
Red. annen langs. gjeld		-17 500	16 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 895 584**	**-404 314**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-2 992 643**	**-97 060**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		5 285 563	4 864 416
Kortsiktig gjeld		-8 278 205	-4 961 476
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	**-2 992 643**	**-97 060**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 370 000	9 370 000
Tomt		15 300 000	15 300 000
Lokaler	14	842 000	842 000
Andre varige driftsmidler	15	1 910 923	2 040 597
SUM ANLEGGSMIDLER		**27 422 923**	**27 552 597**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		395 188	142 341
Forskuddsbetalte kostnader		1 552 997	1 477 027
Andre kortsiktige fordringer		177	0
Driftskonto OBOS-banken		3 085 871	1 756 354
Driftskonto OBOS-banken II		375	14 578
Skattetrekkskonto OBOS-banken		219 107	176 636
Sparekonto OBOS-banken		31 848	1 297 481
SUM OMLØPSMIDLER		**5 285 563**	**4 864 416**
SUM EIENDELER		**32 708 486**	**32 417 014**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		72 800	72 800
Udekket tap	16	-21 648 955	-18 641 198
SUM EGENKAPITAL		**-21 576 155**	**-18 568 398**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	33 807 936	33 807 936
Borettsinnskudd		11 888 500	11 888 500
Annen langsiktig gjeld	18	310 000	327 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 006 436**	**46 023 936**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		625 116	666 770
Leverandørgjeld		6 761 215	3 567 413
Skyldige offentlige avgifter	19	414 501	277 700
Påløpte renter		10 298	10 282
Annen kortsiktig gjeld	20	467 075	439 310

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

Oslo, 20. mars 2025
Styret i Oslo Havebyselskap

Harald Assev
Styreleder

Christian Schøyen
Nestleder

Ingunn Marton
Styremedlem

Gunnar Vatnar
Styremedlem

Raymond Svendsen
Styremedlem

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1975.

Gnr.47/bnr.214 m. flere

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

NOTE: 14
LOKALER/LEILIGHETER

Lokaler	842 000
SUM LOKALER/ LEILIGHETER	**842 000**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsbrønner		
Tilgang 2017	1 712 539	
Tilgang 2018	25 108	
Tilgang 2019	2 285 106	
Tilgang 2020	310 289	
Avskrevet tidligere	-2 474 036	
Avskrevet i år	-468 849	
		1 390 157
Fliskutter		
Tilgang 2015	33 210	
Avskrevet tidligere	-33 209	
		1
Traktorhenger		
Tilgang 2015	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	
		1
Kopimaskin		
Tilgang 2024	65 625	
Avskrevet i år	-21 875	
		43 750
Kopimaskin		
Tilgang 2018	48 750	
Avskrevet tidligere	-48 749	
		1
Fliskutter		
Tilgang 2014	40 900	
Avskrevet tidligere	-40 899	
		1
Ladestasjon		
Tilgang 2020	72 379	
Avskrevet tidligere	-72 378	
		1
Lekeapparater		
Tilgang 2023	31 237	
Avskrevet tidligere	-10 412	
Avskrevet i år	-10 412	
		10 413
Plentraktor John Deere		
Tilgang 2023	47 990	

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-35 807 936	
Nedbetalt tidligere	2 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-33 807 936
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-33 807 936**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapets lån er avdragsfritt til 30.05.29.
Når den avdragsfrie perioden er slutt øker borettslagets kostnader, hvilket kan medføre

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

NOTE: 22

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

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

Høilund Revisjon AS
Vestbygata 55
2003 Lillestrøm

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

Foretaksregisteret NO 930 685 119
Godkjent revisjonsselskap

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Oslo Havebyselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Oslo Havebyselskap som viser et underskudd på kr 3 007 757. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 26.03.2025
Høilund Revisjon AS

Randi Høilund
Statsautorisert revisor

4. KONTROLLNEMNDAS ÅRSRAPPORT

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

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

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

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

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

På vegne av kontrollnemda,

Vegard Torsnes

5. SPØRSMÅL OM ANSVARSFRIHET FOR STYRET

Generalforsamlingen bes om å behandle spørsmålet om ansvarsfrihet for styret.

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

6. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE OG REVISOR

Kontrollnemnda innstiller til generalforsamling nedforstående godtgjørelser til tillitsvalgte og revisor. Godtgjørelse til tillitsvalgte reguleres opp med 3,6 % (KPI 2024).

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

Godtgjørelse til revisor etter regning.

7. FASTSETTELSE AV KONTINGENT FOR 2024 FOR ANDELSEIERE UTEN BORETT

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

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

Forslagsstiller: Styret i Oslo Havebyselskap

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

1. **Bakgrunn for saken**

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

«§4. Parkering på fellesarealer i kvartalene
Borettslagets styre kan vedta å tillate parkering på nærmere angitte plasser på fellesarealer på selskapets grunn.
Plassene tildeles kun til andelseiere som bor i det aktuelle kvartal og som står på venteliste. Borettslagets administrasjon fører venteliste. Plasser på gårdsplass for ett hus, tildeles andelseiere som bor i dette huset. Plasser på felles gårdsplass for flere hus, tildeles andelseiere som bor i disse husene.

§ 6. Parkering i egen hage/gårdsplass
Parkeringsplasser og garasjer som er tillatt i andelshager og på gårdsplasser som ikke er fellesareal, tilligger den husstand som til enhver tid disponerer hagen eller gårdsplassen. 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.»

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

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

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

2. Nærmere om saken – styrets innstilling

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

- Opprinnelige bestemmelser var utover de unntak som fremgikk basert på fordeling av parkeringsplasser på andelseiere som bor i de aktuelle kvartaler etter søkeransiennitet. Oppdelingen av borettslaget i kvartaler har ligget fast over lengre tid, er godt innarbeidet i Oslo Havebyselskap, og er gjennomgående kjent for andelseierne. Det gir en rimelig klar avgrensning av hvem og på hvilken måte parkeringsplassene på fellesareal i hvert kvartal skal fordeles.

- De tilføyelsene som ble vedtatt 2024 innfører en uklar avgrensing av hvilke plasser som omfattes av vedtaket og skal unntas fra fordeling blant andelseierne i kvartalet. Det må i så fall gjøres en ny oppdeling og kategorisering av hvilke plasser som omfattes av «felles gårdsplass for flere hus» og der «andelseiere har denne gårdsplassen som eneste naturlige tilkomstvei til sine hageparseller». Dette krever ytterligere ressursbruk for å avklare og sette slike grenser. Det må også forventes å avstedkomme nye diskusjoner og potensielle tvister mellom andelseiere med ulike interesser.

- Regelen om fordeling innenfor det enkelte kvartal ivaretar flere andelseieres interesse i og behov for parkeringsplass. Dette fordelingsprinsippet fremstår i så måte i god harmoni med det generelle likhetsprinsipp som gjelder for borettslag og legger til rette for at flere andelseiere kan ha nytte av fellesgoder på borettslagets felles eiendom.

- Konsekvenser, innhold, og realiteten av vedtaket ble i liten grad drøftet og avklart under generalforsamlingens behandling, noe som i seg selv også gir grunn til en ny behandling i forhold til at saken har relativt stor betydning for en rekke andelseieres muligheter for å få tildelt parkeringsplass på Havebyselskapets grunn.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forslag til vedtak

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

§4. Parkering på fellesarealer i kvartalene
Borettslagets styre kan vedta å tillate parkering på nærmere angitte plasser på fellesarealer på selskapets grunn.
Plassene tildeles kun til andelseiere som bor i det aktuelle kvartal og som står på venteliste. Borettslagets administrasjon fører venteliste. Plasser på gårdsplass for ett hus, tildeles andelseiere som bor i dette huset.

§ 6. Parkering i egen hage/gårdsplass
Parkeringsplasser og garasjer som er tillatt i andelshager og på gårdsplasser som ikke er fellesareal, tilligger den husstand som til enhver tid disponerer hagen eller gårdsplassen.

9. INNKOMNE FORSLAG

9.1 ENDRING I VEDTEKTENE § 3.3.1(2) FORKJØPSRETT

Forslagsstiller: Guri Skavlan

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

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

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

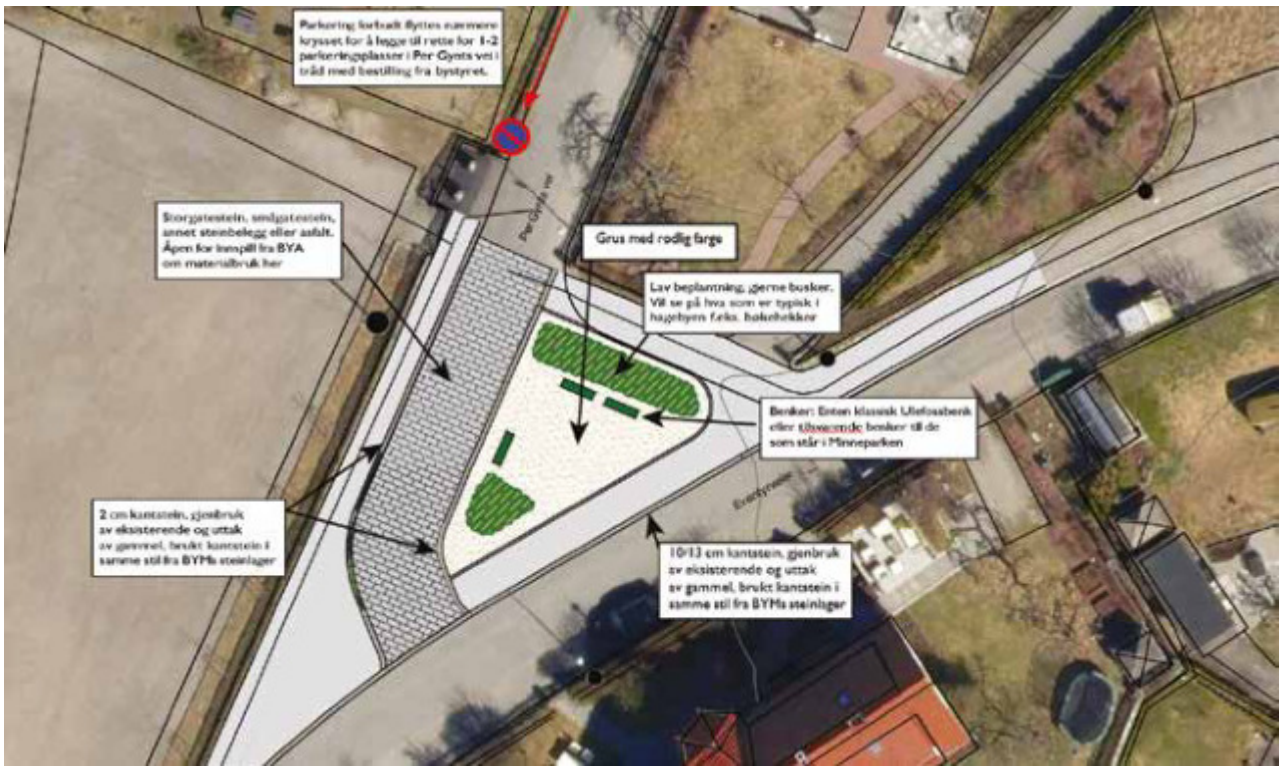
Styrets forslag til vedtak:

Forslaget til vedtektsendring tas ikke til følge.

9.2 BEHOLD KRYSSET EVENTYRVEIEN – PER GYNTS VEI

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

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



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

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret arbeide for å hindre gjennomføring at Bymiljøetatens planer for nyordning av krysset Eventyrveien - Per Gynts vei.

Styrets innstilling:

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

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

Styrets forslag til oppfølging:

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

9.3 SAMBRUKSAREAL/GATETUN I HAGEBYEN.

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

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

Forslagsstiller: Ullevål Hageby vel, ved Gro Idland, leder

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

10. VALG AV MEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER TIL STYRET

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

Styremedlemmer (for to år)

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

Varamedlemmer (for ett år)

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

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

11. VALG AV LEDER OG MEDLEMMER TIL KONTROLLNEMNDA

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

Leder (for to år)

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

Komitemedlemmer (for to år)

Frode Rise, Eventyrveien 11	2025 - 2027 (G)
Eva Torill Jacobsen, Sognsveien 46	2025 - 2027 (Ny)

12. VALG AV MEDLEMMER OG VARA TIL VALGKOMITEEN

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

Komitemedlemmer (for ett år)

Jo Waaler, Sognsveien 48	2025-2026 (G)
Cathrine Kaasen Conradi, Per Gynts vei 1	2025-2026 (G)
Trude Heber, Damplassen 14	2025-2026 (G)

Varamedlem (for ett år)

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

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

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET

OSLO HAVEBYSELSKAP

Ingen endringer **2006**, **2007, 2008, 2009, 2010, 2011**
Endringer vedtatt på generalforsamling 26.april**: 2012,** §3.3.3 (3) Parallellavklaring
(§10.4, §11-12, §12.5 og §12.6 Endret styringsmodell, Representantskapet avskaffet)
Ingen endringer i **2013**
Endringer vedtatt på generalforsamling 29.april **2014** §12.2 og §12.3 Kontrollnemnd
Ingen endringer i **2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020,2021**
Endringer vedtatt på Generalforsamling 28. april **2022** §5 Andelseiers vedlikeholdsplikt
og §6 Borettslagets vedlikeholdsplikt
.

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

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler

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

Vedtektene gjelder også for andeler knyttet til forretningslokaler så langt de passer, selv om vedtektene bl.a. refererer til borett og bolig, og så fremt vedtektene ikke 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 og følge gjeldende regler og retningslinjer for ombygging og påbygging, samt gjeldende offentlige regler og pålegg.
Andelseiers ansvar i forbindelse med ombygging/påbygging er knyttet til andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier(eierskifte).etter denne bestemmelsen er knyttet til andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier (eierskifte).

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
Borettslaget skal vedlikeholde felles utearealer, samt gjerder mot offentlig vei, mot kvartalsvei og mellom hageparseller der borrettslaget har satt opp gjerde.

6.2 Felles installasjoner

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

6.3 Reparasjoner og utskifting

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

6.4 Erstatningsansvar

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

7. ADGANG TIL BOLIGEN

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

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

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

8.2 Pålegg om salg

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

8.3 Fravikelse

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

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

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

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

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

Borettslaget Oslo Havebyselskap

ORDENSREGLER

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

Ajour pr. 15. mars 2023

§ 1. Behandling av eiendommen

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

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

§ 2. Renhold

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

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

§ 3. Snørydding og sandstrøing

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

§4. Avfall

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

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

§ 5. Belysning

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

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

§6. Stenging av dører og vinduer

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

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

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

§ 7. Våtrom

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

§ 8. Ro og fred

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

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

§ 9. Orden

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

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

Knuste glassruter skal straks fornyes.

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

§ 10. Lufting og tørking av tøy

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

§11. Motorkjøretøy

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

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

Gårdsplassene må ikke nyttes som reparasjonsverksted.

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

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

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

Kjøring på kvartalsveiene skal skje i gangfart.

§ 12. Hage

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Dyr

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

§ 14. Utøy og skadedyr

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

§ 15. Utbygging av kjeller og loft

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

Før endringsarbeidet tar til, skal naboene i oppgangen orienteres.

Arbeidets varighet må begrenses mest mulig.

Siste endringer:

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

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

www.havebyselskapet.no

Bryn Trykkservice apr. 25
Tlf. 22 65 22 00
www.bryntrykkservice.no

PROTOKOLL-GF-2025

PROTOKOLL GENERALFORSAMLING
Oslo Havebyselskap 24. april 2025

Ordinær generalforsamling

Det ble avholdt generalforsamling i Borettslaget Oslo Havebyselskap torsdag 24. april kl.18.30 på Ullevål stadion konferansesenter.

Styrets leder Harald Assev åpnet generalforsamlingen.

1. Konstituering

a) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått styrets leder Harald Assev.

Vedtak:
Harald Assev ble valgt som møteleder.

b) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Det ble foreslått å godkjenne måten generalforsamlingen var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

c) Opptak av navnefortegnelse.

Antall andelseiere til stede:	
Stemmeberettiget andelseiere m / borett:	78
Stemmeberettiget andelseiere u / borett:	0
Stemmeberettiget andelseiere m/fullmakt	30
Samlet antall stemmeberettigete	108

Tellekorps: Raymond Svendsen og Mette S. Berntzen

Vedtak:
Det ble vedtatt at de innleverte navnesedlene er å anse som bevis for at andelseierne er til stede.

d) Godkjenning av fullmakter

Fullmaktene ble telt opp av tellekorps.

Vedtak:
Opptelte fullmakter ble registrert og godkjent.

e) **Valg av to personer til å underskrive protokollen**
Til å underskrive protokollen ble Frode Rise og Per Torgersen foreslått.

Vedtak:
Frode Rise og Per Torgersen ble valgt til å underskrive protokollen.

2. **Styrets årsberetning.**
Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak:
Styrets årsberetning ble godkjent ved akklamasjon.

3. **Årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025**
Årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025 ble gjennomgått av daglig leder Tor Langø. Årsregnskapet ble foreslått godkjent, og budsjettet for 2025 ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent, og resultatet blir overført til neste års balanse.
Budsjett for 2024 ble tatt til orientering.

4. **Kontrollnemndas årsrapport**
Rapporten ble gjennomgått av Kontrollnemndas leder Vegard Torsnes.

Vedtak:
Rapporten ble tatt til orientering.

5. **Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.**

Vedtak:
Det ble vedtatt ansvarsfrihet for styret.

6. **Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor.**
Kontrollnemnda innstilte til Generalforsamlingen godtgjørelse til de tillitsvalgte reguleres opp med 3,6% (KPI).

Styret	Kr. 308.454,-
Kontrollnemdas leder	Kr. 7.622,-
Kontrollnemndas medlemmer	Kr. 6.750,-
Valgkomiteens medlemmer	Kr. 4.296,-
Godtgjøring til revisor	Etter regning

Vedtak:
Kontrollnemndas innstilling ble godkjent.

7. Fastsettelse av kontingent for 2025 for andelseiere uten borett.

I samsvar med vedtektenes § 15, 2. ledd, skal generalforsamlingen fastsette årskontingenten for andelseiere som ikke er tildelt bolig i Oslo Havebyselskap. Styret foreslår for generalforsamlingen at kontingenten holdes uforandret.

Forslag:
Kontingent for 2025 for andelseiere uten borett, holdes uforandret på kr. 500,-.

Vedtak:
Forslaget ble godkjent.

8. Forslag om endring/tilbakeføring av generalforsamlingens vedtak på ordinær generalforsamling 25. april 2024:

Forslagsstiller: Styret i Oslo Havebyselskap

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

§4. Parkering på fellesarealer i kvartalene
Borettslagets styre kan vedta å tillate parkering på nærmere angitte plasser på fellesarealer på selskapets grunn. Plassene tildeles kun til andelseiere som bor i det aktuelle kvartal og som står på venteliste. Borettslagets administrasjon fører venteliste. Plasser på gårdsplass for ett hus, tildeles andelseiere som bor i dette huset.

§ 6. Parkering i egen hage/gårdsplass Parkeringsplasser og garasjer som er tillatt i andelshager og på gårdsplasser som ikke er fellesareal, tilligger den husstand som til enhver tid disponerer hagen eller gårdsplassen.

Vedtak:
Antall stemmer for forslaget: 43
Antall stemmer mot forslaget: 60

Forslaget ble nedstemt med 60 mot 43 stemmer.

9. Innkomne forslag

9.1 Endring i vedtektene § 3.3.1(2) forkjøpsrett

Forslagsstiller: Guri Skavlan

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

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

Vedtak:
Antall stemmer for forslaget: 32
Forslaget ble nedstemt da det kreves 2/3 flertall for endring av vedtekter.

9.2 Behold krysset Eventyrveien – Per Gynts vei

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

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

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

1) Vår lokalkunnskap tilsier at krysset fungerer utmerket slik det er i dag, og at det ikke eksisterer ikke noe behov for Bymiljøetatens tiltak. Bymiljøetatens begrunnelse om bedre sikt og økt sikkerhet i krysset ved hjelp av busker og hekker, er ikke holdbar.

2) Nyordning av krysset gjør at komprimatorbilene for blandet avfall og hageavfall blir borte. Muligheten for snødeponi forsvinner også.

3) I tillegg til å være både unødvendig og uønsket, griper planen for nytt kryss direkte inn 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, representerer et inngrep i den opprinnelige planen for

Hagebyen, der gateløpene og siktlinjene, sammen med hagene og husene, er de sentrale elementene i den helhetlige arkitektoniske utformingen som til sammen utgjør Ullevål Hageby.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret arbeide for å hindre gjennomføring at Bymiljøetatens planer for nyordning av krysset Eventyrveien - Per Gynts vei.

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

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

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

Vedtak:
Generalforsamlingen slutter seg til forslaget om å arbeide mot Bymiljøetatens planer for krysset Eventyrveien – Per Gynts vei. Forslagsstillere og styret er omforent i saken. Generalforsamlingen stiller seg bak dette vedtaket ved akklamasjon.

9.3 Sambruksareal/gatetun i hagebyen.

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

Ullevål Hageby Vel diskuterte på årsmøtet 5. februar trafikksituasjonen på Damplass og nærliggende veier etter et innlegg av Ivar Frønes. Det var oppslutning om å be generalforsamlingen i Hagebyselskapet om støtte til et forslag om tiltak til bymiljøetaten i Oslo kommune. Forslaget med begrunnelsen gis i det følgende. Politiske dokumenter understreker betydning av levende gater og trygge skoleveier, men utviklingen forvandler lokale smågater til trafikkfarlige gjennomfartsårer, og

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:
Forslagstiller trakk forslaget og stilte seg bak styrets forslag.
Styrets forslag ble vedtatt med overveldende flertall.

9.4 Økning av månedlig beboerstøtte til Ullevål Hageby vel fra 5 til 20 kroner

Forslagsstiller: Ullevål Hageby vel, ved Gro Idland, leder

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

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

Benkeforslag fra Filippo Gazzola:
Beboerstøtten til Ullevål Hageby vel økes fra 5 til 30 kroner per måned for hver andelseier fra og med 1. januar 2025.

Vedtak:
Generalforsamlingen stemte først på benkeforslaget fra Filippo Gazzola som falt med overveldende flertall.

Deretter ble det stemt på forslaget til Ullevål Hageby vel, og dette forslaget ble vedtatt med overveldende flertall. Det innebærer at beboerstøtten til Ullevål Hageby vel økes til 20 kroner per måned for hver husstand fra og med 1. januar 2025, dvs 240 kroner per husstand per år. Etter dette vil kontingenten prisjusteres i forhold til konsumprisindeksen hvert annet år.

10. Valg av medlemmer til styret.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2025:

Styremedlemmer (for to år)

Elin Schenken Halvorsen, John Colletts allé 64	2025 – 2026 (N)
Gunnar Vatnar, Askeladdveien 28	2024 – 2026 (G)

Vedtak:
Elin Schenken Halvorsen, og Gunnar Vatnar ble valgt ved akklamasjon.

Valg av varamedlemmer til styret.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2025:

Varamedlemmer (for ett år)

Anne Ebbing, Askeladdveien 7	2025 – 2026 (N)
Christian Schøyen, Per Gynts vei 5	2025 – 2026 (N)

Vedtak:
Anne Ebbing, og Christian Schøyen ble valgt ved akklamasjon.

11. Valg av leder og medlemmer til kontrollnemnda.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2025:

Leder (for to år)

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

Vedtak:
Vegard Torsnes ble valgt ved akklamasjon.

Komitemedlemmer (for to år)

Frode Rise, Eventyrveien 11	2025 - 2027 (G)
Eva Torill Jacobsen, Sognsveien 46	2025 - 2027 (Ny)

Vedtak:
Frode Rise og Eva Torill Jacobsen ble valgt ved akklamasjon.

12. Valg av medlemmer og varamedlem til valgkomiteen:

Kontrollnemndas innstilling til generalforsamlingen 2025:

Medlemmer (for ett år)

Cathrine Kaasen Conradi, Per Gynts vei 1	2024-2025 (G)
Jo Waaler, Sognsveien 48	2024-2025 (G)
Trude Heber, Damplassen 14	2024-2025 (G)

Varamedlem (for ett år)

Pia Fjellner, Nils Lauritssønsvei 1 (vara)	2024-2025 (G)

Vedtak:
De foreslåtte kandidatene ble valgt ved akklamasjon.

Generalforsamling ble avsluttet kl. 21:10

Møteleder Harald Assev

Protokollvitne Frode Rise

Protokollvitne Per Torgersen

Sekretær Tor Langø

UTBYGNINGS VEILEDER

Veileder for utbygging av bygninger i Ullevål Hageby



april 2015
revidert april 2016
revidert januar 2018
revidert mars 2019
revidert august 2020

revisjon april 2016: gjelder kapittel 5, ny tillatt høyde kjellervindu
revisjon januar 2018: gjelder kapittel 5, presisering utforming hageutgang
revisjon mars 2019: gjelder kapittel 5, presisering av forutsetninger og reviderte tegninger hageutgang
revisjon august 2020: gjelder kapittel 6, Damplasshusene, utbygging av kjeller

Innhold:

1. Innledning
2. Historikk
3. Vernevurdering
4. Bygningstyper
5. Bygningselementer
6. Utbyggingsprinsipper
   - type 1 Damplasshusene
   - type 2 Horisontaldelte hus med to fulle etasjer
   - type 3 Horisontal- og vertikaltdelte hus i 1 1/2 etasje
   - type 4 Fondbygninger



Ullevål Hageby 1937



Ullevål Hageby 2012

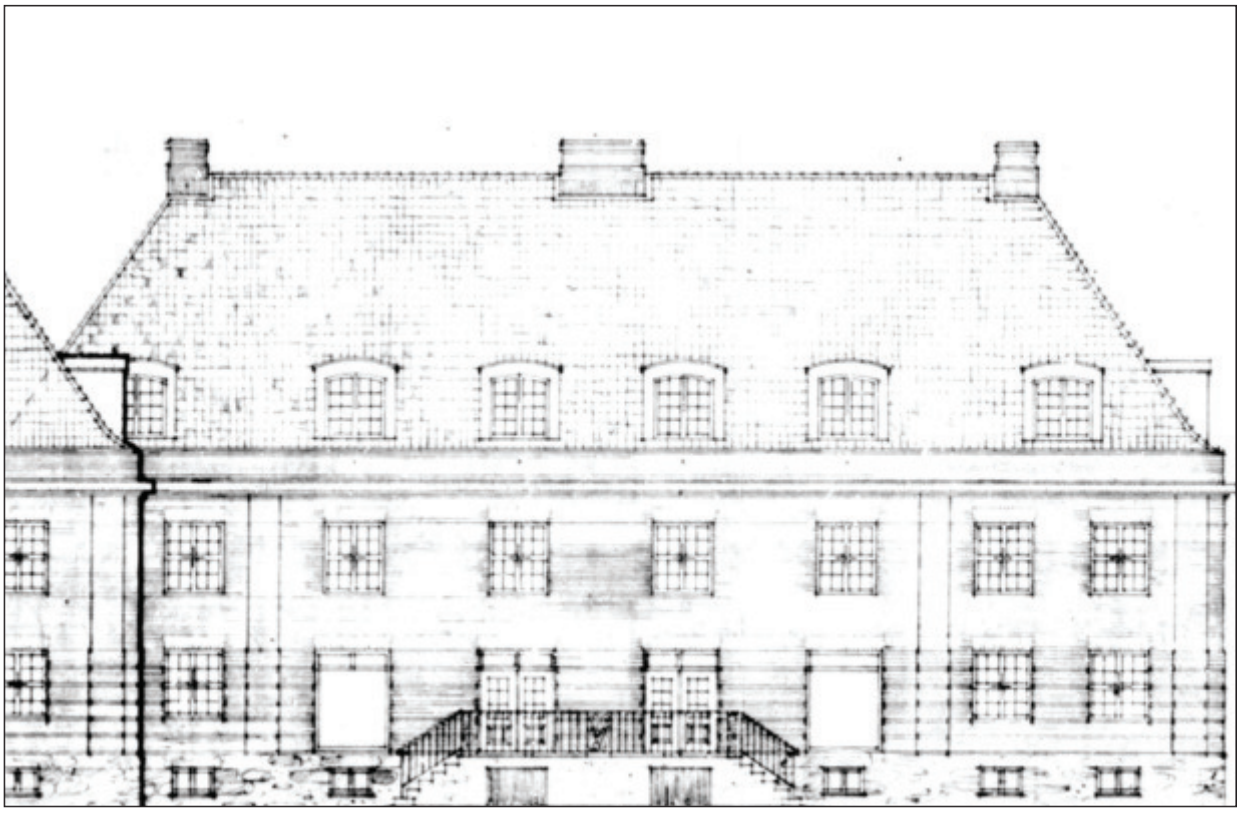
1
Innledning

I 1995 ble den første veilederen for utbygging av bygninger i Ullevål Hageby utarbeidet. Bakgrunnen for dette arbeidet var at utbyggingen skjedde mer tilfeldig og uten en helhetlig plan, noe som ga et uheldig og uryddig resultat. Videre ønske om å sikre en god utbygging av hagebyen, både for de som bor der og for å bevare områdets karakter som er til stor glede for beboere og besøkende. Byantikvaren var enig i prinsippene for utbygging som veilederen beskrev.

I 2005 ble veilederen revidert fordi det var enkelte uklarheter i den første veilederen. Denne revisjonen av veilederen er ikke blitt «godkjent» av Byantikvaren da den inneholdt forslag til balkonger og tilbygg på gavl over påbygg.

I 2015 er veilederen på nytt revidert. Bakgrunnen for revideringen er ønsket om en veileder som:

- tar vare på det arkitektoniske særpreget i hagebyen og sørger for gode romløsninger og bokvaliteter for beboerne.
- både styret i hagebyen og Byantikvaren stiller seg bak.
- gjør det mer forutsigbart for hvordan man kan bygge ut en leilighet.
- tydelig beskriver hvilke elementer som er tillatt.
- beskriver hva som kan gjøres når en utbygging fra tidligere ikke er i tråd med veilederen.
- reduserer vedlikeholdsbehovet og bygningsmessige feil.



Damplassen-opprineligtegning

2
Historikk

Hagebyen representerer en viktig fase i utviklingen av Oslos boligbygging. Oslo opplevde en voldsom boligproduksjon i 1890-årene, men boligstandarden var lav og bofoholdene ofte kummerlige og direkte helseskadelige.

". . .....i vårt samfunn dør arbeiderkvartalenes småbarn som ofre for private spekulasjonsinteresser, fordi de fødes i værelser med lite lys og dårlig luft."

Allerede i 1865 foreslo Kristiania Arbeiderforening en kooperativ boligforening som skulle organisere selvbyggervirksomhet og frigjøre boligen fra rollen som spekulasjonsobjekt for entreprenører og byggmestere. Boligprogrammet var påvirket bla. fra England av hagebybevegelsen og samvirketanken. Hver enkelt familie skulle få sin egen hageflekk og sitt eget lille hus.

Tanken om å løse boligproblemene gjennom Egne-hjembevegelsen og byggelag alene, hadde sitt utspring i et småborgerlig miljø, den gang industrien var lite utviklet og norske byer var små.
Først 1896 ble den første kooperative byggeforening etablert, og på samme tid var det ulike initiativer fra filantropisk hold. Det ble avholdt arkitektkonkurranser om den ideelle løsning for arbeiderklassens bolig, og ordfører Arctander stod bak et pionerprosjekt i Ekebergskråningen.

Etter en lang periode med sterk vekst i både bolig- og innbyggertall, ga økonomisk tilbakegang full stopp i boligproduksjonen ved århundreskiftet. Resultatet var en sterk stigning i husleieprisene og enda mer trangbodde forhold utover 1900-tallet. I tiden 1908-16 steg husleieprisene med 50 % (2-rom), og prisene for byggematerialet ble mer enn tredoblet fra 1905-18.
"Vårt boligmarked er for tiden et typisk og krast bilde på umulige samfunnsforhold. Mens kommunene ofrer millioner av kroner i kampen mot bolignøden. . . da sitter spekulanter og jobbere og krafser til seg store formuer ved spekulasjoner i leiegårder. Leiegårdene er for tiden en handelsvare som det jobbes ganske uhørt med. Alt i håp om større husleie i byens eldre eiendommer." Sitatet er hentet fra skriftet "Vore Boligkrav, Arbeiderpartiets boligpolitikk". (1919). Det Norske Arbeiderpartiet tok til orde for et offentlig engasjement for å få boligproduksjonen i gang igjen, bl.a. med forslag om offentlig tomtekjøp fra kommunen. Forslaget ble nedstemt i 1910, men det ble nedsatt en boligkomité med Harald Hals som sekretær og forslaget fikk et visst gjennomslag to år etter.


Tomteområde
Gaustad Sykehus i bakgrunnen


Planskisse


Usnitt av modell


Damplassen under bygging

Under første verdenskrig ble Kristiania (senere Oslo) Havebyselskap dannet. A/S Christiania Byggeselskap for småleiligheter på Sagene ble stiftet i 1911, en forløper for borettslaget med beboere som både eier i selskapet og leietakere med uoppsigelig leierett. Finansieringsproblemer gjorde at selskapet strandet og det var i stedet Kristiania Havebyselskap, eierselskapet bak Ullevål Hageby, som ble innflyttingsklart i tidsrommet 1918 – 1924, som ble et av de første borettslagene i Norge.

1910 til 1920 er perioden boligsaken får sitt gjennombrudd i Norge. Dens store merkesak var boligfinansiering og boligkooperasjon, bolighygiene, boligundersøkelser, boligtyper, Egne-hjem og hagebyer. De fleste politikerne som deltok tilhørte høyresiden, og yrkesmessig var foreningen dominert av leger, arkitekter, advokater og folk i høyere stillinger. Arkitektene Harald Hals og Chr. Morgenstierne var blant de mest aktive medlemmene og fikk senere en sentral rolle i gjennomføringen av Ullevål Hageby. Fra 1920 begynte kommunale politikere å vise engasjement og ansvar, og fra 1919 kom også staten på banen med bidrag.

For Oslo Havebyselskap ble denne holdningsendringen vesentlig. Det ble mulig å erverve tomt i nabokommunen Aker, og på tross av sterk prisstigning etter at byggingen på Ullevål ble igangsatt, fikk man kommunal bevilgning til å dekke budsjettsprekkene.

Oppkjøpet av tomt og igangsettelse av markedsføringen av prosjektet fant sted fra 1908. I 1913 ble det avholdt en åpen nordisk arkitektkonkurranse som ble vunnet av arkitekt Oscar Hoff. Han fikk ansvaret for å utarbeide reguleringsplan, mens bygningene ble prosjektert av Boligdirektørens arkitektkontor ved Harald Hals og Adolf Jensen Talberg, og arkitektfirmaet Morgenstierne og Eide i årene 1915-22.

Harald Hals ledet arbeidet som boligdirektør fra 1918 og fram til han ble byplansjef i Oslo i 1926. Kommunens engasjement i boligproduksjonen hadde som mål å heve boligstandarden både teknisk, planmessig og arkitektonisk. Norsk Folkemuseum beskriver i artikkelen "Nye hjem" i mellomkrigstiden nettopp Harald Hals brede spekter i engasjement, han mente at: "det estetiske burde være en kvalitet som var tilgjengelig for alle, og var opptatt av romvirkninger og utsiktsakser fra gateplan så vel som kjøkkenvindu".

De fleste leilighetene i hagebyen fikk innlagt bad og vannklosett, noe som var en sjeldenhet den gang og ikke ble obligatorisk før i 1929. Harald Hals pekte allerede i utbyggingen av hagebyen på at: "arbeideren mer enn noen trengte denne type bekvemmeligheter".


Kvartal II


Kvartal II Ullevålsalléen


Krysset Elgveien -John Collettsallée


Kjøkkeninteriør

Hagebybevegelsen

Ebenezer Howard var en visjonær engelsk planlegger som lanserte teorien om hagebyer som et alternativ til industribyens vekst. Hagebyene skulle være et system av små selvforsynte byer med gode kommunikasjoner, som forente byen og landsbygdas kvalitet. Landsbygda var et sosialt og estetisk forbilde, der tradisjon og kulturarv ble integrert i en spredt bebyggelse med det egne hjemmet som den ideelle familiebolig. Samtidig skulle en oppnå byens felleskap, vitenskap og kultur.
I Norge ble flere prosjekter realisert etter de engelske og tyske forbildene. De ble bare delvis vellykkede som del av et sosialt program. Hagebyene ble aldri boliger for dem de var tiltenkt. I Ullevål Hageby dominerte faglærte håndverkere, funksjonærer og andre representanter for byens voksende middelklasse.
Anleggets vel 500 leiligheter ble organisert i en variert bebyggelse med både en-, to og firemannsboliger, rekkehus og leiligheter i lameller. I sentrum av bebyggelsen ble Damplassen anlagt som et felles møtested i form av et stort plassrom innrammet av større bygninger med butikker og andre fellesfunksjoner.


Ved Gåbleinsvei


Langlia opp mot Niels Lauritssøns vei


Kvartal XIII- John Colletts allée


Ullevålsalléen

Bevaring gjennom bruk – tilpasning til nye krav

Hagebyen ble bygget ut i perioden 1917 – 24. Materialene var solide, utførelsen god og detaljene velprøvde. Generell bruk og et tøft norsk klima setter krav til vedlikehold. I perioder har selskapets ansvar for vedlikehold, den ytre bygningskroppen og innvendige fellesarealer, kommet på etterskudd. En langsiktig vedlikeholdsplan ble påbegynt i 1978 med omlegging av tak og fra 1986 ble planer for andre vedlikeholdsoppgaver utarbeidet. Fra midten av 80-tallet ble investeringsplan utarbeidet og et målrettet vedlikeholdsprogram igangsatt. Behovet for løpende vedlikehold er ivaretatt, men vil møte utfordringer i forholdet mellom opprinnelig materialbruk og dagens tilgjengelige materialer og håndverkskompetanse.

Den viktigste forutsetningen for at hagebyen skal bli bevart er at området oppfattes som attraktivt å bo i. Bebyggelsen må kunne tilpasses dagens og fremtidens krav til komfort og bostandard. Det er ønskelig at hagebyen ikke bare bevares som fysisk form, men at også de sosiale og kulturelle sidene ved hagebyen som et oppvekststed for barn blir videreført. Stor overvekt av 2-roms leiligheter i den opprinnelige bebyggelsen ville i dag gitt en ensidig beboersammensetning og liten stabilitet i bomiljøet. Utbygging av fellesarealer på kjeller og loft har vært det viktigste bidraget for å tilpasse leilighetsstørrelsene til dagens krav til familiebolig. Hvordan utvidelsen av boarealet gjennomføres teknisk og estetisk, er avgjørende for i hvilken grad bevaringsverdien av Hagebyen blir bevart.

Hagebyens ulike områder og hustyper og områdets oppbygging

Oscar Hoffs vinnende plan i arkitektkonkurransen for Ullevål Haveby ble ikke lagt til grunn for reguleringsplanen. Det ble derimot et av hans ikke-premierte bidrag – med det betegnende mottoet ”Mot Solen”. Det dannet grunnlag for kommunens ”regulerings- og utstykkingsplan av eiendommen ”Store Ullevaal” i 1915. I forhold til den realiserte bebyggelsen viser planen en større utstrekning,- bl.a. østover på flaten nedenfor brinken ved Ullevål Sykehus.
Kvartalene er gjennomgående mindre enn de som ble realisert, og med en mer oppdelt bebyggelsesstruktur. De først utbygde områdene langs John Collets allé har kvartalsform og hustyper med flest likhetstrekk med Hoffs plan.
Den sterke prisstigningen utover i byggeperioden medførte at de senere utbyggingstrinn fikk større kvartaler med mer sammenhengende lamellbebyggelse. Damplassen fikk også en ekstra boligetasje. Hovedtrekkene er likevel beholdt; Sognsveien og John Collets allé er hovedgatene gjennom området, mens andre boliggater trekkes mellom mindre plassdannelser.
Damplass er et klart tyngdepunkt med mer monumental bebyggelse og et stort plassrom med basseng, plassert der den såkalte Svenskedammen lå i John Collets dager på Store Ullevål. Bebyggelsen følger gatestrukturen, med møneretning parallelt med gaten og en oppdeling i uregelmessige kvartaler. Bebyggelsen er artikulert i forhold til siktakser, gateløp og plassdannelser. Tårnmotiver på bygg, paviljonger og murer definerer kvartalene.
Det oppstår en klar opplevelse av en offentlig gateside og en halvprivat gårdsside, samtidig som bebyggelsen ikke er sluttet og det heller ikke er differensiert mellom gate- og ”bakgårdsfasade”. Området kan forstås som en overgangsform mellom ”kasernebebyggelsen”, slik som storgårdskvartalene på Torshov og utbyggingen på Lindern, i lukkede gårdsrom og funksjonalismens åpne lamellstruktur.


Damplassen


Kvartal XI


Damplassen sett fra porten


Parken ved Tiurveien mot J. Colletts allé

Hustyper og områder som grunnlag for differensiering av utbyggingsformer

Hustypene i hagebyen har sterke fellestrekk i sin romantiske fortolkning av engelsk ”cottage” bebyggelse med smårutetede vinduer, karnapper, arker og en oppbrutt, småskalig karakter. I tillegg til rikdom i detaljering og fasadevariasjon, finner vi et stort spekter av husformer.
Den store variasjonen bygger likevel noen temaer. Bak mangfoldet finner vi et begrenset antall hustyper som utformes med ulike materialer, detaljering og fasadeutforming. Hagebyen er et enhetlig område uten store forskjeller i bygningstyper eller gater.

Det er likevel noen områder som i planen har fått større betydning enn andre. Dette gjelder i første rekke Damplassen; hjertet i hagebyen som markeres med en aksial, symmetrisk oppbygging av bygningene som innrammer plassen. Sognsveien er en viktig trase ut fra John Collets plass, i planen likeverdig med John Collets alle, men har utviklet en større betydning trafikalt. Eventyrveien og Langlia har en spesiell kurvatur som skaper en spesiell romlig og visuell virkning mellom bygninger og gaterom. Enkelte større bygningskomplekser er også slik plassert i terrenget og i forhold til siktakser at de får en særskilt betydning.



Perspektiv av hagebyen - Sognsvann i det fjerne

3
Vernevurdering

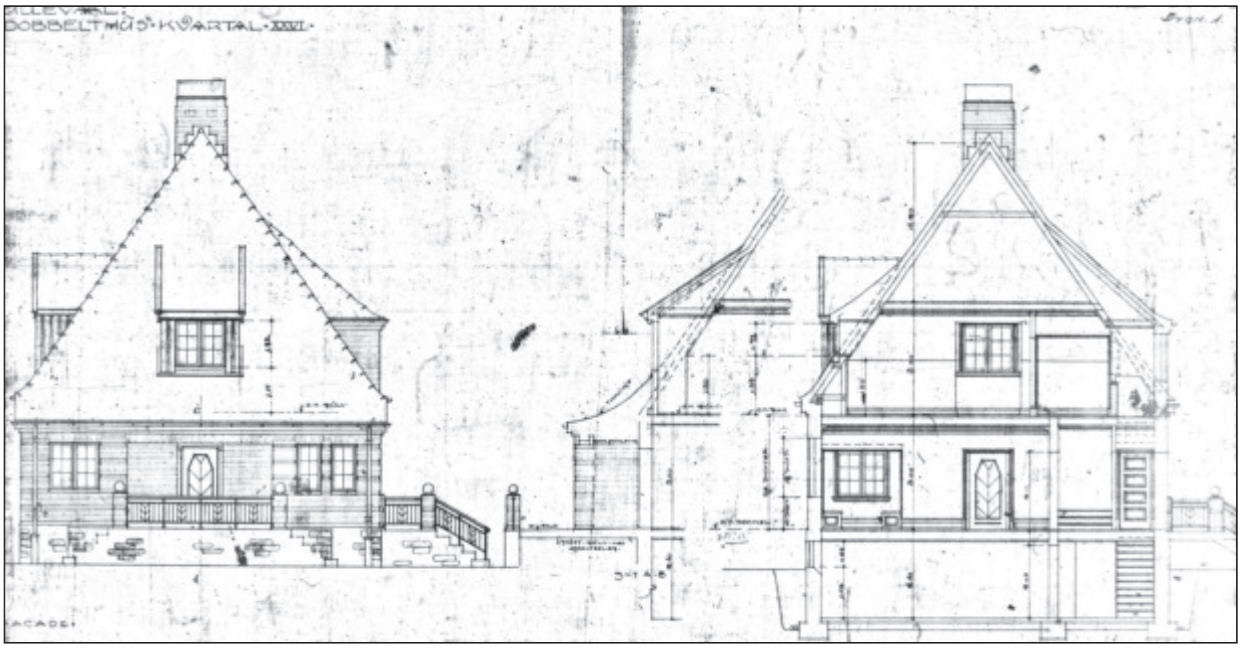
Byantikvarens vernevurdering

Ullevål Hageby er landets største, mest varierte og sammensatte hagebyanlegg. Bebyggelsen holder en svært høy arkitektonisk kvalitet, med store variasjoner i arkitekturuttrykk innenfor et samlende stiluttrykk. Ullevål Hageby er et byplanmessig mesterverk og et monument for epokens bygningsstil. Området representerer et godt eksempel på hvordan det engelske hagebyidealet fikk innpass i norsk byutvikling på begynnelsen av 1900-tallet.
Området Ullevål Hageby inngår pr. i dag i Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, boligområder med bevaringsverdi, kategori C, Feltutbygde områder med verneverdi.

Ullevål Hageby er etter Byantikvarens vurdering i fredningsklasse og har nasjonal verneverdi. Hagebyen står pr. i dag oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse og anlegg.

Konklusjon:

Ullevål Hagebys verneverdi er ubestridelig.



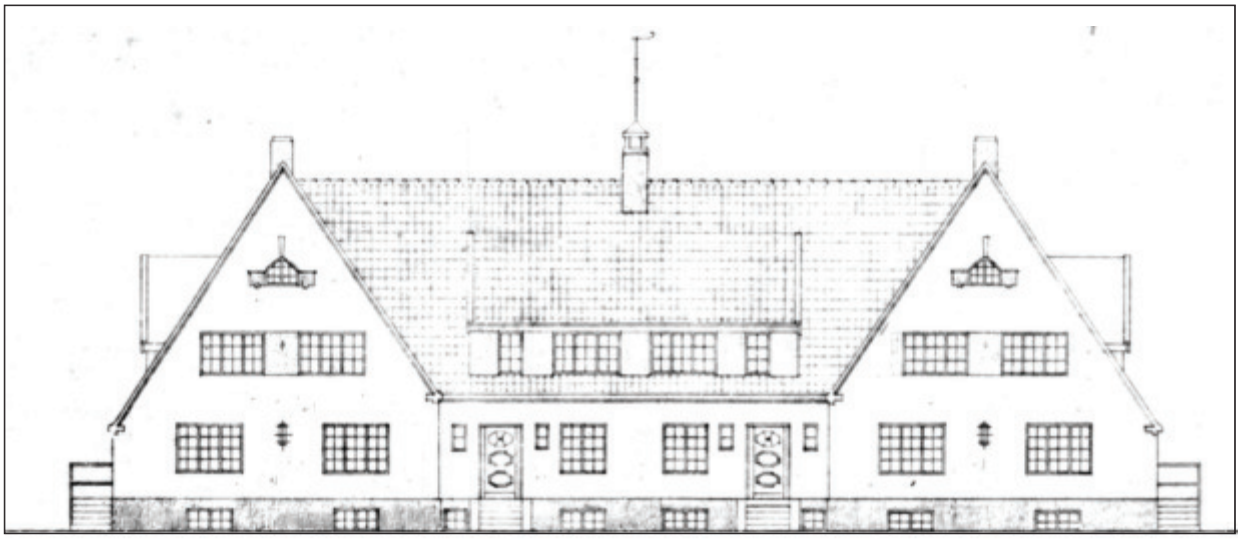
Damplassen 8 og 9 - apprinelig tegning - oppriss og snitt

Byantikvarens syn på opprinnelige bygningsdeler

Byantikvaren ser det derfor som spesielt viktig at opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad bevares. Det er disse som bærer anleggets sjel og som forteller anleggets historie. Nyere kopier vil aldri kunne få tilsvarende verdi. Heldigvis er gamle vinduer og dører av svært god kvalitet med langt bedre holdbarhet enn nylagete kopier. Enkelt vedlikehold samt eventuell innvendig oppgradering gir forbedrete egenskaper som også holder dagens krav. Dersom svært mye skiftes ut, vil Hagebyen miste mye av sitt autentiske preg og sin historiske kildeverdi og verneverdien vil bli svekket.

For all verneverdig bebyggelse gjelder følgende antikvarfaglige vurderinger og anbefalinger:

- ***Mest mulig av alle opprinnelige og eldre bygningsdeler bør bevares.***
- ***Inngrep ved vedlikehold og restaurering bør være så små som mulig.***
- ***Det er bedre å vedlikeholde enn å reparere.***
- ***Det er bedre å reparere enn å skifte ut.***
- ***Ved utskifting bør mest mulig av opprinnelige eller eldre bygningsdeler bevares.***
- ***Bygningsdeler som skiftes ut skal utføres som eksakt kopi av originalen.***
- ***Det skal brukes tradisjonelle materialer og metoder ved vedlikehold, restaurering og reparasjon.***
- ***Det er bedre å føye til noe enn å fjerne opprinnelige eller eldre bygningsdeler.***
- ***Skjulte deler av bygningen (konstruksjonen) kan være like viktig å ta vare på som synlige overflater.***
- ***Tilbakeføring til tidligere kjent tilstand (dokumentert) kan være aktuelt.***
- ***Det beste bygningshistoriske "arkivet" er bygningen selv.***



4
Bygningstyper

TYPE 1 Damplasshusene

TYPE 2 Horisontaldelte hus med to fulle etasjer

TYPE 3 Horisontal- og vertikaldelte hus i 1 ½ etasje

TYPE 4 Fondbygninger- spesielle landemerker og store sammensatte volum



Type **1**
Damplasshusene

Damplasshusene er de eneste bygningene i hagebyen med tre boligetasjer. Den øverste boligetasjen har arker liggende i takflaten. Større dybde på bygningskroppene gir bebyggelsen et kraftigere volum enn den øvrige bebyggelsen i hagebyen. Bygningene skiller seg også ut ved at uttrykket er "strammere" med regelmessige vinduer, symmetri og upussede teglfasader.





Type **2**

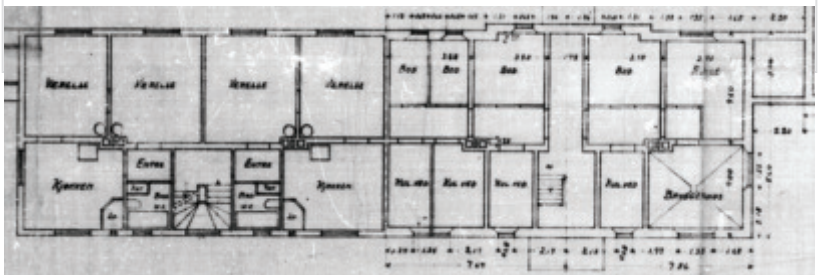
Horisontaldelte hus med to fulle etasjer

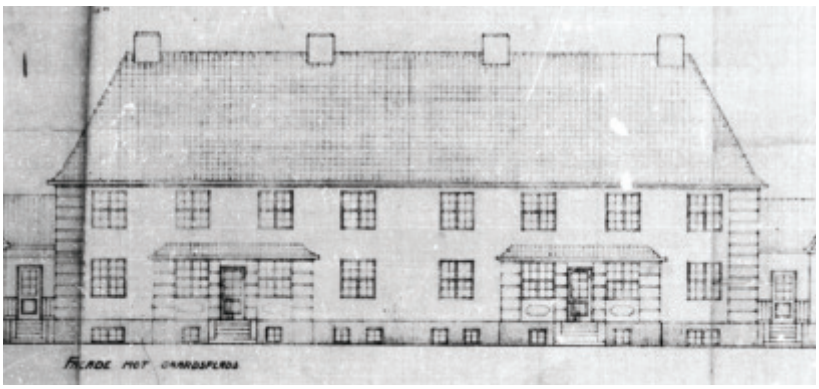
Dette er flerfamiliehus i lameller med to fulle etasjer, og to eller flere oppganger. De fleste er bygget med fire to-romsleiligheter pr. oppgang, dvs. to leiligheter pr. etasje. Det finnes også en variant med større leiligheter med to leiligheter pr. oppgang.
Type 2 husene er enkle, rasjonelle bygningskropper påsatt inngangsoverdekkinger, verandaer og balkonger som skaper variasjon.
Husene har fasader i pusset tegl, lite eller ingen bruk av treverk annet enn i vinduer og dører, store sammenhengende takflater med ”halvmånearker” og takluker i fellesarealer (trappeoppganger /loft)











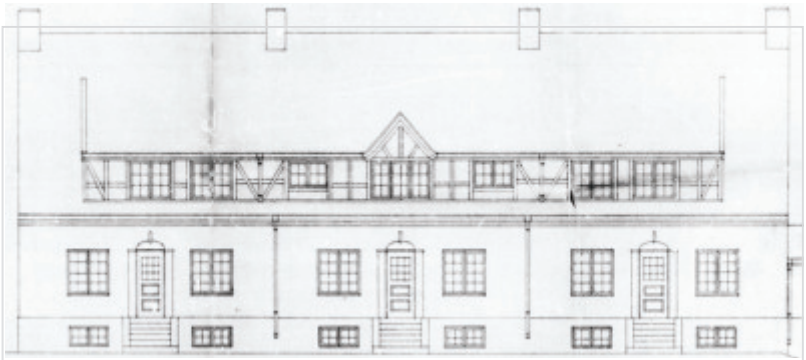


Type **3**

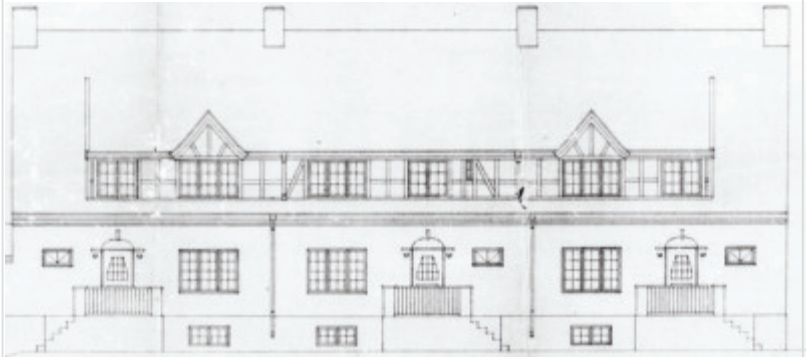
Horisontal- og vertikaldelte hus i 1 ½ etasje

Hustypen kjennetegnes av huskropper med et oppbrutt volum og småskalighet med ulike arker, verandaer og overbygde innganger. Takflaten er trukket ned til 1. etg med lange, sammenhengende løft av hovedtaket og mindre og ulike frittstående arker. Takarkene og takoppløftenes veggflater er (oftest) kledd med tjærebeiset tømmermannspanel. Øvrige fasader er i pusset tegl. Dette bidrar til et sammensatt og karakteristisk fasadeutrykk.
Type 3 omfatter bygninger i en rekke ulike varianter både som rekkehus og horisontaldelte hus. Det er stor variasjon på størrelse av leiligheter og disponible fellesarealer.

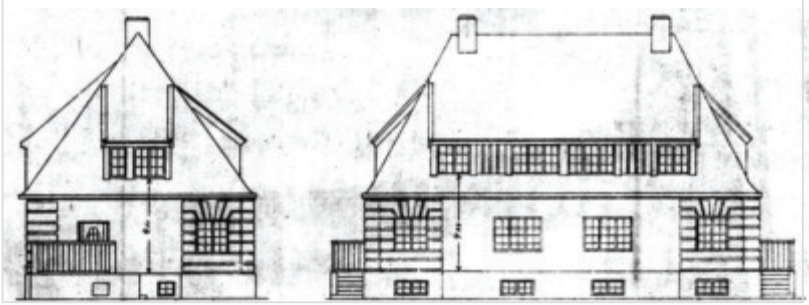
















Type **4** -

Fondbygninger

- spesielle landemerker og store sammensatte volum

Husene har en sterk monumental karakter gjennom en symmetrisk sammensetning av ulike grunntyper til et stort volum.
Bygningene har fasader med pusset tegl og stor variasjon i vindus innsetting, relativt dype huskropper på midten med bratte og store takflater. Bygningene preges av sammensatt materialbruk på samme måte som bygningstype 3 og har gjerne takarker og fasadeoppløft med vegger kledd med tjærebeiset tømmermannspanel.
Dette er en samlet gruppe bebyggelse som ikke tilhører de tre andre gruppene og som kjennetegnes av sin lokalisering og store volum.











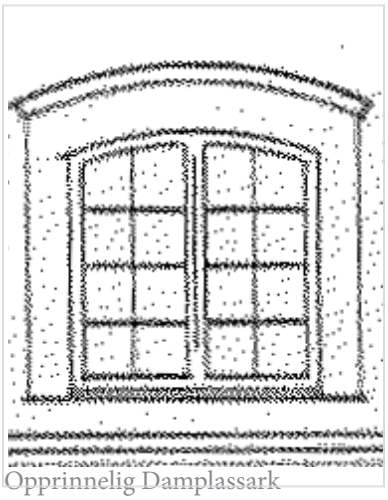


5

Bygningselementer som gir særpreg til hagebyen og som skal tas vare på

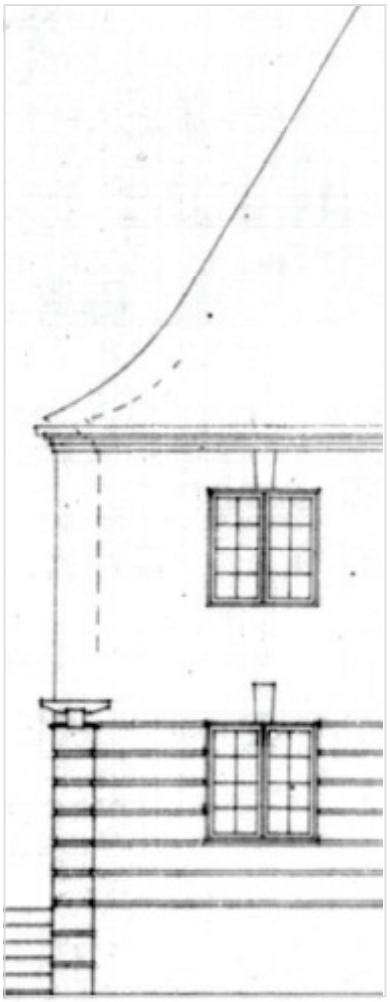
For å ta vare på Hagebyens særpreg er det viktig å ta vare på originale bygningselementer og detaljer. De er sammen en viktig del av hagebyens verneverdi. Dersom slike bygningsdeler skiftes ut, vil verneverdien bli svekket. Noen av de opprinnelige bygningselementene er underlag for mal i forbindelse med nye utbygninger.

Hagebyen har målsatte detaljtegninger for flere av bygningselementene som skal benyttes ved utbygninger, samt lister over godkjente leverandører.
Andre særpreg, feks artikulering av hjørner, innramming og detaljering av inngangspartier, er også viktig å ta vare på.



Opprinnelig Damplassark





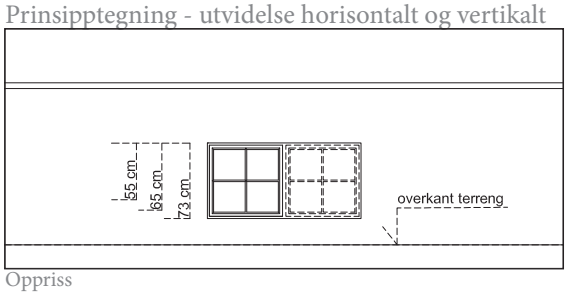
Utsnitt ulike fasadeoppriss

Utbygningsprinsipper og bygningselementer som benyttes ved utbygning av kjeller og loft.

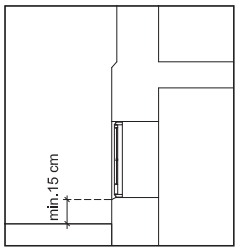
Kjellervindu

Kjellervinduer kan utvides vertikalt (karmmål) til 55cm eller 65 cm eller 73 cm om det er nok høyde fra terreng. Minimum høyde fra terreng skal være 15cm etter utbygging. Overkant vindu kan ikke endres. Area (lyssjakt) tillates ikke. Horisontalt kan ettfagsvinduet vurderes øket til tofagsvindu dersom det er plass, og fasadekonstruksjonen ikke svekkes. Må sees i sammenheng med øvrig fasade slik at arkitekturuttrykket ikke påvirkes uheldig.

Prinsipptegning - utvidelse horisontalt og vertikalt



Oppriss

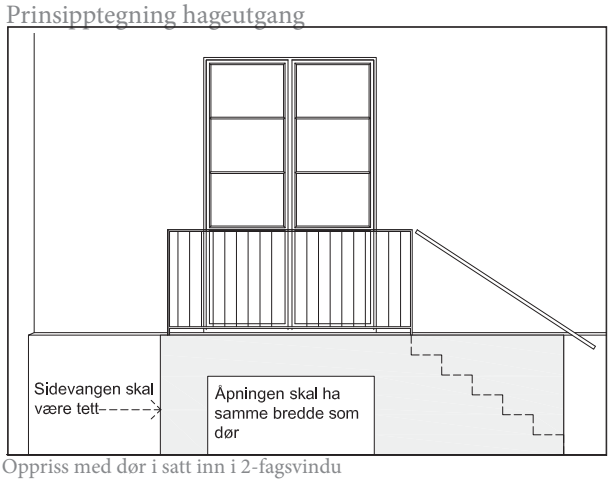


Snitt

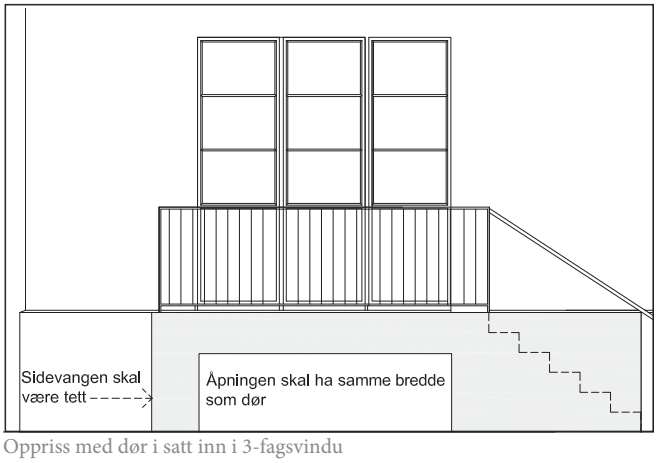
Hageutgang

Det tillates i noen tilfeller og på noen av hustypene å etablere hageutgang til egen hage fra leiligheten på plan 1.
Se avsnitt - utbygnings prinsipper for de ulike hustypene.

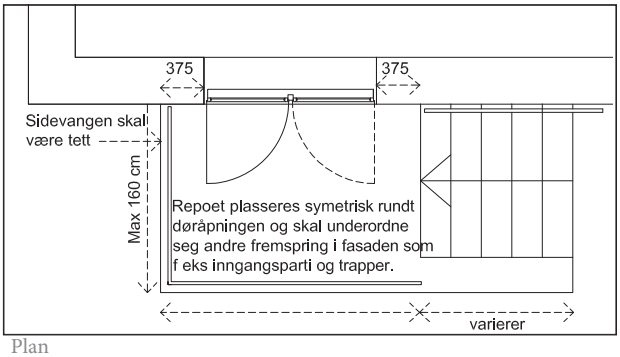
Prinsipptegning hageutgang



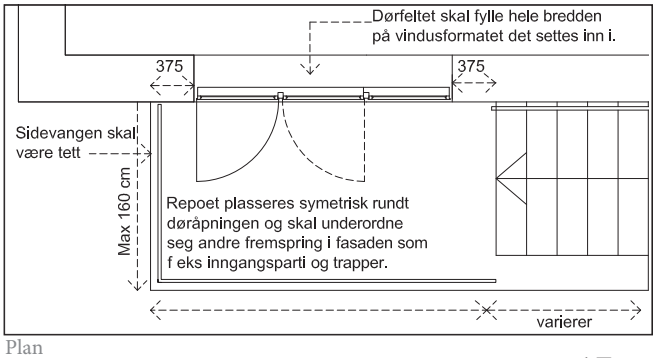
Oppriss med dør i satt inn i 2-fagsvindu



Oppriss med dør i satt inn i 3-fagsvindu

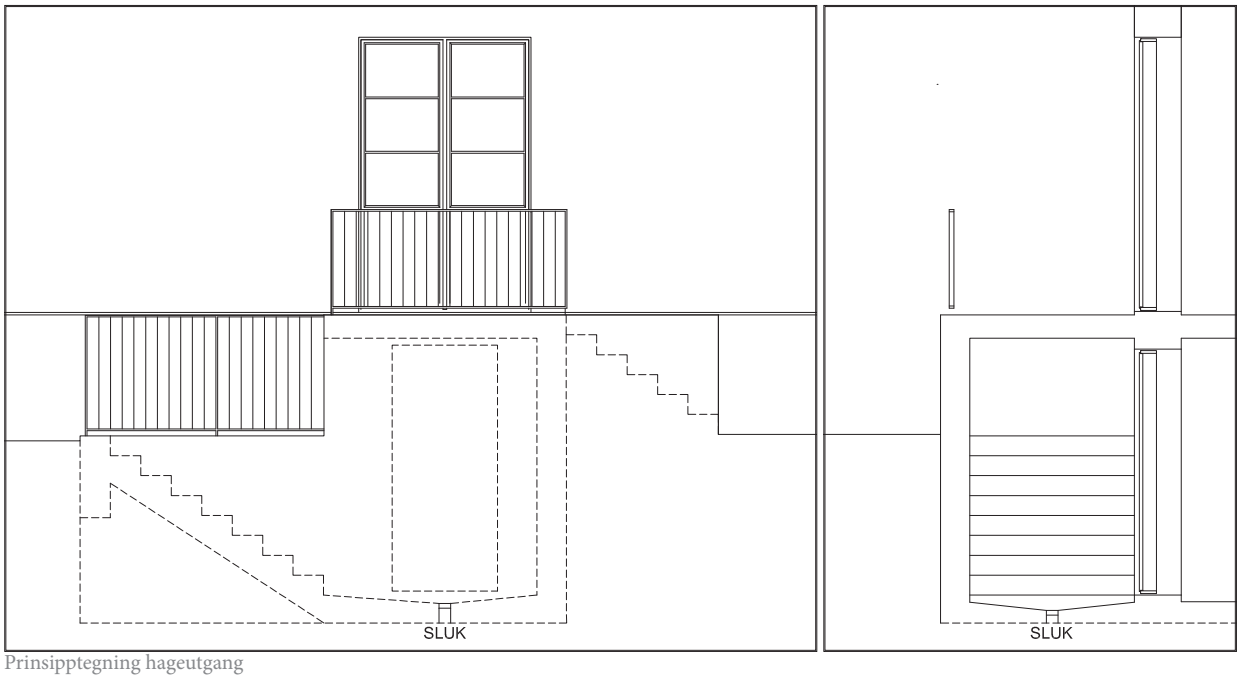


Plan



Plan

Kjellerutgang
Kjellerutgang kan være aktuelt hvis plass og tomteforhold tillater det og at det eksisterer en egen inngangstrapp. Det må vurderes i hvert enkelt tillfelle. Ny kjellerdør plasseres sentrisk under inngangsdøren, og nytt trappeløp legges parallelt med huskroppen. Trapp og rekkverk utformes identisk med opprinnelige trapper og rekkverk på tilsvarende hustyper.

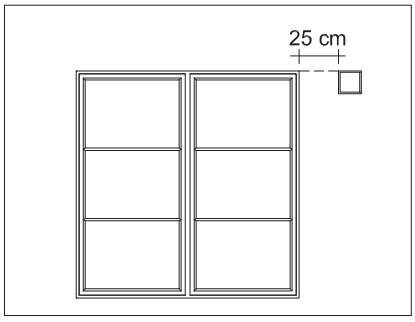


Prinsipptegning hageutgang

Lufteventiler i vegg

Ventiler i fasade over kjeller frarådes på gatefasade.
Innsetting av ventil i vegg utføres med kanal tvers gjennom hele veggens tykkelse, luke innvendig og galvanisert mur-rist utvendig.
Ventilen trekkes noe inn, og overkant ventil plasseres på linje med overkant vindu .
Plasseres 25 cm (en teglstein) fra vindussmyg.

FLEXIT sjalusirist Art 02516. Mål 150 mm x 150 mm.
Kan kjøpes i administrasjonen.



Prinsippoppriss

Andre vikitge bygningselementer

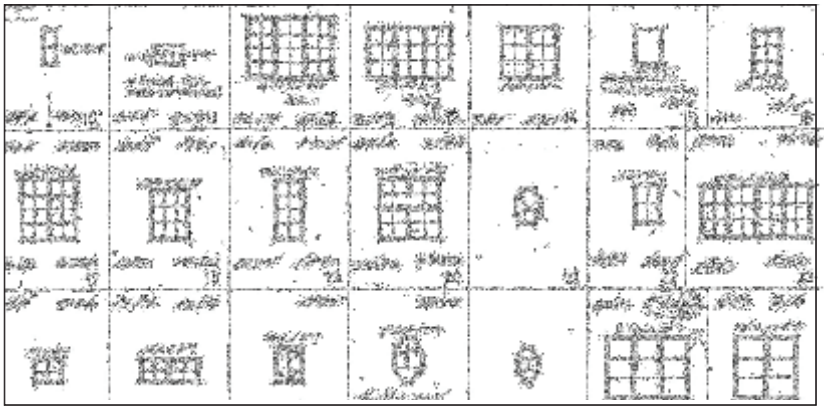
Hagebyhusenes individuelle uttrykk og karakter forsterkes av mangfoldet og variasjonen i dør- og vindustyper. Ulike sammenstillinger og bruk av disse elementene gir hver bygning et unikt utrykk og identitet som det er viktig å ta vare på.

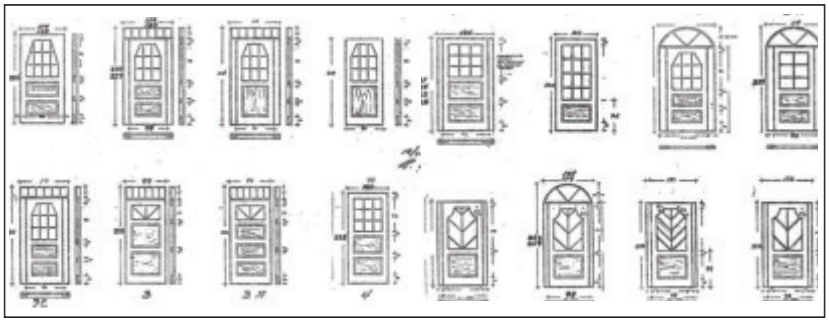
Restaurering og ev. utskifting av vinduer og dører

De originale vinduene og dørene er laget av svært godt trevirke, og er som regel i god stand og kan rehabiliteres. Dagens vinduer og dører har en annen kvalitet, og beregnes kun å ha en levetid på 20-30 år. Hagebyen og Byantikvaren ønsker at flest mulig vinduer og dører blir bevart fremfor byttet med nøyaktige kopier. Hagebyselskapet har eget verksted som restaurerer originale bygningsdeler.

Er vinduer og dører i så dårlig forfatning at de ikke kan restaureres, skal de skiftes ut med nøyaktige kopier. Ta kontakt med hagebyselskapet for en vurdering om tilstand og eventuell restaurering/utskiftining. Hagebyen har avtaler med flere vindusleverandører som tilfredsstiller kravene.
Det innerste vinduet (varevinduet) kan erstattes med et vindu med isolerglass for å bedre U-verdien og støydemping.

Dersom allikevel originale vinduer må skiftes ut, skal melding om dette legges ut på Hagebyens hjemmesider i 30 dager slik at mulige arvtakere får anledning til å melde sin interesse.







Utelamper og lykter

Over innganger, på hjørner og på andre deler av fasadene er det montert utebelysning. Disse lampenes utforming og plassering er en viktig del av den visuelle rikdommen som det er viktig å ta vare på. Ta kontakt med administrasjonen ved defekte armaturer eller ved utskiftning. Det er produsert kopier av de originale utelampene, og de kan produseres på oppdrag.

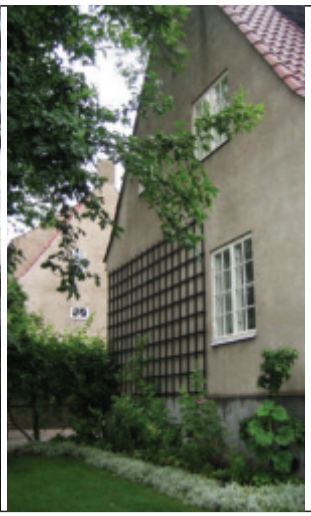


Espalier

Enkelte fasader har espalier for klatreplanter og espalietrær. Espalier var på mange bygninger en del av den opprinnelige arkitekturutformingen. Espalierene er utformet i brunbeiset treverk i et rektangulært rutenett, opphengt på kroker montert på vegg, ofte mellom vinduer eller på annen måte for å understreke en karakter. Reetablering tillates. Opprinnelige tegninger, gamle foto, tilsvarende type hus med opprinnelig espalier samt spor etter festeanordning i vegg angir plass, størrelse og omfang.

Ta kontakt med administrasjonen for riktig farge og dimensjoner







6 Utbygningsprinsipper og -muligheter



Eiendomsretten til hagebyens bygninger og bygningselementer er knyttet til borettslaget og ikke andelseier. Andelseier har ikke rett til å foreta utskiftninger av bygningselementer som vinduer, dører, lamper o.l. eller gjøre tiltak på fasadene uten godkjenning av hagebyselskapet. Vern om dette er et felles ansvar. Før endringer vurderes,må følgende avklares:

- Hvilken bygningstype er leiligheten? Se kart over bygningstyper kap.4 .

- Sett deg inn i om det er muligheter for utbygging. Dersom det tidligere ikke er utført utbygginger i takflaten, ta kontakt med administrasjonen før du går i gang med planleggingen. Det er av spesiell interesse å ta vare på eksempler på det opprinnelige arkitekturuttrykket, og utbygging av ikke utbygde bygninger vil behandles særskilt.

- Utarbeid arealfordelingsplan for oppgangen dersom denne ikke finnes. Avtalen skal inneholde plantegning av loft og kjeller med målsatt løsning. Arealene skal måles etter Norsk Standard . På loft er målbart areal måles med 60 cm ut fra loddlinje på 190 cm takhøyde. Boder skal føres opp til tak eller utføres som egne brannnceller.

- Fasade mot gate har høyere prioritet enn mot gård og ønskes derfor utbygd med færre og/eller mindre elementer i takflaten. Dette gjelder spesielt for fasader som vender ut mot Damplassen og Sognsveien og fondbygningers (Type 4) fasader mot vei.

- Nye vindusåpninger på fasadene tillates ikke.

- Utbygninger og endringer har over tid resultert i store variasjoner og avvik. Uheldige løsninger etter tidligere utbygginger gir ikke presedens og skal normalt ikke gjentas. Men dersom tidligere utbygning ikke er i samsvar med veilederen, kan det i enkelte situasjoner være riktig å ta hensyn til eksisterende utbygninger for å oppnå en harmonisk helhet. Dersom det ut fra en skjønnsmessig vurdering er bedre å fravike veilederen ved en videre utbygging, må løsningen og utformingen utarbeides i samarbeid med Byantikvaren for å sikre et helthetlig og sammenbindende resultat. Ta kontakt med administrasjonen for å diskutere løsninger dersom tidligere utbygginger fraviker veilederen (gjelder ikke takvinduer, se neste kulepunkt).

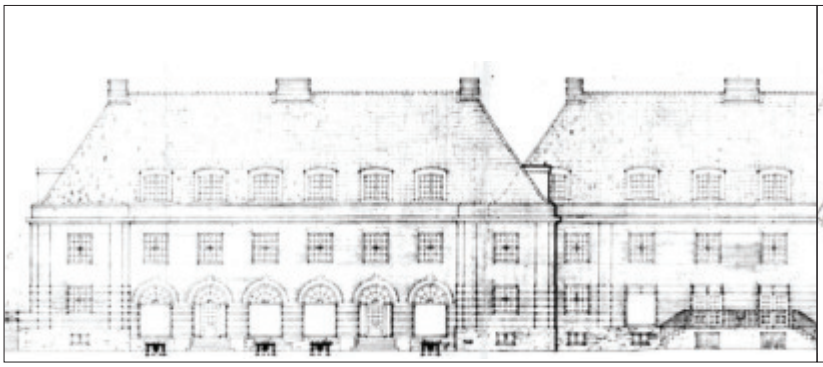


- Hagebyen har hvert år vannskader som skyldes nye takvinduer og arker. Selv om takvinduene gir lys og økt bokomfort, er det ønskelig å redusere antall hulltakinger, også ut fra estetiske hensyn. Taket er bygningens “femte fasade” og takflatens tålegrense for hulltaking må ikke overskrides. Dersom leiligheter har flere takvinduer enn beskrevet i denne veilederen, overføres ikke dette som mal til andre tilsvarende bygninger.

- Felles installasjoner som sikringsskap, stakeluker, stoppekraner og hagevann skal være tilgjengelig for selskapet utenfor leiligheten.

- Tematiske byggesaksark skal følges. Finnes på Hagebyens nettsider.

Type **1**
DAMPLASSHUSENE





Rehabilitering og utskifting av vinduer og dører
Byantikvaren fraråder sterkt utskiftning av originale bygningsdeler. Andelseierne oppfordres til å restaurere originale vinduer og vindusdører dersom disse ikke er så råteskadet at dette ikke er mulig.
Hagebyen har eget verksted som reparerer og restaurerer originale bygningsdeler som vinduer og dører. Felles utgangsdører restaures og skiftes om nødvendig ut av hagebyen.
De originale vinduene og dørene er laget av svært godt trevirke, og er som regel i god stand og kan restaureres. Dagens vinduer og dører har en annen kvalitet, og beregnes kun å ha en levetid på 20-30 år.
Melding om utskiftning av originale vinduer skal legges ut på Hagebyens nettsider i 30 dager slik at mulige arvtakere får anledning til å melde sin interesse.
Dersom nye vinduer settes inn, skal det være nøyaktige kopier ihht. Byantikvaren's momentliste. Nyere vinduer kan også erstattes med nøyaktige kopier. Hagebyen har avtaler med vindusleverandører som tilfredsstiller krav til utseende, kvalitet og utførelse.

Lufteventil
I rom med behov for mer ventilasjon, kan innsetting av lufteventil tillates, men frarådes på fasade som vender ut mot gate.
Ventilen felles inn i murfasaden og plasseres horisontalt på linje med overkant vindu.
Se prinsipptegning avsnitt 5 Bygningselementer som angir maksimal størrelse og krav til utførelse og plassering.

Utbygging av loft

Takflate mot vei. Kan ikke endres.
Takflate mot innvendig gård. Ett takvindu over hver opprinnelig damplassark, men kan forskyves noe i lengderetningen for ikke å komme i konflikt med takkonstruksjonene. Takvinduene skal ligge på horisontal linje med øvrige takvinduer.
Takflate på galv kan ikke endres.

Utbygging av kjeller.
Enkle kjellervinduer kan utvides til dobbeltvinduer og økes i høyden til maksimal 73 cm høyde dersom det er plass og fasadekonstruksjonen og arkitekturutrykket ikke svekkes. Overkant vindu kan ikke endres.
Kjellervinduer på Damplassbebyggelsens fasader og gavler som vender ut mot Damplassen med tilstøtende gater blir vurdert strengere enn på andre bygninger.

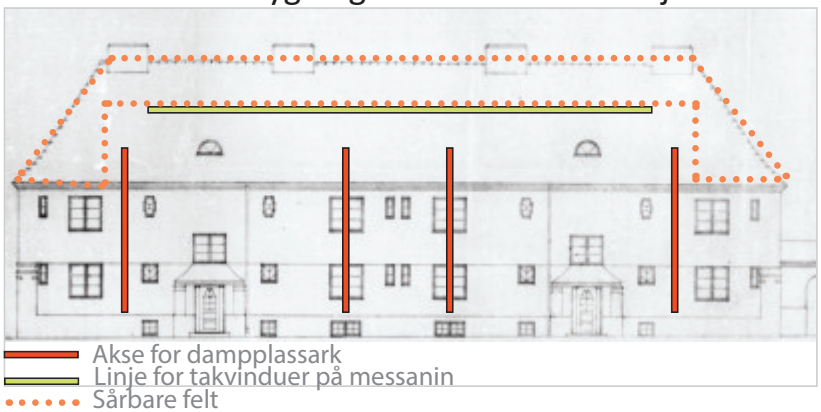
Dette må vurderes i en funksjonell og estetisk helhet og godkjennes av Byantikvaren.

Hageutgang
Hageutgang til egen hage kan unntaksvis og etter nærmere vurdering og godkjenning mot innvendig gård hvor hagen og størrelsen på hagen tillater det. Det forutsettes at ny hageutgangsdør plasseres i eksisterende vindusutsparing i murverket og er en nøyaktig kopi av opprinnelig hagedører. Trapp og rekkverk utformes likt med opprinnelige trapper og rekkverk på tilsvarende hus. Prinsipptegning avsnitt 5 Bygningselementer legges til grunn for utformingen. **Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av Byantikvaren.**

Kjellerutgang
Kjellerutgang kan være aktuelt mot bakgård og bakhage der plass- og tomteforhold tillater det. Forutsetning er at det er egen inngangstrapp til leiligheten og at kjellerutgangen plasserer under denne. Kjellerutgang skal plasseres parallelt med huskroppen og dør plasseres under repos. Trapp og rekkverk utformes likt med eksisterende trapper på tilsvarende hus.
Prinsipptegning avsnitt 5 Bygningselementer legges til grunn for utformingen.
Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av Byantikvaren.

Type **2**

Horisontaldelte bygninger med to fulle etasjer





Rehabilitering og utskifting av vinduer og dører
Byantikvaren fraråder sterkt utskiftning av originale bygningsdeler. Beboere oppfordres til å restaurere originale vinduer og vindusdører dersom disse ikke er så råteskadet at dette ikke er mulig. Hagebyen har eget verksted som reparerer og restaurerer originale bygningsdeler som vinduer og dører.
Felles utgangsdører restaureres og skiftes om nødvendig ut av hagebyen.

De originale vinduene og dørene er laget av svært godt trevirke, og er som regel i god stand og kan restaureres. Dagens vinduer og dører har en annen kvalitet, og beregnes kun å ha en levetid på 20-30 år.
Melding om utskiftning av orginale vinduer skal legges ut på Hagebyens nettsider i 30 dager slik at mulige arvtakere får anledning til å melde sin interesse.
Dersom nye vinduer settes inn, skal det være nøyaktige kopier ihht. Byantikvarens momentliste. Nyere vinduer kan også erstattes med nøyaktige kopier. Hagebyen har avtaler med vindusleverandører som tilfredsstiller krav til utseende, kvalitet og utførelse.

Lufteventil
I rom med behov for mer ventilasjon, kan innsetting av lufteventil tillates, men frarådes på fasade som vender ut mot gate.
Ventilen felles inn i murfasaden og plasseres horisontalt på linje med overkant vindu.
Se prinsipptegning avsnitt 5 Bygningselementer som angir maksimal størrelse og krav til utførelse og plassering.

Utbygging av loft

Fasade mot vei
Generelle retningslinjer er en eller to damplassarker for hver leilighet, avhengig av leilighetens størrelse og plassering. Tidligere plasseringer av damplassarker i bygningen vil være retningsgivende for hvordan arkene plasseres. Hovedregelen er at Damplassarkene plasseres sentrert over underliggende hovedvindu (bad- og bodvinduer er ikke hovedvinduer). Har bygningen valmet tak, kan damplassarken plasseres mellom hovedvinduet og sekundærvinduet (for eksempel vindu i baderom).

- For bygninger med treromsleiligheter, blir utrykket for massivt med en ark over hvert hovedvindu. Antall arker og typer må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

- For bygninger med fasade mot Sognsveien tillates den største halvmånearken. Dersom bygningen allerede er utbygget med Damplassarker på denne siden, kan en individuell vurdering og et avvik være en mulig løsning.

- For bygninger som er bygget ut med både Damplassarker og halvmånearker, vil plasseringen av allerede utbygde arker være retningsgivende.

Takvinduer kan plasseres på messaninplan. Vinduene skal ligge på linje og som hovedregel plasseres ordnet over arkene, men kan forskyves noe i lengderetningen avhengig av takkonstruksjon og romforløp. Maks antall takvinduer skal ikke overstige antall arker (gjelder hver leilighet).
Dersom tidligere utbygginger har flere takvinduer enn antall arker, vil ikke dette gi presedens for andre takflater og tilsvarende løsning vil ikke tillates på andre byginger.

Fasade mot gårdsplass
Generelle retningslinjer er en eller to damplassarker for hver leilighet. Tidligere plasseringer av damplassarker vil være retningsgivende for hvordan arkene plasseres. Damplassarkene plasseres vanligvis over underliggende hovedvindu (bad- og bodvinduer er ikke hovedvinduer). Har bygningen valmet tak, kan damplassarken plasseres mellom hovedvinduet og sekundærvinduet (for eksempel vindu i baderom).
For bygninger som er utbygget med både damplassarker og halvmånearker vil plasseringen av allerede utbygde arker være retningsgivende for hva slags arker bygningen skal bygges ut med.
Takvinduer kan plasseres på messaninplan. Vinduene skal ligge på linje og som hovedregel plasseres ordnet over arkene, men kan forskyves i lengderetningen avhengig av takkonstruksjon og romforløp. Maks antall takvinduer skal ikke overstige antall arker (gjelder hver leilighet).
Dersom tidligere utbygginger har flere takvinduer enn antall arker, er dette ikke retningsgivende for nye utbygginger.

Gavlfasade
Er taket valmet, tillates én damplassark sentrisk plassert i takflaten. Det tillates ikke takvindu over arken.
Har gavlen halvmånevindu på loftsplan, kan dette erstattes med et større halvmånevindu.
På gavlvegger uten vindu på loftsplan, kan det tillates innsetting av halvmånevindu under forutsetning av at Byantikvaren kan anbefale dette.
Om andre typer originale vinduer på loftsplan ønsket skiftes ut pga bakenforliggende areal ønskes innlemmet i boligarealet, skal det først vurderes om vinduene kan rehabiliteres. Ta kontakt med Hagebyen for en vurdering om de kan utbedres og istandsettes på Hagebyens verksted. Hvis ikke skal de erstattes med nøyaktige kopier.

Utbygging av kjeller

Enkle kjellervinduer kan utvides til dobbeltvinduer dersom det er plass og fasadekonstruksjonen og arkitekturutrykket ikke svekkes. Må vurderes i en funksjonell og estetisk helhet.
Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av Byantikvaren.

Hageutgang

Hageutgang til egen hage kan unntaksvis og etter nærmere vurdering og godkjenning av Byantikvaren tillates på gavlfasaden eller mot innvendig gård hvor hagen og størrelsen på hagen tillater det. Ny hageutgangsdør plasseres i eksisterende vindusutsparing med nøyaktig kopi av opprinnelig hagedører. Trappeutforming og rekkverk utformes likt med opprinnelige trapper og rekkverk på tilsvarende hus. Se prinsipptegning avsnitt 5 Bygningselemeter.
Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av Byantikvaren.

Kjellerutgang

Kjellerutgang kan være aktuelt mot bakgård og bakhage der plass- og tomteforhold tillater det. Det forutsettes at leiligheten har egen inngangstrapp og at kjellerutgangen plasserer under denne. Utgangen plasseres parallelt med huskroppen og under repos. Trapp og rekkverk utformes likt med eksisterende trapper på tilsvarende hus. **Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av Byantikvaren.**

Type 3

Horisontal- og vertikaldelte hus i 1 ½ etasjer





Rehabilitering og utskifting av vinduer og dører

Byantikvaren fraråder sterkt utskiftning av originale bygningsdeler. Beboere oppfordres til å restaurere originale vinduer og vindusdører dersom disse ikke er så råteskadet at dette ikke er mulig. Hagebyen har eget verksted som reparerer og restaurerer orginale bygningsdeler som vinduer og dører.
Utgangsdører restaureres og skiftes om nødvendig ut av hagebyen.
Er utgangsdøren kun for én leilighet (feks. vertikaltdelt), er beboer ansvarlig for restaurering og om nødvendig utskiftning med nøyaktig kopi.

De originale vinduene og dørene er laget av svært godt trevirke, og er som regel i god stand og kan restaureres. Dagens vinduer og dører har en annen kvalitet, og beregnes kun å ha en levetid på 20-30 år. Melding om utskiftning av originale vinduer skal legges ut på Hagebyens nettsider i 30 dager slik at mulige arvtakere får anledning til å melde sin interesse.
Dersom nye vinduer settes inn, skal det være nøyaktige kopier ihht. Byantikvarens momentliste. Nyere vinduer kan også erstattes med nøyaktige kopier. Hagebyen har avtaler med vindusleverandører som tilfredsstiller krav til utseende, kvalitet og utførelse.

Lufteventil
I rom med behov for mer ventilasjon, kan innsetting av lufteventil tillates, men frarådes på fasade som vender ut mot gate.
Ventilen felles inn i murfasaden og plasseres horisontalt på linje med overkant vindu.
Se prinsipptegning avsnitt 5 Bygningselementer som angir maksimal størrelse og krav til utførelse og plassering.

Utbygging av loft

Fasade mot vei og gårdsplass
Generell retningslinje er to takvinduer pr leilighet, men for de minste leilighetene kan det bare settes inn ett takvindu pr leilighet. Dersom det er mer enn to hovedvinduer i fasade mot vei i leiligheten, kan det settes inn ett takvindu pr hovedvindu (bad- og bodvinduer er ikke hovedvinduer).
Tidligere plasseringer av takvinduer vil være retningsgivende for hvordan takvinduene plasseres. Takvinduene skal ikke plasseres for langt ut mot gavlen. Dersom det er oppløft på taket, plasseres vanligvis takvinduene på oppløftet og vinduets overkant i knekken på oppløftet. Takvinduene skal ligge på linje.
Plassering av takvinduer på linje med hovedvinduer, originale bad- eller bodvinduer tillates ikke selv om det finnes eksempler på slik utbygging.

Gavlfasade
Er taket valmet, kan det bygges ut med ett takvindu. Takvindu skal ligge på samme linje i takflaten som fasade mot vei.
Er gavlen rett med halvmånevindu på loftet, kan vinduet erstattes med et større halvmånevindu dersom det er plass til det.
Er gavlen rett uten vindu på loftet, kan det settes inn et halvmånevindu på loftet dersom det er plass til det.
Har gavlen andre originale vinduer på loftsplan, og de er i dårlig stand, skal de om mulig rehabiliteres på hagebyens verksted. Må de skiftes, skal de bare skiftes ut med nøyaktige kopier.

Utbygging av kjeller

Enkle kjellervinduer kan utvides til dobbeltvinduer dersom det er plass og konstruksjonen og arkitekturen ikke svekkes.
Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av byantikvaren.

Hageutgang
Hageutgang til egen hage kan unntaksvis og etter nærmere vurdering og godkjenning tillates på gavlfasaden dersom hagen og størrelsen på hagen tillater det. Eksisterende vindu erstattes med utgangsdører med samme bredde som opprinnelig vindu. Trapp og rekkverk utformes likt med eksisterende trapper og rekkverk på tilsvarende hus. Døren skal være nøyaktig kopi av eksisterende hagedører i hagebyen.
Se prinsipptegning avsnitt 5 Bygningselemeter.
Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av Byantikvaren.

Kjellerutgang
Kjellerutgang kan være aktuelt der plassen og tomteforholdene tillater det. Forutsetning er at det er egen inngangstrapp til leiligheten og at kjellerutgangen plasserer under denne. Kjellerutgang skal plasseres parallelt med huskroppen. Dør skal plasseres under repos foran inngang. Trapp og rekkverk utformes likt med eksisterende trapper og rekkverk på tilsvarende hus.
Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av Byantikvaren.

Type 4
Fondbygninger



Rehabilitering og utskifting av vinduer og dører
Byantikvaren fraråder sterkt utskiftning av originale bygningsdeler. Beboere oppfordres til å restaurere originale vinduer og vindusdører dersom disse ikke er så råteskadet at dette ikke er mulig. Hagebyen har eget verksted som reparerer og restaurerer orginale bygningsdeler som vinduer og dører.
Utgangsdører restaureres og skiftes om nødvendig ut av hagebyen.

De originale vinduene og dørene er laget av svært godt trevirke, og er som regel i god stand og kan restaureres. Dagens vinduer og dører har en annen kvalitet, og beregnes kun å ha en levetid på 20-30 år.
Melding om utskiftning av originale vinduer skal legges ut på Hagebyens nettsider i 30 dager slik at mulige arvtakere får anledning til å melde sin interesse.
Dersom nye vinduer settes inn, skal det være nøyaktige kopier ihht. Byantikvarens momentliste. Nyere vinduer kan også erstattes med nøyaktige kopier. Hagebyen har avtaler med vindusleverandører som tilfredsstiller krav til utseende, kvalitet og utførelse.

Lufteventil
I rom med behov for mer ventilasjon, kan innsetting av lufteventil tillates, men frarådes på fasade som vender ut mot gate.
Ventilen felles inn i murfasaden og plasseres horisontalt på linje med overkant vindu.
Se prinsipptegning avsnitt 5 Bygningselementer som angir maksimal størrelse og krav til utførelse og plassering.

Utbygging av loft

Fasade mot vei og gårdsplass
For fondbygninger er det kun aktuelt å bygge ut loft med takvinduer. Takvinduene skal som hovedregel kun plasseres i hovedbygningskroppen. Generell retningslinje er to takvinduer pr leilighet, men for de minste leilighetene kan det bare settes inn ett takvindu pr leilighet. Dersom det er mer enn to hovedvinduer i fasade mot vei, kan det settes inn et takvindu pr hovedvindu (bad- og bodvinduer er ikke hovedvinduer).
Takvinduene skal plasseres på linje og ligge sentrisk over hovedvinduet. (Bad- eller bodvinduer er ikke hovedvinduer). Om bygningen har takoppløft, skal vinduets overkant ligge i takets knekkpunkt. Videre kan tidligere vindusinnsettinger være retningsgivende for plassering, men ikke for langt ut mot gavlen og i de sårbare takflatene eksempelvis vist i tegningen over.
Originale loftsvinduer på fasade mot vei eller innvendig gård kan ikke byttes ut med andre vinduer. Dersom vinduene er i dårlig stand, skal de om mulig rerestaureres på hagebyens verksted. Må de skiftes,

skal de bare skiftes ut med nøyaktige kopier jfr. Byantikvarens momentliste.

Gavlfasade
Er taket valmet, kan det bygges ut med et takvindu. Takvindu skal ligge på samme linje i takflaten som fasade mot vei.
Er gavlen rett med halvmånevindu på loftet, kan vinduet erstattes med et større halvmånevindu dersom det er plass til det.
Er gavlen rett uten vindu på loftet, kan det settes inn et halvmånevindu på loftet dersom det er plass til det.
Har gavlen andre originale vinduer på loftsplan, og de er i dårlig stand, skal de om mulig restaureres på hagebyens verksted. Må de skiftes, skal de bare skiftes ut med nøyaktige kopier.

Utbygging av kjeller

Enkle kjellervinduer kan utvides til dobbeltvinduer dersom det er plass og konstruksjonen ikke vil svekkes av utvidelsen. Dette må vurderes individuelt.
Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av Byantikvaren.

Hageutgang
Hageutgang til egen hage kan unntaksvis og etter nærmere vurdering og godkjenning tillates mot innvendig gård eller på gavlfasaden hvor hagen og størrelsen på hagen tillater det. Forutsetning er at eksisterende vindu utvides til hageutgang. Trapp og rekkverk utformes likt med eksisterende trapper og rekkverk på tilsvarende hus.
Døren skal være nøyaktig kopi av opprinnelige hagedører i hagebyen. Se prinsipptegning avsnitt 5 Bygningselementer.
Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av Byantikvaren.

Kjellerutgang
Kjellerutgang tilates hvis plass og tomteforhold tillater det. Det forutsettes egen inngangstrapp til leiligheten og at kjellerutgangen plasseres under denne. Utgangen plasseres parallelt med huskroppen og dør plasseres under denne.Trapp og rekkverk utformes likt som på tilsvarende hus.



VEILEDER-
FORUTOMHUS

Veileder for utomhusanlegget i Ullevål hageby



Foto: Rune Nylund Larsen

juni 2020

Innhold:

1 Hele hagebyen - ikke bare bygningene - er verneverdig.....side 3

2 John Colletts praktanlegg på Ullevold.....side 3

3 Terrenget og gamle veier formet hagebyen..... side 7

4 Byantikvarens vernevurdering .....side 10

5 Byantikvarens vurdering av verneverdier i utomhusarealene.side 10

6 Gjerder som skiller oss – og snarveier vi har felles..... ...side 11

7 Eika, lindealléene og rekkene av frukttrær.....side 17

8 Sosial boligbygging med britiske forbilder.....side 19

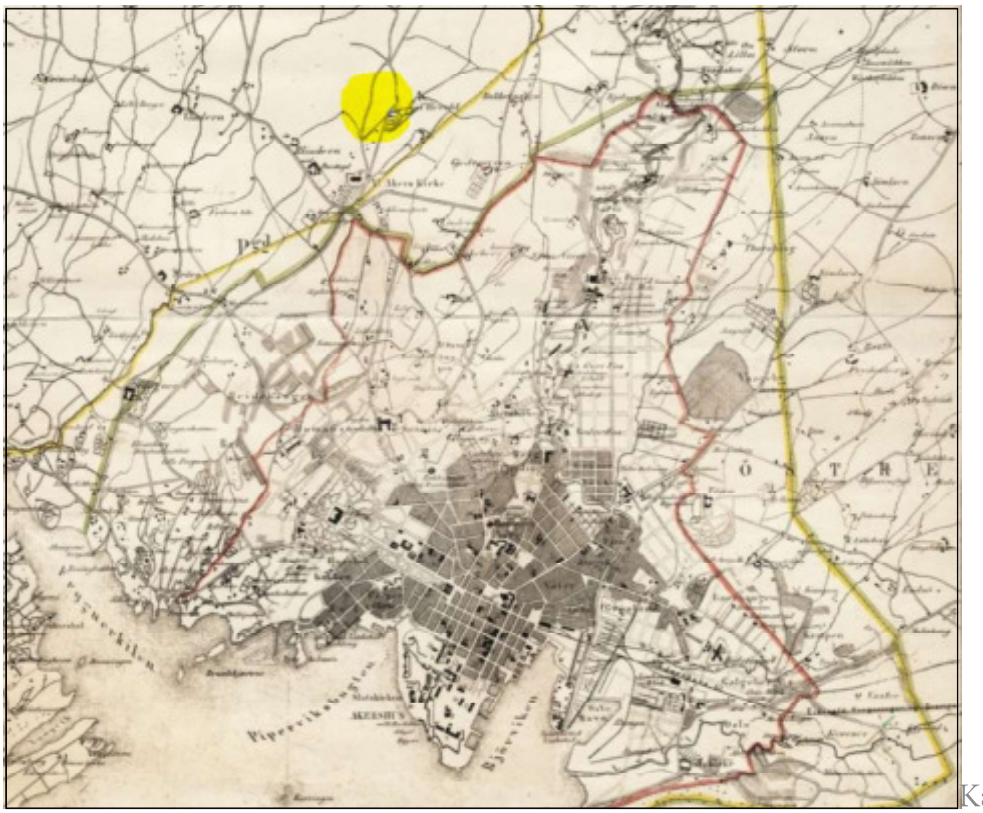
9 Endringer som ikke er forenlige med verneverdiene.....side 22

10 Andelseiernes parsellhager.....side 23

11 Utomhuselementer med slektskap til arkitekturen.....side 27

12 Sonekart.....side 28

13 Retningslinjer for trær og vegetasjon.....side 31



Kart over Oslo 1874

1
Hele hagebyen – ikke bare bygningene – er verneverdig

Ullevål hageby står oppført på Byantikvarens gule liste over registrerte verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo og har nasjonal verneverdi.

Ikke bare bygningene, men hele anlegget er underlagt dette vernet - kvartalsveier, smug og smett, plasser og parsellhager, gjerder og portstolper.

Denne veilederen er gitt ut av Borettslaget Oslo Havebyselskap, som ivaretar og løpende vedlikeholder de offentlige elementene i hagebymiljøet.

Men også det som er innenfor hagegjerdene, er omfattet av kulturminnevernet. Her roper Byantikvaren et varsko, som følge av «svært uheldige endringer».

Styret i borettslaget håper denne veilederen kan inspirere andelseierne til å velge løsninger i respekt for de store kulturverdiene vi forvalter i felleskap.



2
John Colletts praktanlegg på Ullevold

Ullevål hageby ble anlagt på jordene til gården Ullevold i daværende Aker kommune. Første eier vi kjenner av gården, er bispestolen i Oslo. I 1600-årene ble gården krongods og sent i dette århundret pantsatt til borgermester i Christiania, Nils Lauritssøn.

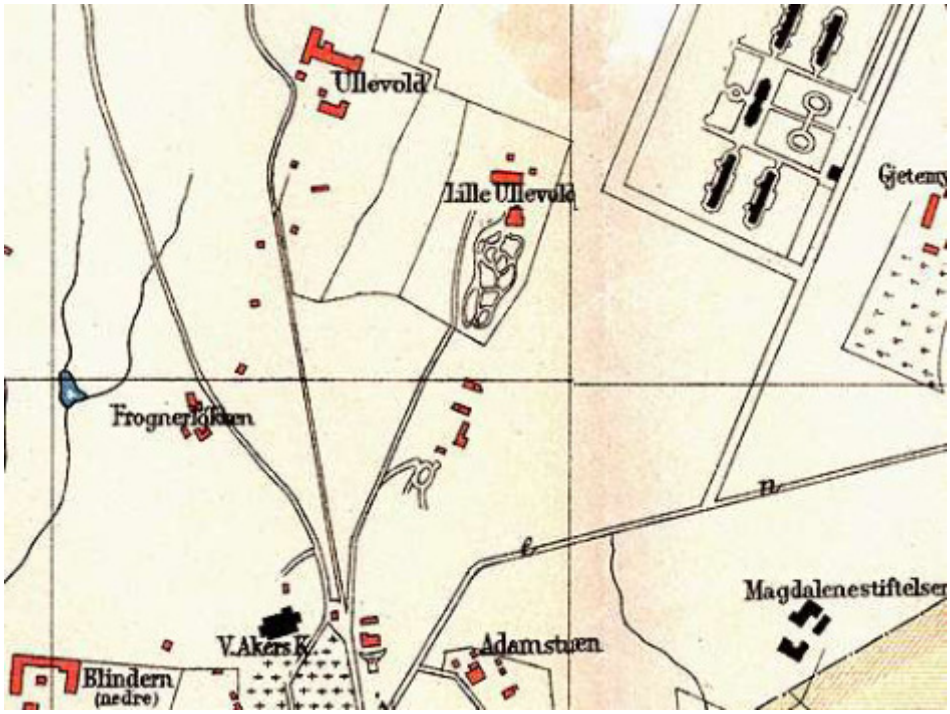
Siden gikk Ullevold gjennom mange hender, inntil generalauditør Johan Lengnick overtok i 1762. Gartner J. C. Gäblein var mester for hans hageanlegg: En sirlig, rettlinjet barokkhage som gikk over i et «vildniz» av slyngende hageganger, benker og store trær.

Etter Lengnicks død satt hans enke med gård og hage i 11 år. Kammerherre Bernt Anker overtok og drev Ullevold som underbruk til Frogner Hovedgård til 1794. Da forærte han Ullevold til grosserer John Collett, som var gift med Ankers pleiedatter Marthine Elieson.

Collett hadde bodd lenge i England og satt seg inn i nyvinninger innen jordbruk og feavl. Han drev Ullevold-gården frem til et mønsterbruk. Antagelig tok han utgangspunkt i Lengnicks hage og utvidet og forandret «vildnizet» nedenfor til en park etter engelsk mønster.



Damplassen 1925-1930



Kart Ullevold 1887



Der det før var jorder og åkre, strekker Ullevål hageby seg.

Gårdens hovedhus lå på bakkekammen der Vestre Aker skole ligger i dag, i Ullevålsalléen. Hagen ble av Collett utvidet nedenfor, både til vest, syd og øst. I parken var dammer og bassenger, templer og paviljonger. Vakrest var det store Erkjentlighedstemplet.

Parken og hagen skulle danne en strålende bakgrunn for de glitrende og storslåtte festene som John Collett og «hans forlystelsessyke hustru» inviterte til om sommeren. Også etter at herren til Ullevold døde i 1809, fortsatte det overdådige selskapslivet på gården.



Svenskedammen



Akvarellen gir et inntrykk av Ullevold gård på John Colletts tid. Orangeriet (drivhuset) til venstre, hovedbygningen midt i bildet. Ukjent kunstner og år.



Fotografiet fra 1864 viser det eldre våningshuset



Orangeriet 1880







Maleriene av Carl Fredrik Vogt er fra Ullevold gård omkring 1810. Erkjentlighedtempelet som ble oppført av John Collett i 1803 vises på to av maleriene. Det lå omtrent der Damplassen ligger i dag.

I 1829 ble Ullevold gård overtatt av staten og solgt videre til grosserer Jørgen Young i 1833. Proprietær Isach Muus kjøpte Store Ullevold i 1852, sønnen Haakon Muus overtok i 1866 og behandlet gården med lite pietet.

John Colletts mønsterbruk med den kunstferdige hagen er borte. Det samme er det greske Erkjentlighedstempelet, som skal ha ligget omtrent der vi finner Damplassen i dag.

Oslo kommune kjøpte Store Ullevold gård i 1909, med tanke på boligutbygging. Waisenhuset overtok bygningene i 1916. I dag huser gårdsanlegget Vestre Aker skole.



Ullevål hageby ble reist i 1917-1924, etter en reguleringskonkurranse om hagebyanlegg, inspirert av det originale konseptet som ble utviklet i England rundt århundreskiftet.

3

Terrenget og gamle veier formet hagebyen

Oscar Hoffs plan for hagebyen er basert på topografien og gamle ferdselsårer og gårdsveier. Arkitektens reguleringsforslag «Mot solen» viste også omtanke for trerekkene og gamle, ruvende enkelttrær på jordene på Ullevold gård.



Juryen skrev om vinnerutkastet av arkitektkonkurransen om hagebyanlegget i 1917 at «planen er gjennomarbeidet med sikkert blikk for terrengets muligheter, og den viser en rekke vakre gatebilder».



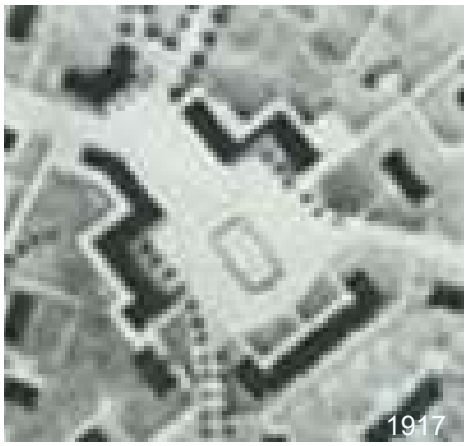
Planen ble i store trekk gjennomført. Rekkehuset på Eventyrplassen og en bygning i Trollsvingen ble ikke realisert. Skolen, bygningene på John Collets plass og trikkesløyfen vises ikke og "portnerboligene" nederst i Sognsveien har en annen utforming og plassering enn den vi kjenner i dag.

I «Innberetning om kommunens boligarbeide 1910 til 1920» skrev Harald Hals om Ullevål hageby: «Ellers er de naturlige eiendommeligheter arealet paa forhaand hadde, blit pietetsfuldt vernet om i både regulering og bebyggelse».

De to sentrale aksene er gamle Sognsveien og det som ble hetende John Colletts allé. Mellom lå Colletts fiskedam Svenskedammen ved kjerreveien fra Store Ullevold. Også de gamle alléene opp til Berg gård og til Store Ullevold var innlemmet i planen.

Hagebyens midtpunkt og samlingsplass ble anlagt der flere av de gamle veiene møttes.

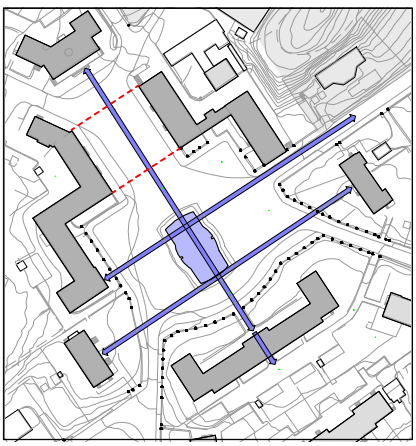
Planen fra 1917 for Damplassen viser to fondsbygninger i nord og sør som både snevrer inn og åpner plassen. To mindre boligbygninger på tvers av hovedaksen styrker plassdannelsen. Bassenget med fontene og skulpturer i midten gjenskapte Svenskedammen.











Den eldste parken er Minneparken overfor Ullevål skole. Den var først opparbeidet med singelganger, hvitmalte benker, små gjerder og espalierte lysthus. Utformingen ble enklere da Joseph Grimelands bronseskulptur over krigens falne ble reist i 1948.





Den største parken i hagebyen fikk siden navnet Harald Hals park. «Tiltalende er den måte hvorpå høyden nord for Svenskedammen er utnyttet til park og lekeplass», skrev juryen. Allerede på 1920-tallet erstattet tennisbanene den lille lekeplassen ved Bergsalléen.



Tomten der Eventyrplassen ligger, lå lenge brakk. Kommunen ville ha arealet til boligformål og avviste forslag om pensjonat, gamlehjem og menighetshus. Dagens utforming fikk plassen først i 1939, da borettslagets styre bevilget penger til å rydde og forskjønne tomten.



4

Byantikvarens vernevurdering

Ullevål Hageby står oppført på Byantikvarens Gule liste over verneverdige bygninger og anlegg i Oslo. Både bebyggelse, hage- og uteareal er, plasser og veier har verneverdi. Ullevål Hageby er dessuten et område med nasjonale kulturminneinteresser, dette er erkjent og nedfelt i Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030. Dette vernet omfatter også utomhusarealene. Ullevål Hageby er også oppført på Byantikvarens liste over områder som på sikt ønskes fredet etter §§ 15 og 19, eller § 20. Det kan dessuten bli aktuelt å regulere området til hensynsone C) H 570 bevaring av kulturmiljø.

Når Byantikvaren fører bygninger og anlegg på Gul liste, innebærer det at vi vil foreslå regulering til hensynssone bevaring, dersom det igangsettes reguleringsplanarbeid for området. Bevaringsregulerte områder får egne bestemmelser knyttet til hage- og uteareal. For bevaringsregulerte områder utløses søknadsplikt for tiltak som ellers kun er meldepliktig, for eksempel oppføring av boder o.l.

5

Byantikvarens vurdering av verneverdier i utomhusarealet

Ullevål Hageby er som navnet sier «en by av hager». Navnet reflekterer uteområdenes og hagenes verneverdi. Ullevål Hagebys opprinnelige struktur og fysiske uttrykk består av plasser, gater og veier, samt for- og bakhager med stier, «smug og smett». Alt dette har verneverdi og bør beholdes mest mulig uendret. Hagebyens grønne elementer som hager, trær og beplantning er også verneverdige, dels i seg selv og dels som struktur, og bør videreføres og i liten grad endres. Typiske bygningsmessige elementer i hagebyens uteområde har også høy verneverdi. Dette gjelder eksempelvis de ulike port- og gjerdetypene, natursteinsmurer, portaler, skulpturer, terrengtrapper, helleleggingger, skulpturer, rekkverk, utelamper mv. Byantikvaren anbefaler at hagebyens opprinnelige utforming og uttrykk videreføres i størst mulig grad.

Eldre trær og alléer fra hageanlegget til Store Ullevål gård, som hagebyen ble utparsellert fra og som hadde sin storhetstid på 1700- og 1800-tallet, har også svært høy verneverdi. De forteller en viktig historie om et av Oslos mest påkostende hageanlegg som det er svært viktig å bevare.

6
Gjerder som skiller oss – og snarveier vi har felles

Omkring Damplassen, langs hagebyens veier og i overgangen mellom offentlige rom og private forhager ligger historiske elementer med høy verneverdi.

Vi tenker på gjerder og murer, alléer og trerekker. Og inne i kvartalene finner vi verneverdige smug og smett for alle som trenger en trygg snarvei.

Disse elementene er borettslagets ansvar.

Smijernsgjerdene på Damplassen



Tegning Oslo Byarkiv



Byantikvaren uttaler: ”Den monumentale bebyggelsen på Damplassen er oppført i upusset teglstein med et nybarokt uttrykk. Her fikk også porter og gjerder et tilsvarende uttrykk.

Gjerdene er dels hengende smijernslenker mellom portstolper i natur-stein – med bakenforliggende klipt hekk – og dels fine smijernsporter og gjerder. De forseggjorte portstolpene i naturstein avsluttes med store lykter.

Alle slike elementer har svært høy verneverdi og bør restaureres og kompletteres som nøyaktig kopi.”





Tregjerder og snublegjerder

Byantikvaren uttaler: ”De lave brunbeisede plankegjerdene med tilsvarende porter og støpte portstolper er typisk for hagebyen. De er et sammenbindende og viktig element.

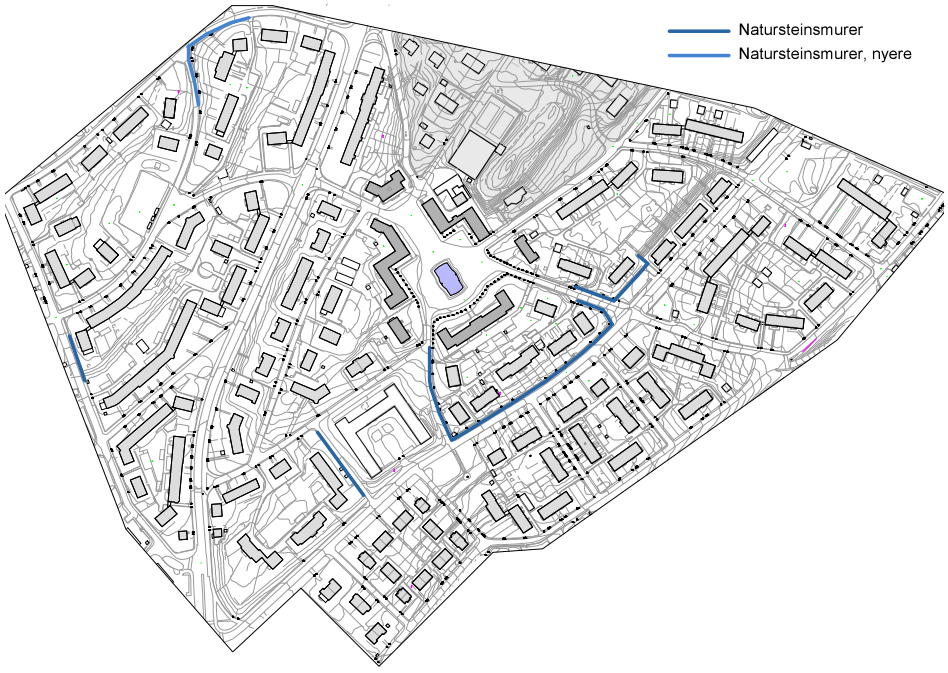
Det er svært viktig å videreføre disse gjerdene med samme utforming, materialbruk, utførelse, dimensjonering og detaljering som opprinnelig. Dette er grunnleggende prinsipper når noe er verneverdig.

Lave tradisjonelle snublegjerder var også brukt flere steder i hagebyen. De gjenværende har høy verneverdi og tas godt vare på eller restaureres.

Der de har gått tapt, kan de med fordel reetableres. Byantikvaren anbefaler kun dokumentert tilbakeføring. det vil si at faktisk har vært benyttet på det aktuelle stedet.”



John Collets allé, 1920-tallet





Portaler og støttemurer i naturstein

Byantikvaren uttaler: ” I hagebyen finner vi en rekke fine og forseggjorte forstøtningsmurer og portaler i naturstein. Dette er viktige og verneverdige elementer i hagebyen. Når det er nødvendig restaureres de med tilsvarende stein, mørtel, teglstein og metoder.”

Et fint eksempel er muren i John Colletts allé, som avslutter platået anlagt på Damplassen. Også i Gustav Heibergs vei og Vestgrensa er flotte natursteinsmurer.



Skulpturer i hagebyen

I hagebyen finnes det flere skulpturer. I minneparken er Joseph Grimelands bronseskulptur til ære for de 26 gutter og menn som falt i kampen for Norge. Den ene av to barneskulpturer som sto i parken, ble flyttet til Ullevål skole i 1957.

For kommunale midler ble åtte små skulpturer reist, hvor to og to danner et par. Ett par pryder dammen på Damplassen, to barneskulpturer flankerer en trapp i Nils Lauritssøns vei like ved og to duepar står ved portnerboligene i Sognsveien.

Gustav Wolff skal ha laget barneskulpturene ved dammen og i minneparken. Det er rimelig å tro at han også står bak de andre skulpturparene i hagebyen.

Byantikvaren uttaler:”Skulpturer, smijernslykter, benker, rekkverk og lignende er verdifulle og verneverdige elementer og detaljer som må tas vare på.”



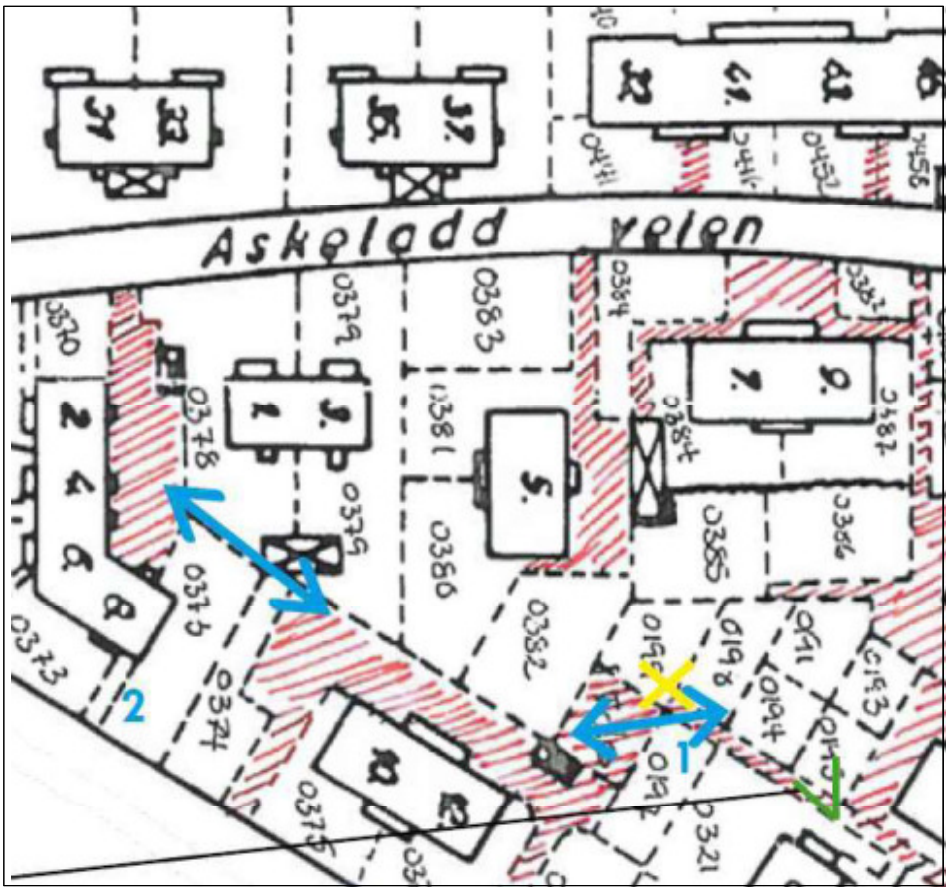
Smug og smett

Byantikvaren uttaler: ”Smug og smett var en del av den opprinnelige hagebyen. Her kunne barna ferdes trygt på innsiden av kvartalene. De representerer en del av den opprinnelige og verneverdige strukturen som bør videreføres.”

De opprinnelige smugene og smettene var internveier som fungerte som snarveier og sikret at barna kunne gå trygt til venner og venninner.

Privatisering av smug og smett er ifølge Byantikvaren svært uheldig og i strid med hagebyens høye kulturminneverdi der slike opprinnelige strukturer tillegges stor vekt.

Detaljerte kart som viser eksisterende stier og forbindelseslinjer i de ulike kvartalene er tilgjengelige på borettslagets kontor.





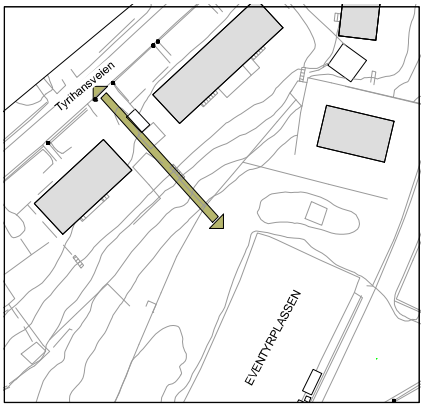




Pilen viser smug og smett mellom Askeladdveien og Vålveien



Et åpent smett gir sikker snarvei mellom Tyrihansveien og Eventyrplassen



7

Eika, lindealléene og rekkene av frukttrær

Byantikvaren uttaler: ”Ullevål hageby ble anlagt på det opprinnelige gårdanlegget Store Ullevolds jorder. Eldre allétrær i Bergsalléen og John Colletts allé, enkelttrær som eika ved John Colletts plass samt veianlegg og veifar fra før Ullevål hagebys tid er en del av dagens hageby - og har høy verneverdi.
Byantikvaren ser det som svært viktig å være klar over og ta godt vare på disse elementene.”

Vegetasjon er viktig for hagebyens identitet og intensjon. Uttrykket skifter med årstidene og endrer seg med tiden, med bygninger og veier som faste rammer.

De karakteristiske allétrærne og de kontinuerlige trerekkene er sentrale elementer. Disse har gjennom årene blitt tatt vare på, fornyet og videreutviklet. Annen og større vegetasjon, knyttet til for eksempel parker og fellesarealer, er historisk forankret.

Lindealléer finner vi blant annet i John Colletts allé. Lind er mye brukt i Oslo, fordi trærne tåler hard beskjæring. Trærne knutekolles slik at kroneomfanget og størrelsen holdes nede. Det gir fine alléer, samtidig som bebyggelsen blir synlig.



Kartet fra 1879 viser allétrær i Gåbleins vei, Askeladdveien og Bergsalléen



Oversiktsbildet fra 1937 viser store sammenhengende forløp av trær og enkelttrær som også er synlig i hagebyen idag.

Fredet eik

På høyden ved John Colletts plass står en eldgammel eik. Treet er fredet. Fotografiene viser et tidsspenn på ca. 80 år. Lite er endret, og minner om verdien av å ta vare på og verne de elementer som forteller om kontinuitet og historie.
Les mer på hule-eiker.no



1942 2018

Rekkene av frukttrær

Ved etableringen av hagebyen ble epletrær og surkirsebær plantet i rekker langs gatene som strukturerende element og en viktig del av det arkitektoniske uttrykket.



Etter at kirsebærtrærne ble rammet av sykdommen grå monilla, ble en treplantingsplan for hele hagebyen utarbeidet i 2003.



Planen søker å unngå bare å bruke én tresort som gjennomgående element, på grunn av faren for fremtidige sykdomsangrep.

Utskiftingen av trærne følger en overordnet idé om større artsmangfold som over tid vil tilføre en ytterligere kvalitet til hagebyen. Det er vektlagt å finne tresorter som gir rik blomstring.

I dag er de fleste trærne erstattet med nye.

Rekkene av trær like innenfor hagegjerdene er hagebyens eiendom. Borettslaget har også ansvar for skjøtsel og vellikehold.



Sognsveien 1930-1940 og 2019



Vålveien 1942 og 2019

8
Sosial boligbygging med britiske forbilder

Industriarbeiderne skulle ut av helsefarlig storbyslum til småhus i sollys, omgitt av hager og jordbruk. Det var tanken til hageby-filosofene i England i begynnelsen av forrige århundre. Ideene skapte begeistring i Nord-Amerika og hele Europa – også i Norge.

Bevegelsen var by- og sosialplanlegging i en tid med folkevekst, bolignød og fattigdom. Hagebyene utenfor storbyene skulle forbedre livskvaliteten til en arbeiderklasse som var dømt til å bo under umenneskelige forhold som følge av 1800-tallets industrivekst.

At Ullevål hageby aldri ble noe arbeiderstrøk, skal vi la ligge. Oscar Hoffs plan for hagebyen har mange paralleller til de britiske forbildene: Mindre kvartaler med lave hus gruppert rundt et felles areal, korte veistrekninger, brede alléer med gressbelter foran hagene.



Sognsveien 1925-1930



Langlia 1931

Annerledes i hagebyen er at midten av kvartalene er oppdelt i små parsellhager, i tillegg til hageflekkene på begge sider av husrekkene. Parsellhager og husrekker er forbundet med gangveier som i noen kvartaler danner gjennomgående gangveisystemer.

Harald Hals skrev i en informasjonsbrosjyre i 1917 at det overalt ville bli hager til husene, store nok til å skaffe familiene grønnsaker og frukt utover året, men ikke så store at de ikke kunne holdes i orden av folk som ellers hadde sitt fulle arbeid utenfor hjemmet.

Under planleggingen av Ullevål hageby var altså hagene først og fremst tenkt til nytte, mer enn pryd. Husene fikk solide espalierer, hvor klatreplanter og frukttrær skulle vokse på murveggene. Større eksisterende enkelttrær og trerekker fikk stå.

Kommunen planla og plantet de mest markante sammenbindende vegetasjonselementene i hagebyen, rekkene med kirsebærtrær innenfor hagegjerdene og alperipshekkene ved mange gjerder og murer. Ofte gikk plantingen sent – det var ikke like populært:

I Havebybladet nr. 6 1922 spør en innsender hvor ikke kommunens «smukke allétrær» kunne bli plantet «før og ikke, som det hænder, flere år efter at vedkommende privatmand har anlagt sin have i troskyldig uvitenhet om at der skulle komme et kommunalt træ netop der, han med møie har anlagt en havegang».

Frukttrær ble plantet i de fleste hagene i rutenettmønster. Rekker med bærbusker ble plantet langs gjerder eller i egne felt. Hagegangene var rette. I rabattene sto roser og stauder som høstfloks, løytnanthjerter, liljer, peoner, gullris, iris og ridderspor.





John Colletts allé 1939

9

Endringer som ikke er forenlige med verneverdiene

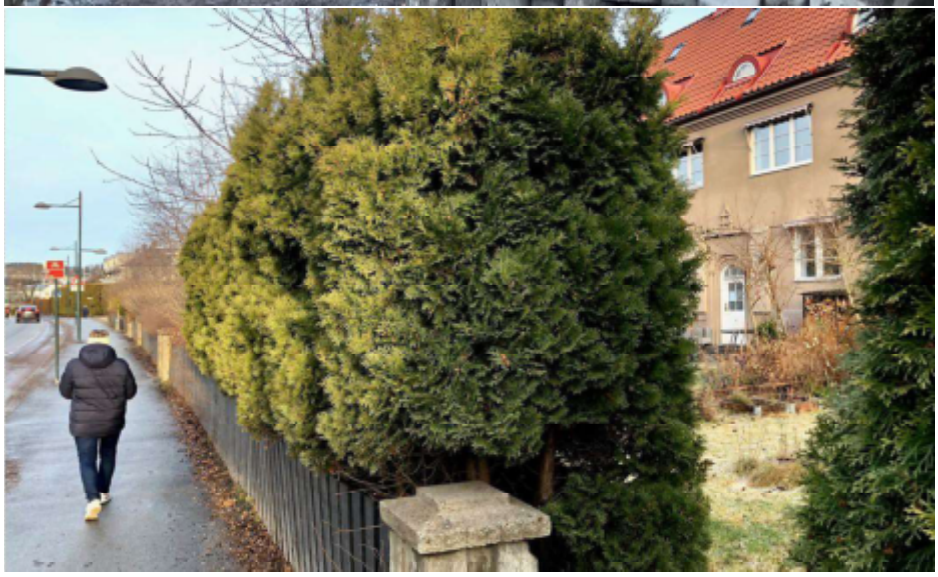
Byantikvaren uttaler: «Vi lever i en tid med nye og andre hageidealer, noe som kan være en utfordring i møte med grønne og myke verneverdier.

Det er viktig å holde fast ved det opprinnelige for å opprettholde og videreføre en harmonisk og tradisjonell hageby.

Byantikvaren vil derfor påpeke noen endringer vi ser som svært uheldige og ikke forenlige med de høye verneverdiene:

- Parkering i bakhager. Vi fraråder etablering av flere p-plasser
- Etablering av vintergrønne trær og hekker.
- Hekker med store høyder, dvs. over 120 cm og mot Sognsveien over 140cm.
- Utvidelse av avkjørsler, stier o.l.
- Utvidelse til større og flere terrasser på terreng.
- Bruk av andre markbelegg og materialer enn opprinnelig.
- Privatisering av smug og smett.
- Etablering av boder utenom helhetsplan.»





10
Andelseiernes parsellhager

Ullevål hagebys grønne flater og opprinnelige beplantningsstruktur bestående av frukttrær og hekker har svært høy verdi, ifølge Byantikvaren. De bidrar med sine høyder og innbyrdes balanse til å forme hele det visuelle uttrykket av hagebyen med samspill mellom gater, gjerder, hekker trær og arkitektur.
Hagenes hovedstruktur med plen, smale singelganger uten granittkant og mindre hellelagte arealer er viktige for opplevelsen av en helhetlig hageby.
Balansen mellom de ulike elementene er vikitg for å ivareta helhetsinntrykket.
Overordnede fellestrekk det er viktig å bevare, er ifølge Byantikvaren åpne grønne forhager med plener og frukttrær og avgrensing med klipte hekker.


Askeladdveien 1942

Parkering i bakhager og utvidelse av avkjørsler

Byantikvaren uttaler: «Vi ser parkering i bakhager som svært uheldig. Opprinnelig var det ikke parkering her, og det svekker sterkt opplevelsen av den grønne og landlige hagebyen. Parkering her gir dessuten redusert sikkerhet for barns lek.

Vi anbefaler at Hagebyselskapet fortsetter arbeidet med å se på hvordan man kan inspirere til redusert bilbruk, samkjøring, sameie o.l., og utreder mulig underjordisk parkeringsanlegg.

Utvidelse av avkjørsler, stier o.l. ser vi som svært uheldig, da det vil svekke hagebyens grønne og opprinnelige preg.»


Vålveien 1942



Overflater og kanting

Typisk for datidens landskapsstil var smale gangstier i grus uten kanting. Dagens ønsker om endringer er ifølge Byantikvaren ofte uheldige sett fra et bevaringsperspektiv.

Byantikvaren uttaler: «Byantikvaren fraråder granittkantstein i møtet mellom grus og gress, faste dekker som asfalt og betongheller der det historisk var grus, og treplattinger i stedet for hellelagte uteplasser.



1879 1937

Byantikvaren anbefaler tradisjonell finknust grus, eventuelt stålkant mellom grus og gress for å hindre ugress i grusen, og hellelagte uteplasser.

Utvidelse av terrasser og etablering av flere slike bidrar til å bygge ned det grønne preget og den opprinnelige strukturen.

I Husebygrenda er det fastlagt en maksimumsstørrelse på hellelagt uteplass. Vi anbefaler at det også gjøres i hagebyen for å sikre verneverdiene.»



Klipte hekker - men ikke høye vintergrønne

Klipte hekker er et viktig element i hagebyen. Grønne og sammenbindende gir de rammer og struktur.

I dag ønsker mange å skjerme seg og det plantes ulike hekker med ulik høyde. Det vil ifølge Byantikvaren på sikt bidra til et endret og mer ustrukturert og gjengrodd uttrykk.

Byantikvaren uttaler: «Det er ikke tradisjon for etablering av vintergrønne trær og hekker i hagebyen. Historisk har frukttrær og bladfellende hekker vært det vanlige.

Opplevelsen av veiene i hagebyen blir svært endret når den enkelte eier skifter mellom vintergrønne og tradisjonell buskbeplantning. Det vil svekke harmonien og helheten i hagebyen.

Byantikvaren ser det som viktig å videreføre tradisjoner og prinsipper som har fulgt hagebyen i nær innpå 100 år og som er svært viktig for hagebyens visuelle uttrykk.

Tidligere ble hekken ble klippet til gjerdehøyde av Hagebyselskapet hvis eier ikke selv hadde gjort det.

Vi anbefaler at de tradisjonelle hekkhøydene videreføres og at hekker klippes til maksimalt 120 cm og mot Sognsveien maksimalt 140 cm.»



Sognsveien 1930-1940 og 2019



Tyrihansveien 1924 og 2019



Damplassen 1935 og 2019



Vålveien 1942 og 2019



Damplassen 1935 og 2019

11 Utomhuselementer med slektskap til arkitekturen

Andelseierne kan etter søknad bygge hageboder, men disse skal ha en bestemt form og tillates ikke oppført overalt. Også andre utomhuselementer er søknadspliktige og skal plasseres slik at de underordner seg hagebyens planstruktur.

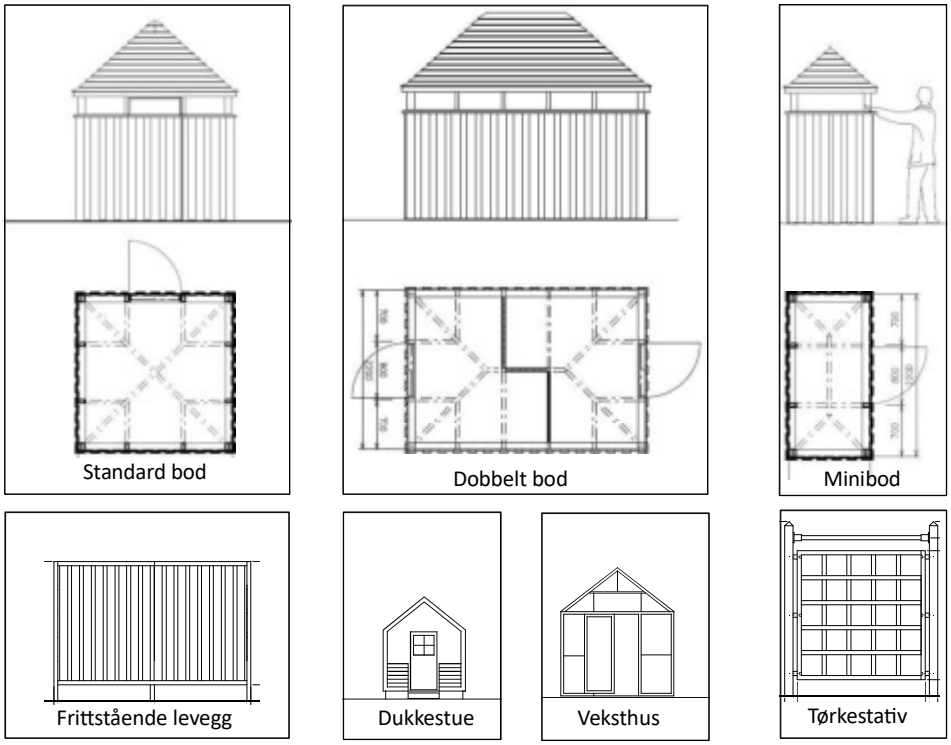


Utformingen av de kvadratiske bodene med pyramide-tak har klare likhetstrekk med lysthuset på hjørnet av John Colletts allé og Gäbleins vei.

Den bratte takvinkelen og materialbruken er en tydelig videreføring av hagebyarkitekturen.

Form og plassering av andre utomhuselementer skal også godkjennes av borettslaget. Det gjelder dukkestuer, veksthus, levegg, støyskjerm, hagelys, forstøtningsmurer og terrengendringer av en viss størrelse.

Utomhuselementene er utformet med slektskap til arkitekturen i hagebyen og med bevisst referanse og forhold til materialbruk og funksjon. Retningslinjer ligger på havebyselskapets hjemmeside, arbeidstegninger og materiallister fås på borettslagets kontor.

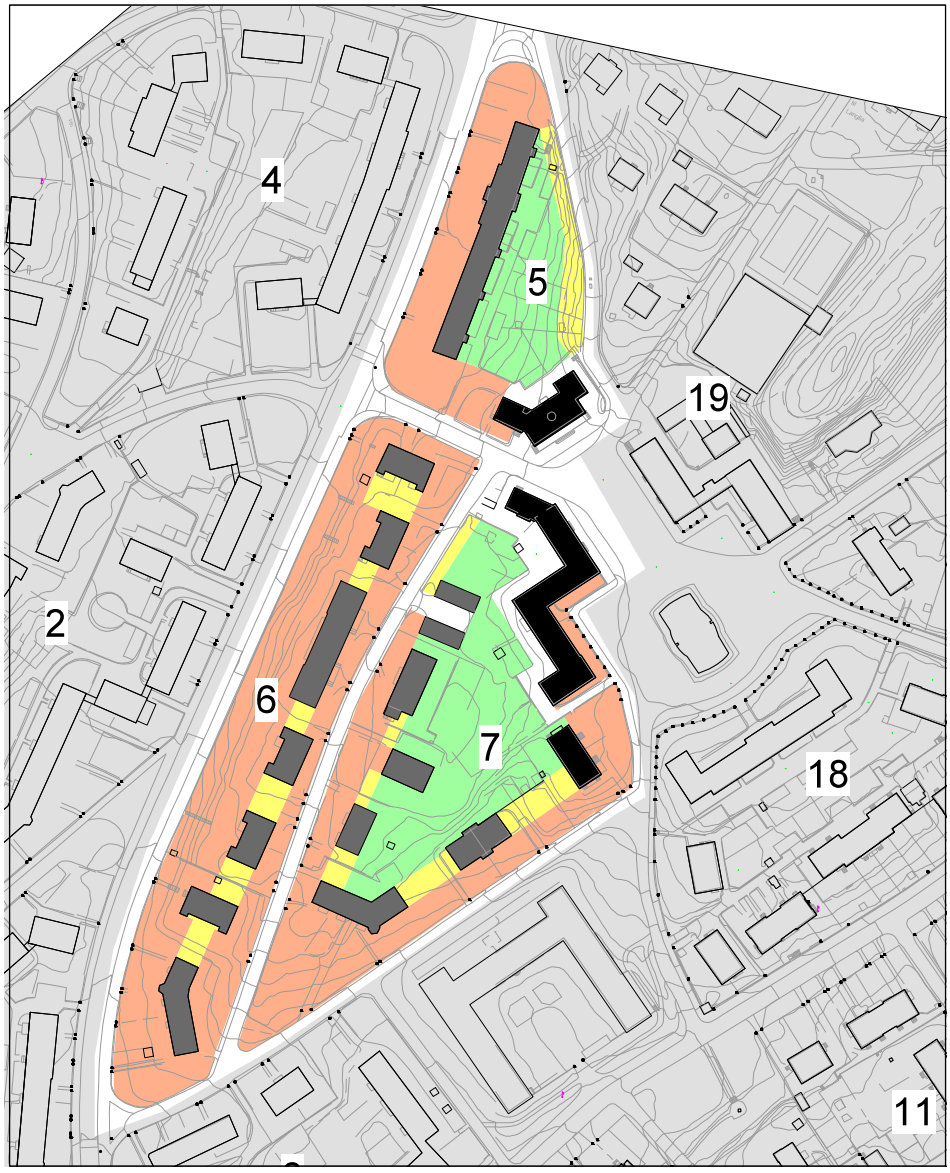


Byantikvaren uttaler: «Ullevål Hageby er et harmonisk og strukturert område, noe det er viktig å videreføre. Oppføring av boder og uthus vil mange steder være uheldig.

Til sammenligning er det et søknadspliktig tiltak uavhengig av størrelse i områder som er regulert til hensynssone bevaring.

Byantikvaren anbefaler kun boder som er i tråd med helhetsplanen for boder.»

12
Sonekart



Alle tiltak og forandringer vurderes i forhold til hvor de finner sted. Sonekartene er retningsgivende når styret behandler søknader om oppføring av utomhuselementer.

Sonekartet på forrige side viser kvartalene 5 og 6 på østsiden av Sognsveien og kvartal 7 mellom Askeladdveien og Vålveien. Slik er kartet å forstå:

Rød sone:	Bod kan ikke tillates
Gul sone:	Bod kan vurderes
Grønn sone:	Bod kan tillates

Som hovedregel gjør vi ikke forandringer i offentlig eksponerte områder, som er viktige for hagebyens fasade mot omgivelsene. Derfor tillates ikke boder i forhagene ut mot offentlig vei, fordi disse områdene regnes som sårbare.

Hovedregelen kan fravikes hvis det foreligger sterke fellesinteresser og inngrepene kan utformes og skjermes slik at de klart underordner seg områdets park- eller hagekarakter, også om vinteren når løvet er falt.

Sonekartene gir forutsigbar saksbehandling og kan lastes ned fra borettslagets hjemmeside.

Elementer med krav til utforming, men som ikke krever selskapets godkjennelse, er fornyelse av espalier på vegg, oppføring av frittstående



Krav til søknaden



- Søknaden skal beskrive hva som ønskes oppført og inneholde målsatte tegninger som viser omsøkt plassering og avstand til hus, gjerdelinjer, vegetasjon o.l.
- Fotos av eksisterende situasjon skal følge søknaden.
- Plassering av boder må tegnes inn i kart fra norgeskart.no el.l.
- Berørte naboer i tilgrensende parseller skal uttale seg om søknaden.

Søknadsprosessen

- Søknader som trenger styrets godkjenning, sendes administrasjonen i e-post (adm@havebyselskapet.no) eller leveres på kontoret.
- Søknaden må være selskapet i hende minst tre uker før styrebehandling. Det garanteres ikke at alle saker kan behandles i første styremøte etter innlevering.
- Søknadene blir forelagt et eget utomhus-utvalg (UHU), som innstiller til styret.
- Ufullstendige og mangelfulle søknader blir ikke behandlet.

Saksbehandlingsgebyr

- Ved behandling av utomhus saker i styret skal det betales et gebyr.
- Gebyr faktureres når søknaden innleveres til administrasjonen.
- Søknaden behandles ikke i styret før gebyret er innbetalt.



13

Retningslinjer for trær og vegetasjon

Her er borettslagets retningslinjer for bevaring og felling av store trær, for hekker og annen vegetasjon mot veier og naboer og for fremmede arter i hagebyen.

Trær - særlig de som bærer frukt - er viktige for Hagebyens grønne identitet. Siden hagene er små, bør trærne være forholdsvis lave. Da kaster de ikke for tung og tett skygge, som hemmer veksten til plen og blomster.

Enkeltstående store trær bør ha en spesiell verdi ved en egenartet form, ha en biologisk verdi for det lokale økologiske miljø og mangfold eller inneha en historie som gjør dem identitetsskapende for området.

Med ”store” menes trær som er over 5-6 meter høye. Andelseier som ønsker at store trær felles, må kontakte administrasjonen, som vil be utomhusutvalget om råd. Det må videre innhentes godkjennelse fra Oslo kommune.

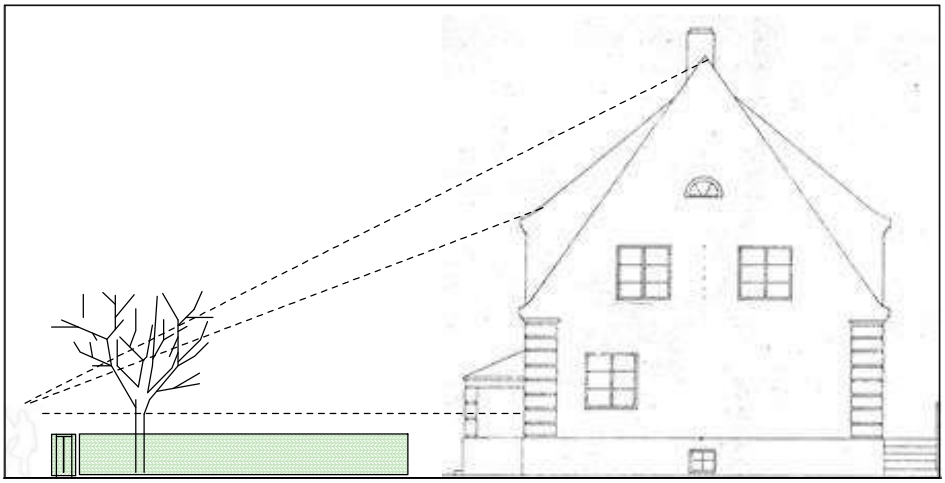
Under saksbehandlingen i utomhusutvalg og styre vil store trærs biologiske verdi for det lokale økologiske miljø samt betydning for å opprettholde plante-, mikroorganisme- og dyremangfold vil bli tillagt avgjørende betydning.

Trær som ikke har en spesiell form eller er verdifulle av biologiske eller historiske grunner, bør som hovedregel felles når de har nådd 5-6 meters høyde. Unntaket er frukttrær og allétrær og trerekker som tilhører borettslaget.

Følgende trær skal eller kan uansett felles:
- Trær som skader konstruksjoner og bygninger skal felles
- Trær med fare for velt eller brekkasje skal felles
- Nåletrær som gran, kan felles
- Trær som er sjenerende for allergikere kan felles

Andelseiere må ta ansvaret for store trær, hvis de ikke ønsker disse fjernet.

Viltvoksende trær, samt hekker av tuja eller andre kraftigvoksende vintergrønne arter, skal ikke plantes i hagene. Frukttrær som fjernes, bør erstattes med nye.



Forhold mellom arkitektur og vegetasjon.

Alle allétrær ut mot veien og trerekker tilhører selskapet. De har ikke andelseierne lov til å fjerne. Andre trær skal ikke plantes mellom allétrærne. Hekker og annen vegetasjon langs gjerdene skal holdes i en høyde som ikke skader eller forringer allétrærne.

Ved konflikter vedrørende trær og annen vegetasjon bør nabolovens § 3 * følges, der nabogrense i lovens forstand blir anvendt som grenser mellom hageparseller.

Hekker og prydbusker mot naboparseller må holdes i en høyde og bredde som ikke sjenerer naboene. Opp til 2 meters høyde kan naboene normalt ikke klage på.

Langs tregjerdene må vegetasjonen holdes slik at den ikke vokser igjennom eller legger seg over gjerdet på en slik måte at fuktighet eller tyngde ødelegger gjerdet.
*

Grannelova § 3

Er det ikkje nemnande om å gjera for eigaren eller for naturmangfaldet på staden, må eigaren ikkje ha tre som er til skade eller serleg ulempe for grannen, nærare hus, hage, tun eller dyrka jord på granneeigedomen enn tredjeparten av trehøgda. Kongen kan gjeva nærare føresegner om målingsmåten.

Hekk som er lågare enn 2 meter, er ikkje ulovleg etter denne paragrafen. Hekk som lyt reknast for grannegjerde, går ikkje inn under denne lova.

Langs kvartalsveiene eller andre fellesarealer må vegetasjonen ikke skape problemer for framkommeligheten. Kvartalsveiene må holdes frie for vegetasjon.

Det er ikke ønskelig med spredning av fremmede og uønskede arter i borettslaget. Flere vanlige hageplanter som lupiner, canadagullris og stormarikåpe er svartelistet. Videre er ugras som russekål og arter som brunsnegler i listen.
Les mer på artsdatabanken.no/fremmedartslista 2018.

Andelseiere har ansvar for å hindre spredning av fremmed arter ved å klippe ned blomsterstanden før planten frør seg, sette fysiske barrierer

for planter som sprer seg ved utløpere eller fjerne plantene.

Husk at disse plantene må destrueres, ikke legges i hagekomposten eller kastes i komprimatorbilene som mottar hageavfall. Legg alt planteavfall fra svartelistede arter i restavfallet eller lever det inn på gjenvinnings-stasjonen.



LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
27.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

INGEBJØRG KATRIN HALLE
ARMAUER HANSENS GATE 4B H0301
0455 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 466 856 Andelsnr 512

Eiendommens adresse:

Moltke Moes vei 5, 0851 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 231 063
Som sekundærbolig:	kr 8 924 253

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

VAANINGHUS -1920
EXDOK

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 963-1919

Bilag 1.

Kvartal XXXI Lgn 1

47/1

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa gr.-nr. 47 br.nr. 1

tomt nr. til gate nr. Ullevaal

Eier: Kristiania Kommune

Ansvarshavende: Murermstr Konrad Olsen, Majorstuveien 1.

Indlevert 3 oktober 1919 Attestert 21. 22/12-1920

J. A. nr. 619/1919.

F. akt. 25/3-24.
740-B-1919

Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 4 oktober 1919

for bygningschefen
nattevaag

619-1919.

Akers overingeniørkontor, den 7 Oktober 1919

Sigurdsen

Sak 9779.
740-B. Tillaksendes hr. bygningschefen med bemerkning at reguleringskommissionen har godkjendt bygningens beliggenhet. Beliggenheten skal paavises i marken av gjenmaalingsvæsenet. — Kloakbestemmelser og forskrifter for gaardsarbeidet vil bli lagt. —

Akers overingeniørkontor, den 28 Oktober 1919

29/10-1919

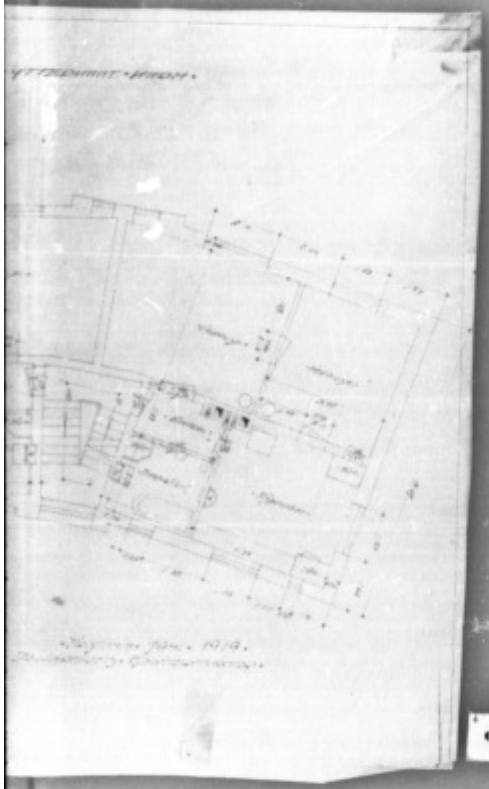
Ørnes

E. Lofthus

MOLTKE MOES VEI 1-15 (1919)

DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO RGA.
MIKROFOTOGRAFERINGEN.
TITTEL/FELT OG TEGNINGSNR. PÅ DEL II.

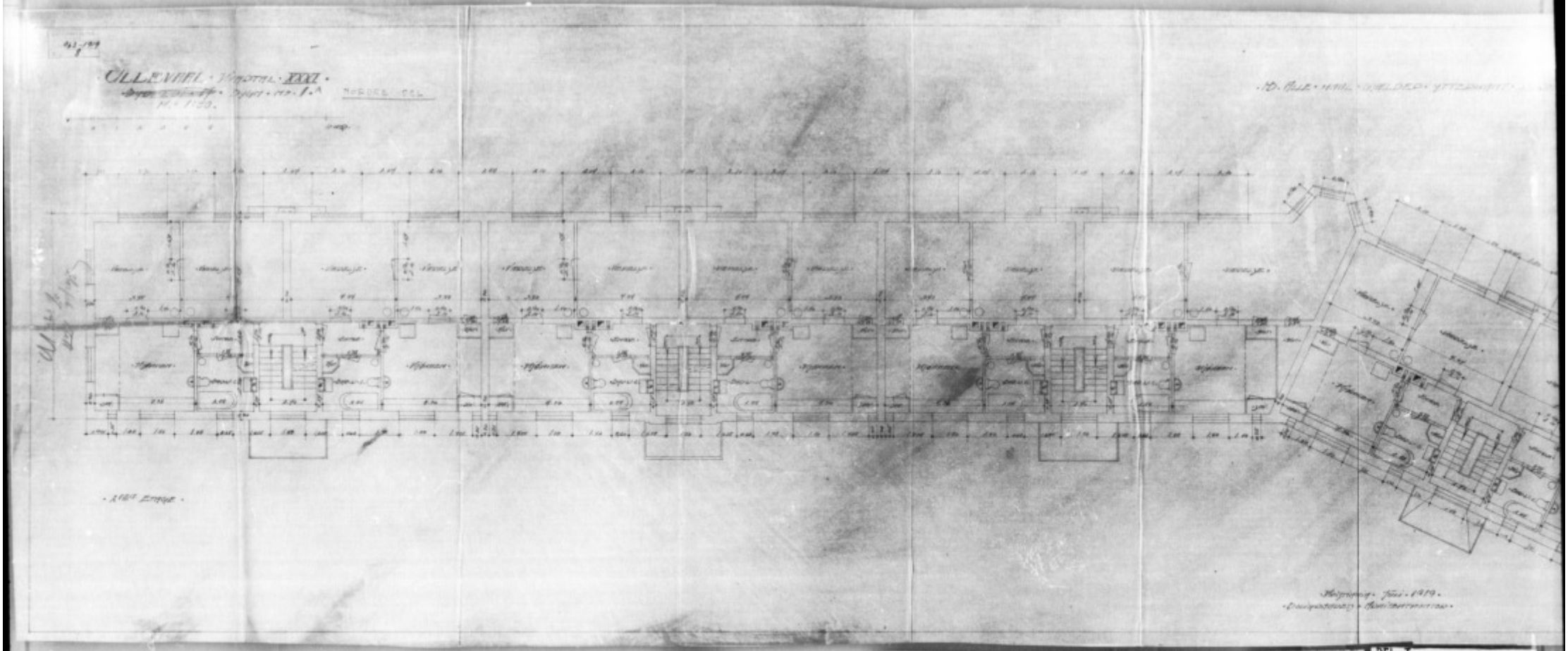
TEGNINGENE ER
1:1 FOTOGRAFERT - 30 X



DEL II
RESTEN AV TEGN. PÅ DEL I

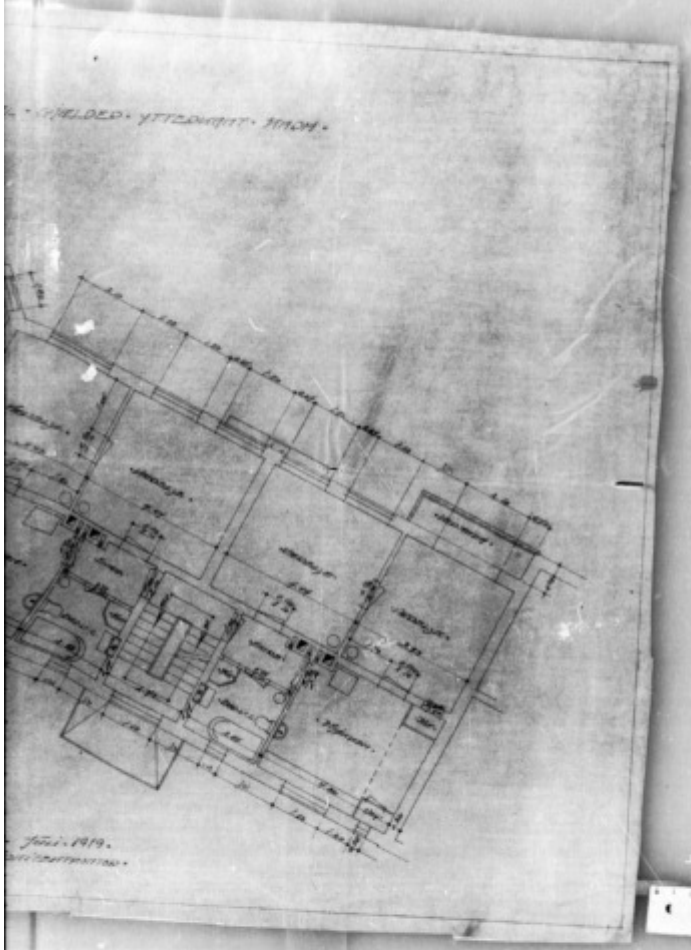
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

MOLTKE MOES VEI 1-15 - PLAN 2 ETG 1919



TEGNINGENE ER MIKROFOTOGRAFERT - 30 X

DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO R.G.A. MIKROFOTOGRAFERINGEN. TITTELFELT OG TEGNINGSNR. PÅ DEL II



DEL II
DESTEN AV TEGN. PÅ DEL I

TEGNINGENE ER
TIDSFOTOGRAFERT - 30 X

UTGÅTT RAMME-
TILLATELSE FRA 2016

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Stensgata 25B
0358 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201513059-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Henning Thon	Dato: 08.01.2016 Arkivkode: 531

Byggeplass:	MOLTKE MOES VEI 5	Eiendom:	47/222/0/0
Tiltakshaver:	Snorre Sæther og Jannike Eggen	Adresse:	Moltke Moes vei 5, 0851 OSLO
Søker:	ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR	Adresse:	Stensgata 25B, 0358 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Rammetillatelse – Moltke Moes vei 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fasadeendring, bruksendring av deler av loft, samt bruksendring av hems over loft, mottatt 18.09.2015. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Det er ikke merknader/protester til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden
Søknaden omfatter fasadeendring, bruksendring av to rom på loft og et areal over loft i den bevaringsverdige bebyggelsen i Ullevål Hageby i Bydel Nordre Aker. Bygningens bruksareal øker med 19 m² som følge av tiltaket.

Plangrunnlaget for eiendommen
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone, S-2864, vedtatt 14.05.1986.

Uttalelser til søknaden

Uttalelse fra Byantikvaren 23.12.2013:
«Byantikvaren vil ikke motsette seg etableringer av takglugger over eksisterende takarker, som omsøkt, forutsatt at disse ikke overskrider 55 x 78 cm».

Uttalelse fra styret i Havebyselskapet 08.09.2015
«Søknad godkjennes».

Plan- og bygningsetaten viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter
Tiltaket påvirker ikke bygningens forhold til naturgitte omgivelser, bebyggelsesstrukturen i området eller terrenget på tomta.

Tiltakets påvirkning av antikvariske verdier på bygningen er i tråd med hva veileder for utbygging av bygninger i Ullevål Hageby tillater, og følger også anbefaling fra Byantikvaren.

Tiltakets tekniske kvaliteter
Det er søkt fravik fra bestemmelser vedrørende energi og tetthet i byggteknisk forskrift (TEK10). Gjennom tiltaket øker bygningens bruksareal med 19 m². Plan- og bygningsetaten finner at tiltakets del av bygningen utgjør en såpass liten del av boligen at effekten er svært liten, slik at kravet i dette tilfellet ikke slår inn.

Tiltaket påvirker ikke kravene til tilgjengelig boenhet.

Tiltakets planløsning
Som følge av tiltaket utvides boligens areal med en stue (hemsetasje over loft) og et bad (på loft), og utvider følgelig boligens kvalitative så vel som kvantitative boareal.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201513059			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/6
Plan loft	102	01.04.2015	1/8
Plan hems	104	01.04.2015	1/9
Snitt	106	01.04.2015	1/10
Fasade mot bakgård	108	01.04.2015	1/11
Fasade mot veien	110	01.04.2015	1/12

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i henhold til godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar, kontroll og tilsyn

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201513059	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
989992996 Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir	SØK, tkl 1, ansvarlig søker PRO, tkl 1, ansvarlig prosjekterende arkitektur
996874168 Brannrådgivning Sør-Øst	KONT, tkl 3, brannkonsept
997834534 Brannstrategi	PRO, tkl 3, brannkonsept

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll
Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO)/utførelse (UTF) av våtrom og brannsikkerhet. Da Moltke Moes vei 1-15 er bebygget i fem etasjer, utløser tiltaket krav til brannklasse 3, med ansvar for tiltaket i tiltaksklasse 3 og uavhengig kontroll i samme klasse. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Ansvarlig søker skal oppdatere gjennomføringsplanen i samsvar med planlagte og gjennomførte kontroller. Kontrollerklæringene skal ikke sendes til kommunen, men oppbevares av ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for igangsettingstillatelse
Dere kan sette i gang arbeidene når dere har fått igangsettingstillatelse.

Før vi kan gi igangsettingstillatelse, må dere sende oss følgende dokumenter:
1. resterende ansvarserklæringer for prosjektering og utførelse.
2. oppdatert gjennomføringsplan

Vilkår for brukstillatelse
Før vi kan gi brukstillatelse, må dere sende oss følgende dokumenter:
1. oppdatert gjennomføringsplan

Rammetillatelsens varighet og klageadgang

Rammetillatelsen gjelder i 3 år
Tiltaket må være lovlig satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at vi må ha gitt igangsettelsestillatelse, og dere må ha satt i gang arbeidene i god tid før fristen løper ut.
Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen 3 år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er 3 uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

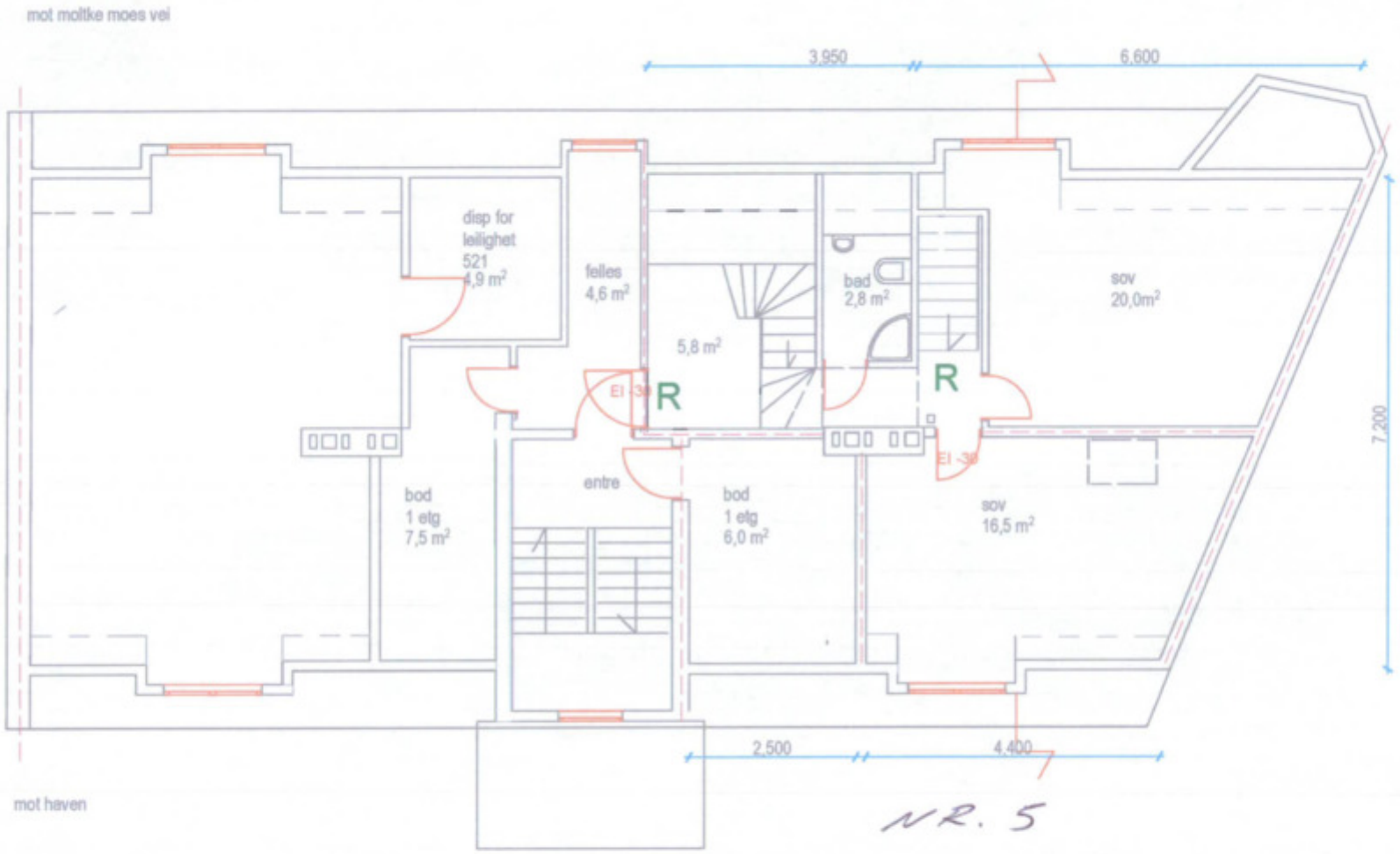
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.01.2016 av:

Kjell Henning Thon - Saksbehandler
Alexander Hexeberg Dahl - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:
Snorre Sæther og Jannike Eggen, Moltke Moes vei 5, 0851 OSLO, snorre.sather@jd.dep.no

TEGNINGER 1/8-1/12

E-N

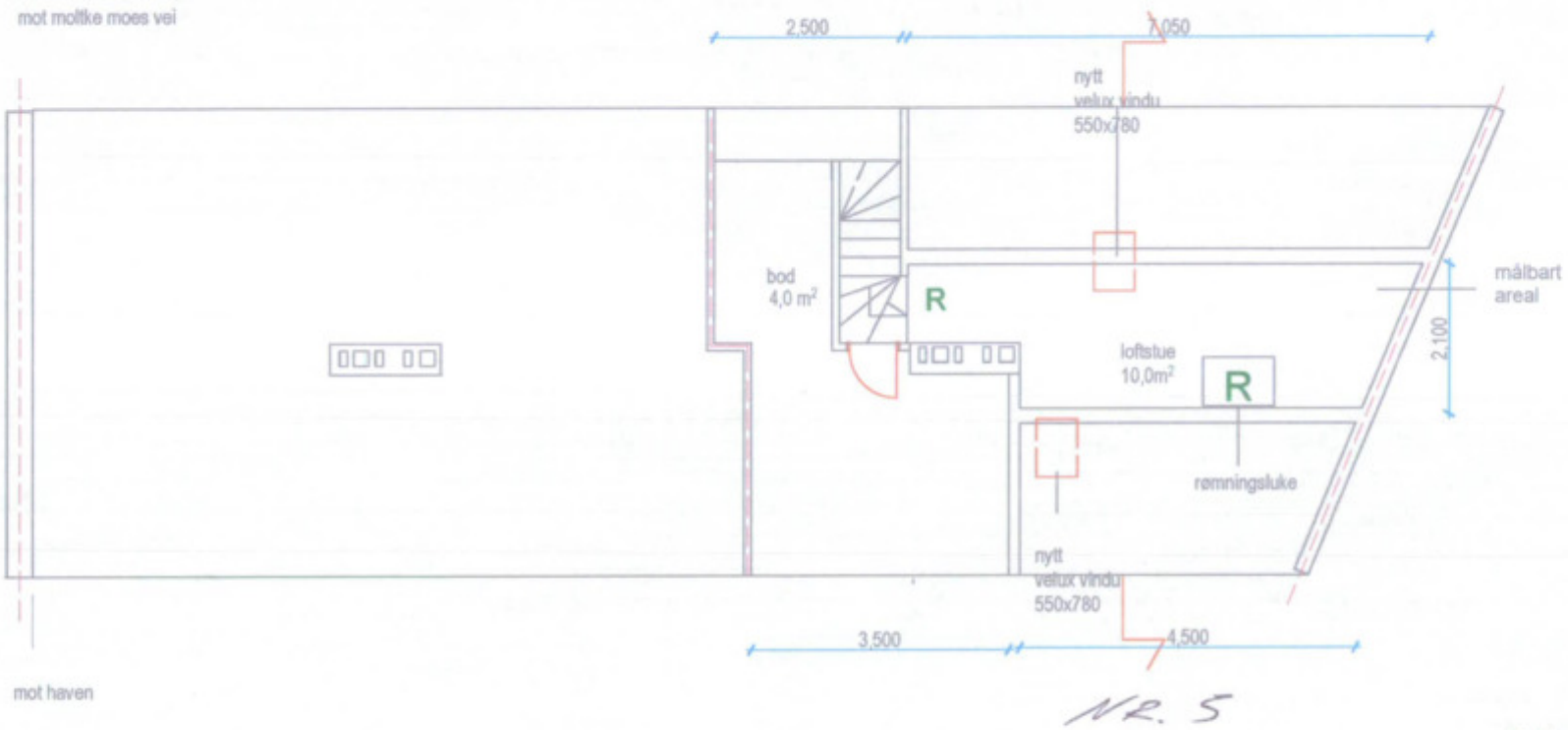


Moltke Moes vei 5
Bruksendring loft
Leilighet 519
Gnr 47 bnr 222
Plan 1:100 loft
Ny situasjon
042015

Helga Vilhelmsdottir
Arkitekt
Mob. 99 79 12 33

Tegn nr. 102

Z-4



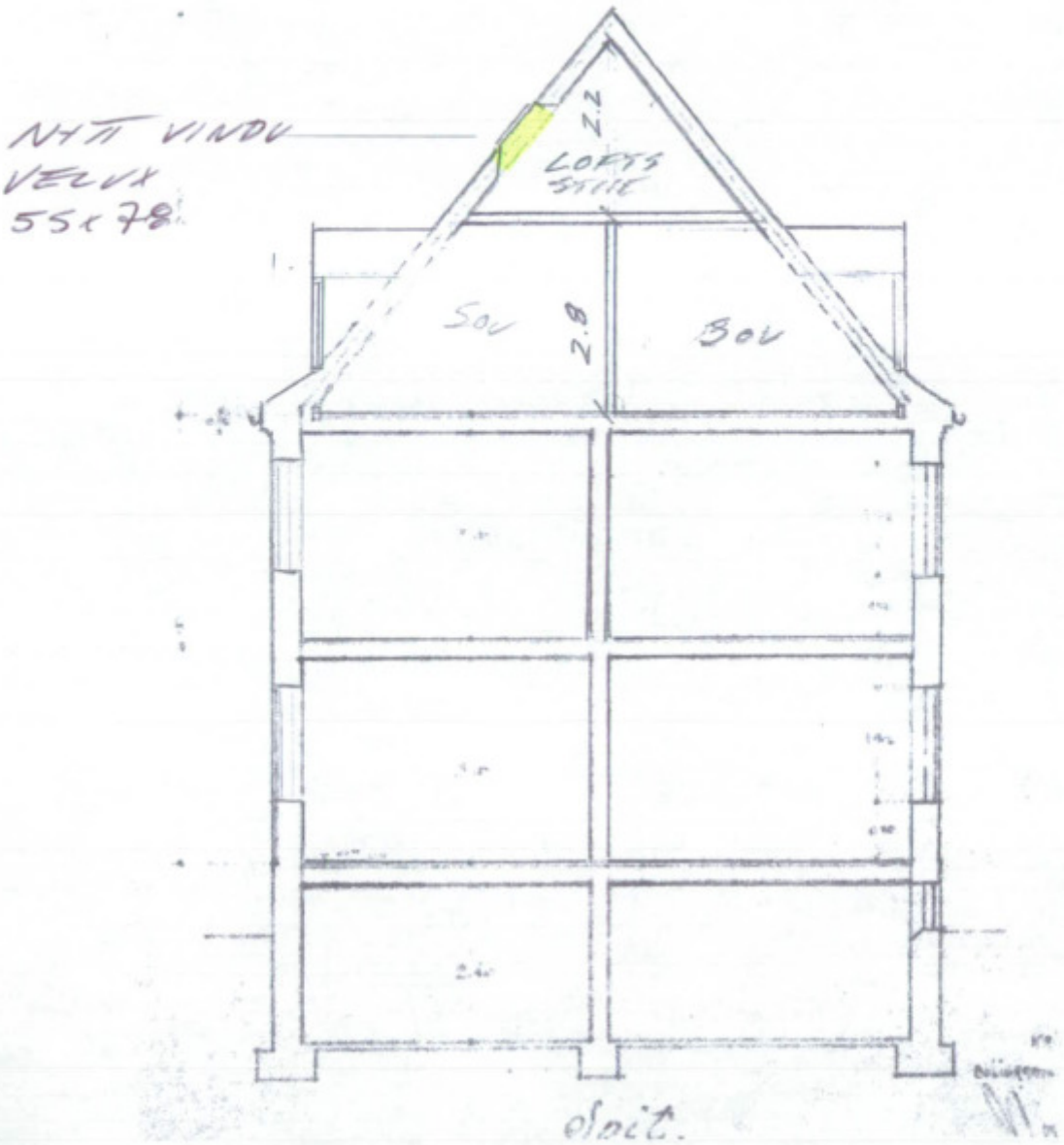
NR. 5

Moltke Moes vei 5
Bruksendring loft
Leilighet 519
Gnr 47 bnr 232
Plan 1:100 hems
Ny situasjon
042015

Helga Vilhelmsdottir
Arkitekt
Mob. 99 79 12 33
email helgajuliana@gmail.com

Tegn nr. 104

Z-4



Tegn nr. 106

Moltke Moes vei 5
Brugsendring loft
Leilighet 519
Gnr 47 bnr 232
Snitt 1:100
Ny situasjon
042015

Helga Vilhelmsdottir
Arkitekt
Mob. 99 79 12 33
helgajuliana@gmail.com



nr. 5

Moltke Moes vei 5
Bruksendring loft
Leilighet 519
Gnr 47 bnr 222
Fasade mot bakgård
Ny situasjon
042015

Helga Vilhelmsdottir
Arkitekt
Mob. 99 79 12 33
email helgajuliana@gmail.com

Tegn nr. 108

01-12



nr. 5

Moltke Moes vei 5
Bruksendring loft
Leilighet 519
Gnr 47 bnr 222
Fasade mot veien
Ny situasjon
042015

Helga Vilhelmsdottir
Arkitekt
Mob. 99 79 12 33
email helgajuliana@gmail.com

Tegn nr. 110

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ingebjørg Katrin Halle
EVENTYRVEIEN 6

Dato: 26.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517913
8712733

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.47 BNR. 222

Vi viser til bestilling av 20250826 for EVENTYRVEIEN 6.

GNR. 47 BNR. 222

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.01.1951.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

21707 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

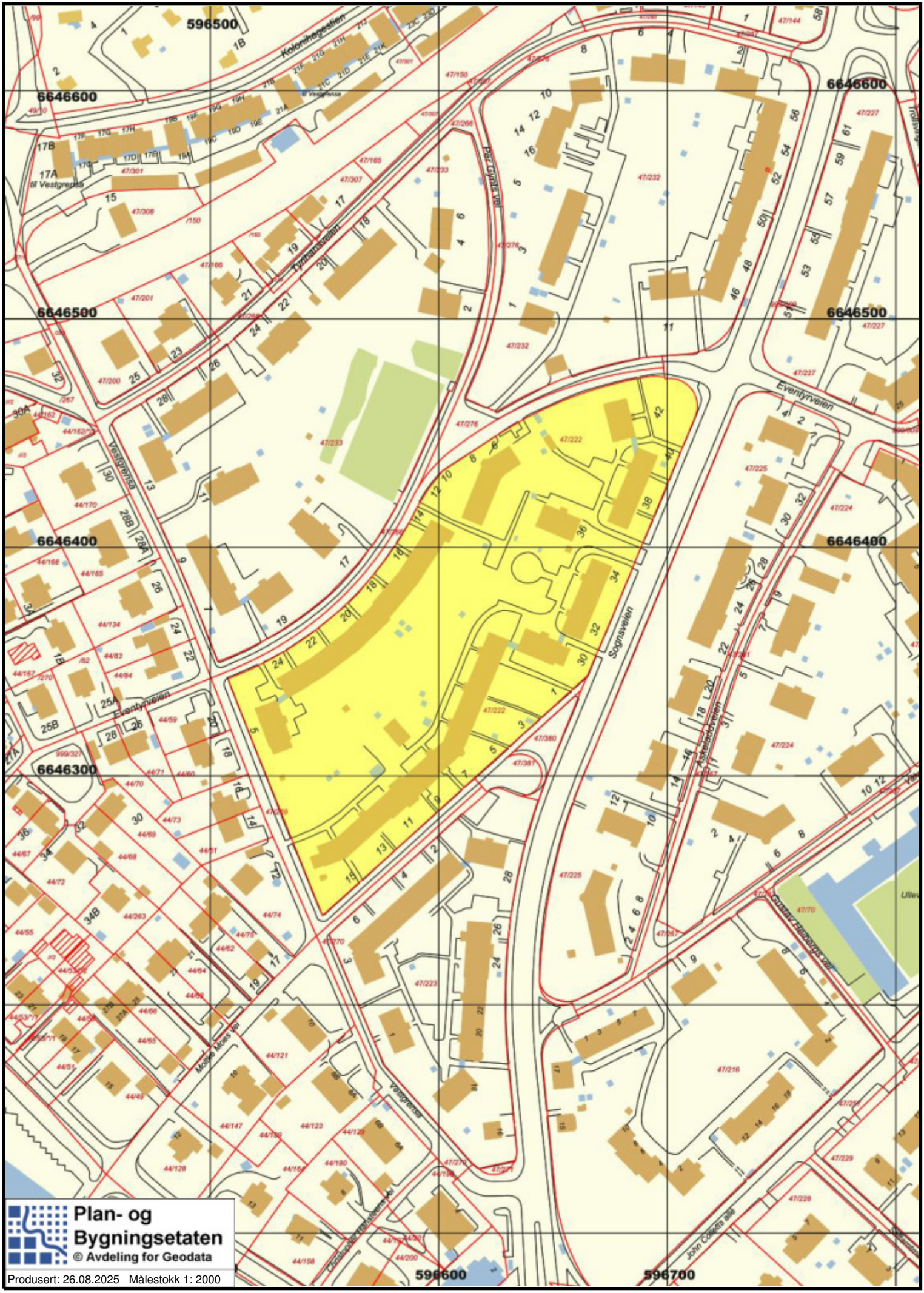
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

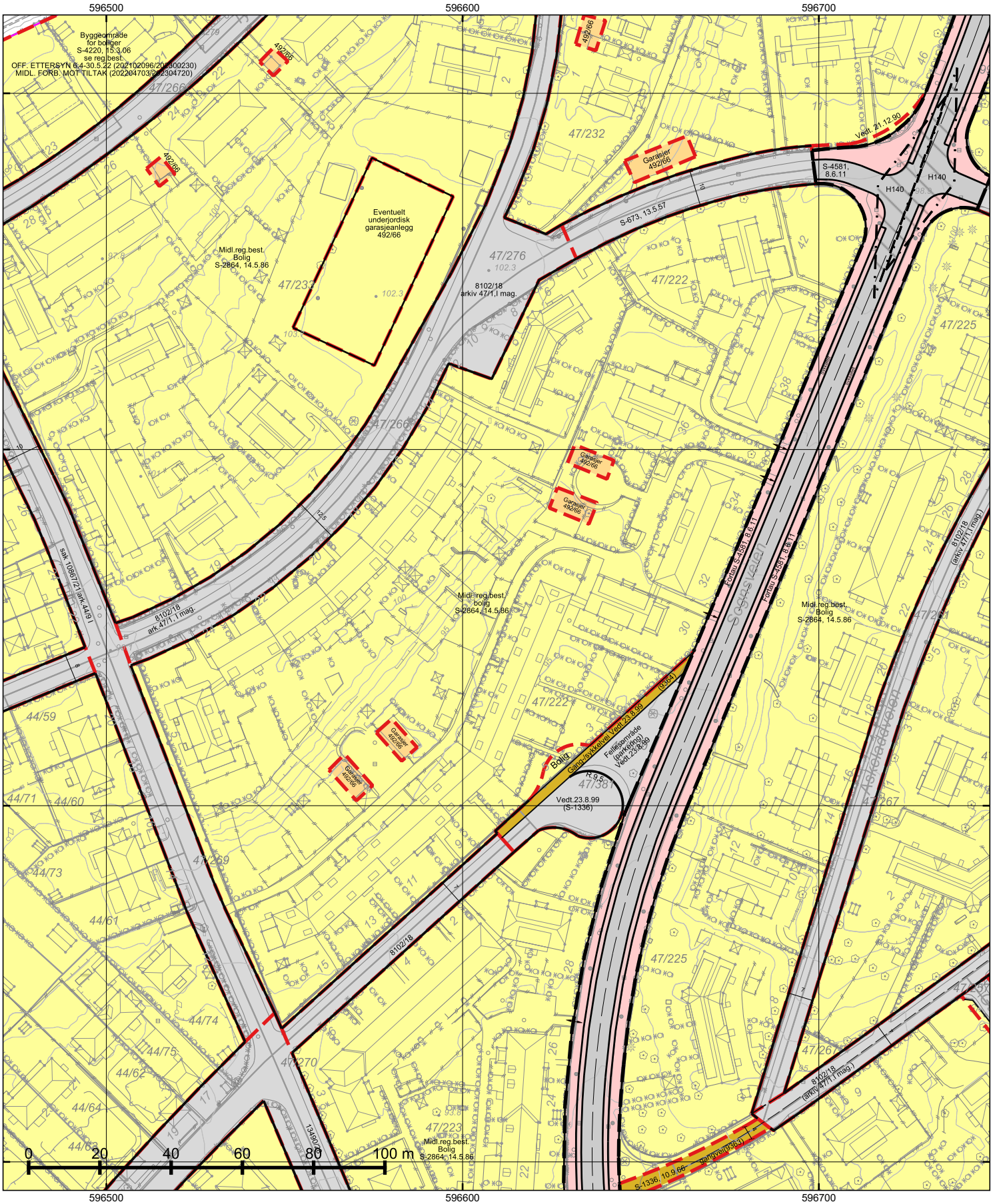
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596500
6646600
6646500
6646400
6646300
596600
596700
Kolonihageveien
Per Gynts vei
Tyttenhaugveien
Eventyrveien
Vestgrensa
Sagnsveien
Askeladdveien
Gunnar Hadorphs vei
Mosse Moes vei
Christopher Hartmanns vei
John Colletts allé
17A
til Vestgrensa
17B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.08.2025 Målestokk 1: 2000

REGULERINGSKART M/ BESTEMMELSER



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

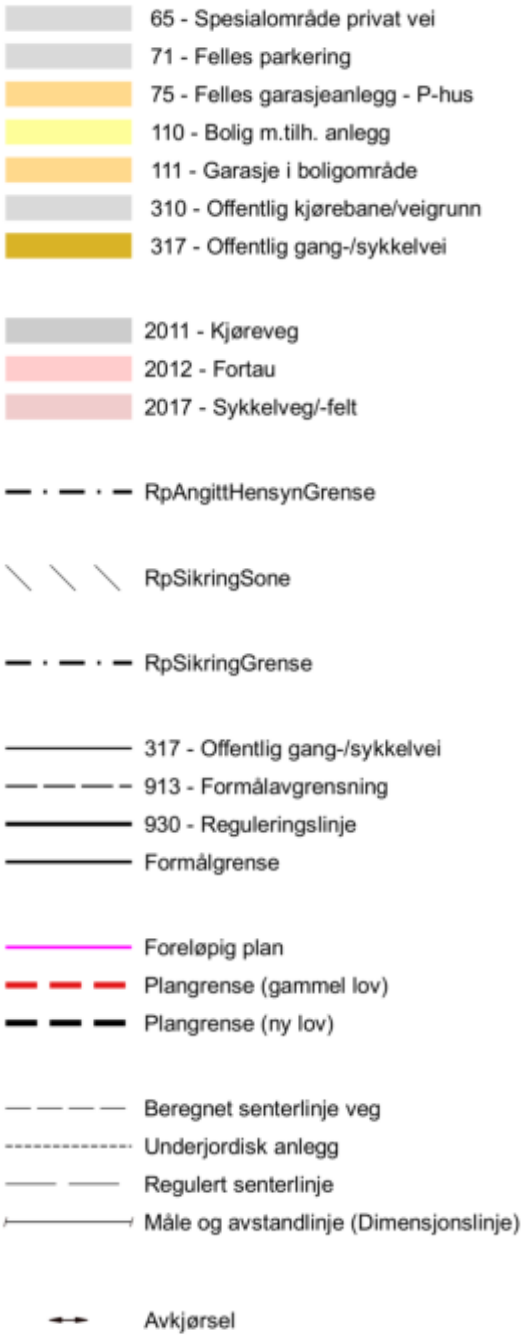
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

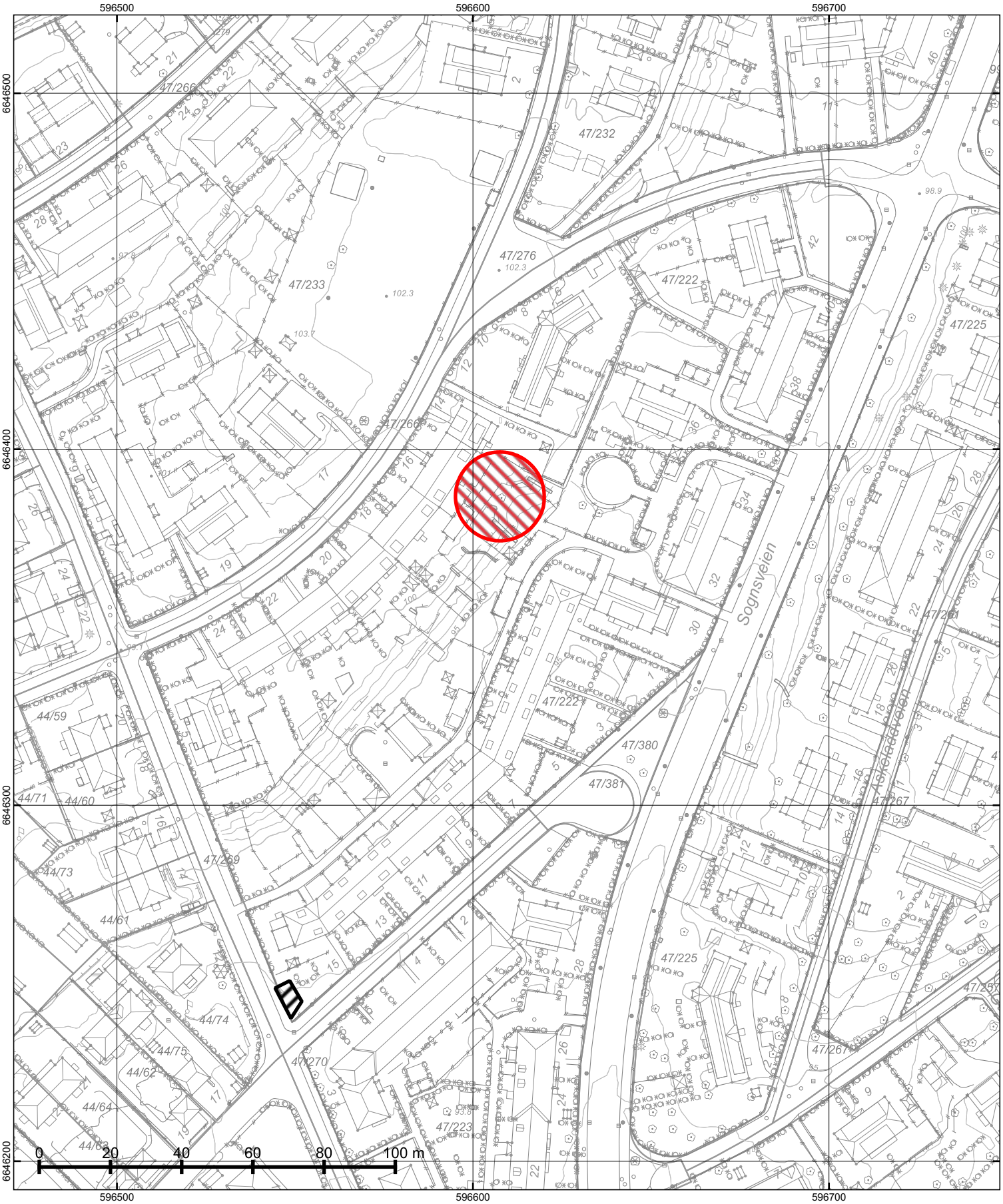
PlottID/Best.nr: 330681/ 86517913
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005746
Adresse: EVENTYRVEIEN 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 47/222

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

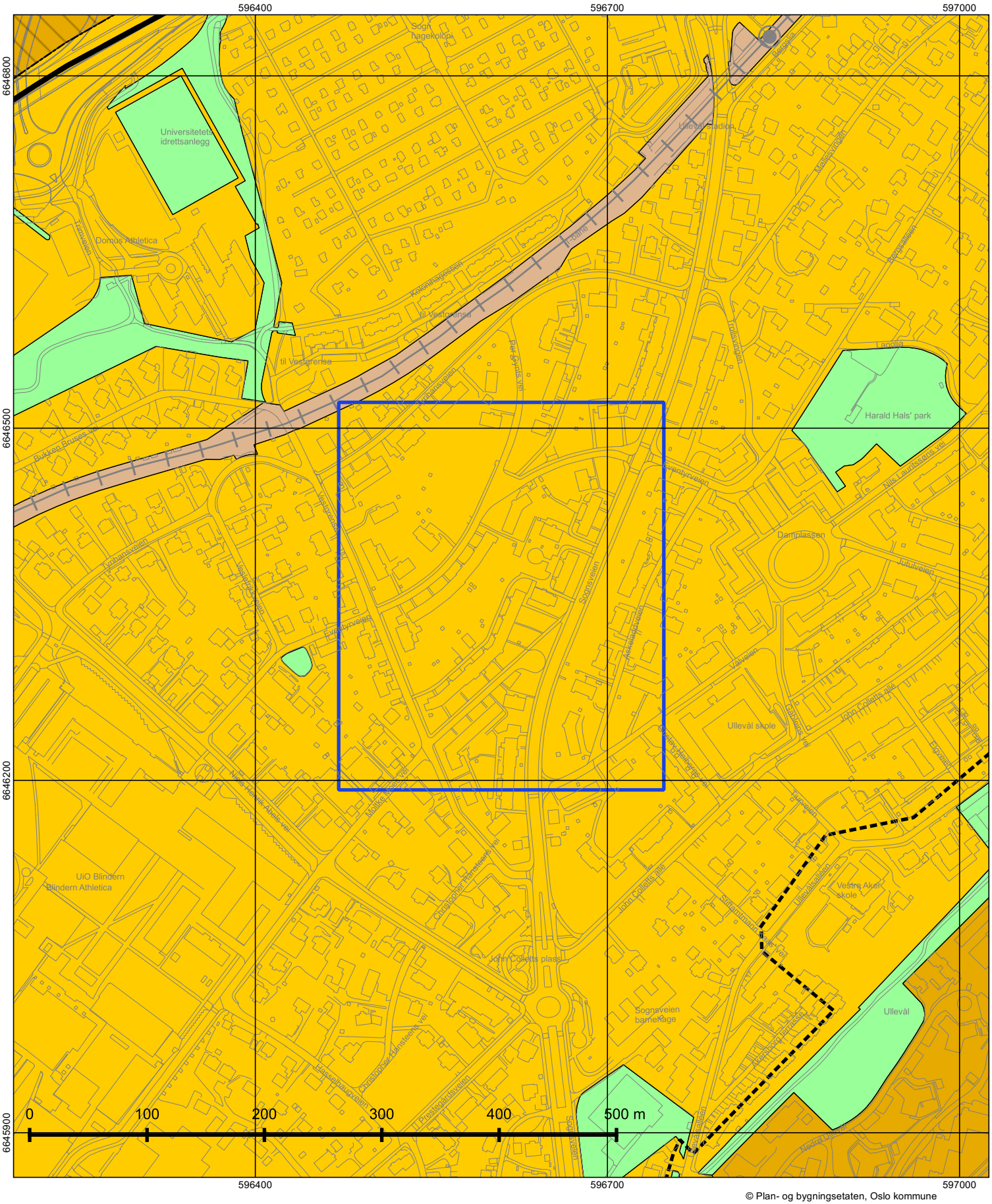
Dato: 28.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330681/ 86517913
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005746
Adresse: EVENTYRVEIEN 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 47/222

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330681/86517913
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005746

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



49266

Garasje- og parkeringsplan for Oslo Havebyselskap i Ullevål Hageby.

49266 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.11.1966
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 196603375
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

810218

Regulering omkring Store Ullevold, Gate- og veiregulering.

810218 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.02.1918
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 191800787
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Ang. vei 228: Kfr. sak 8102/18
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

S-673

Regulering av Sognsveien mellom John Colletts plass og Sognsvannsbanen samt Eventyrveien mellom, Damplassen og Peer Gynts vei.

S-673 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.05.1957
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195701406
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V211290, V230899

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

V230899

Mindre vesentlig endring av snuplass for å gi plass for parkering i Moltke Moes vei.

V230899 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.08.1999
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199902611
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-673, S-1336, S-2864, 261199

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

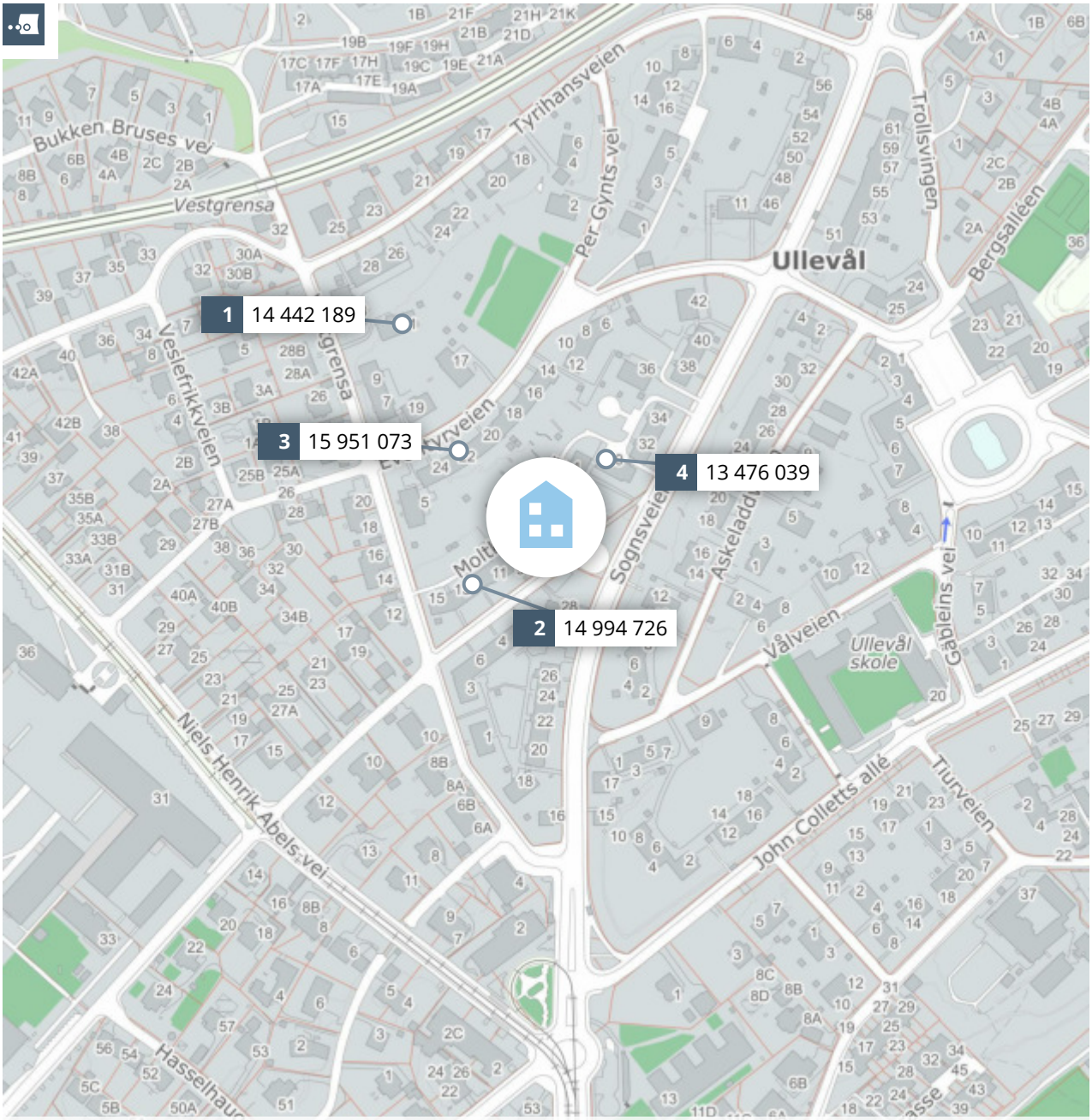
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MOLTKE MOES VEI 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 30.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Moltke Moes vei 5, 0851 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1920

GNR 47 BNR 222 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS VESTGRENDA

Verdivurdert til

14 300 000

60 122	14 360 122	107 164
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	134 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1920

Fellesutgifter	6 059
Formue	4 020
Soverom	2
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vestgrensa 11 99 m²	1921	2. etg	3 sov	22.11.2024	14 800 000	**14 400 000**	42 189	14 442 189	**145 881**
2	Moltke Moes vei 13 114 m²	1920	2. etg	3 sov	11.10.2024	14 800 000	**14 950 000**	44 726	14 994 726	**131 533**
3	Eventyrveien 22 128 m²	1920	2. etg	3 sov	10.04.2024	15 450 000	**15 900 000**	51 073	15 951 073	**124 618**
4	Sognsveien 30 96 m²	1920	2. etg	2 sov	17.06.2025	12 900 000	**13 430 000**	46 039	13 476 039	**140 375**

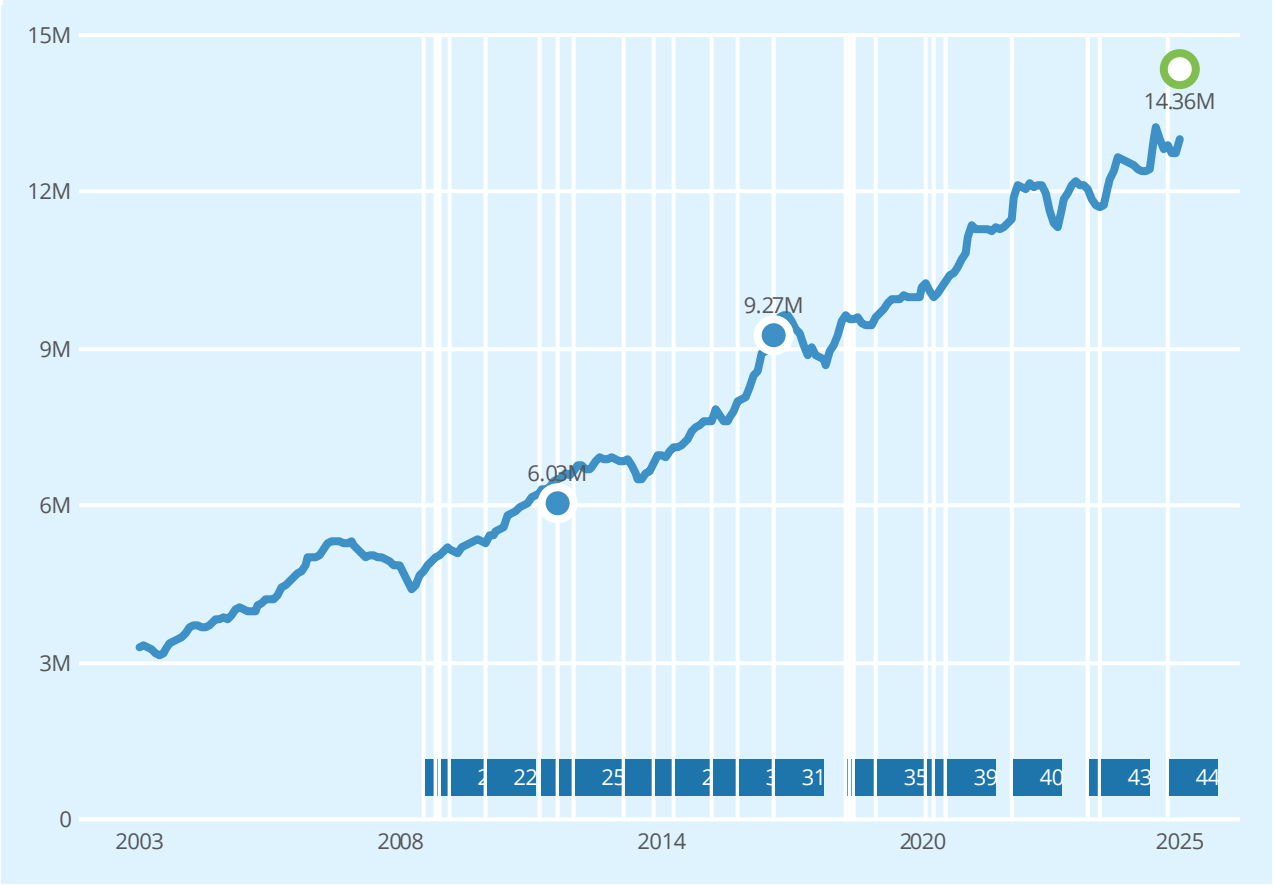
En lys og nydelig leilighet med et karakteristisk karnapp, buede vinduer, videre utviklingspotensial på loftsplan og koselig hageparsell.
•God takhøyde (2,66 m), nydelig gjennomgående lys og god standard.
•Svært god planløsning:
- 2.etasje: entré, kjøkken med øy i åpen løsning mot spisestue, nydelig karnapp i tårnet, stue (eventuelt soverom 3) og bad.
- 3. etasje: 2 store soverom, gang, bod/garderoberom og loftsbod.
•Boligen har tidligere fått rammetillatelse for utbygging av rom og innsetting av vindu i 3. etasje og loft (se mer info under).
•Boligen har en herlig hageparsell med et stort epletre, bærbusker og dyrkekasser - plass til grill og utemøbler

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3
4 Garasje, anneks
5 Blokk
6 Andre småhus
7 Blokk
+37 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.06.2019	26.06.2019	26.06.2019	-	10 710 000	-	10 710 000	45
07.10.2016	20.10.2016	23.12.2016	9 100 000	9 200 000	65 034	9 265 034	
27.01.2012	07.02.2012	23.05.2012	5 450 000	6 000 000	30 048	6 030 048	

45 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i VESTGRENDA grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

8.0M
7.8M
7.6M
7 425 000 Prisantydning i snitt
7.2M
7.0M
6.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Leiligheter solgt i VESTGRENDA grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

12.7M
12.4M
12 197 000 Salgspris i snitt
11 948 000 Prisantydning i snitt
11.5M
11.2M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

119 070 VESTGRENDA grunnkrets i snitt siste 9 mnd

109 192 Nordre Aker bydel i snitt siste 9 mnd

107 164 Moltke Moes vei 5
Totalpris 14 360 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Moltke Moes vei 5
Andelsnr. 512 Orgnr. 948466856 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0320

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Melinda Vora
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 47 48 60 20
E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater