

Moltke Moes vei 5



Velkommen til

Moltke Moes vei 5



Salgsoppgaven produsert 31. juli 2025

St.Hanshaugen - Ullevål

Attraktiv, familievennlig leilighet i borettslaget Ullevål Hageby. To solrike hager, fire soverom, to bad og peis.

Prisantydning	15 500 000,-
Fellesgjeld	58 054,-
Omkostninger	6 100,-
Totalpris	15 564 154,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 482,-
BRA-i	127 kvm
Totalt BRA	133 kvm
Soverom	4

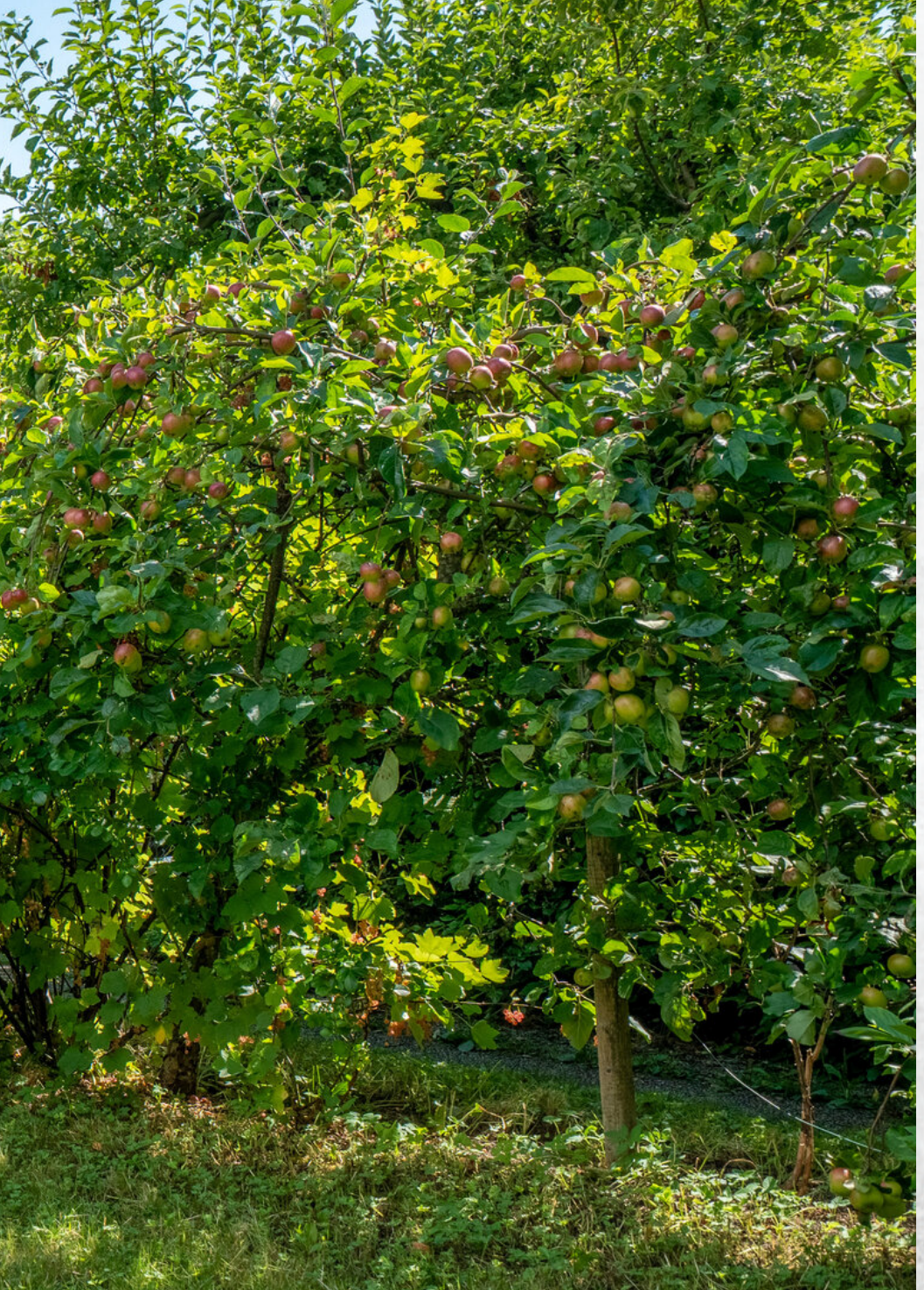
Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1920

Megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no

Megler 2	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no




Thrgild



Kort fortalt

- Moltke Moes vei 5 er en hyggelig leilighet med god atmosfære, nydelig gjennomgående lys, tregulv, to pene bad og masse sjarm. Leiligheten byr på god takhøyde og flotte uteområder.

- Fra leiligheten har man enkel tilgang til to solrike hager med frukt og bær. De ligger tilbaketrukket, perfekt for avslapning eller sosiale sammenkomster.

- Boligen ligger tilbaketrukket og barnevennlig til, med Eventyrplassen rett i nærheten. Her finnes lekeplass, fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren. Det er også kort vei til Damplass, skoler, barnehager, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

- Høydepunkter:
- Attraktiv leilighet i idylliske Ullevål Hageby
- Veletablert og eksklusivt borettslag
- Velholdt leilighet med god planløsning
- 2 solrike hager med flere sittesoner

Arealer og innhold

BRA-i:	127 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	133 kvm

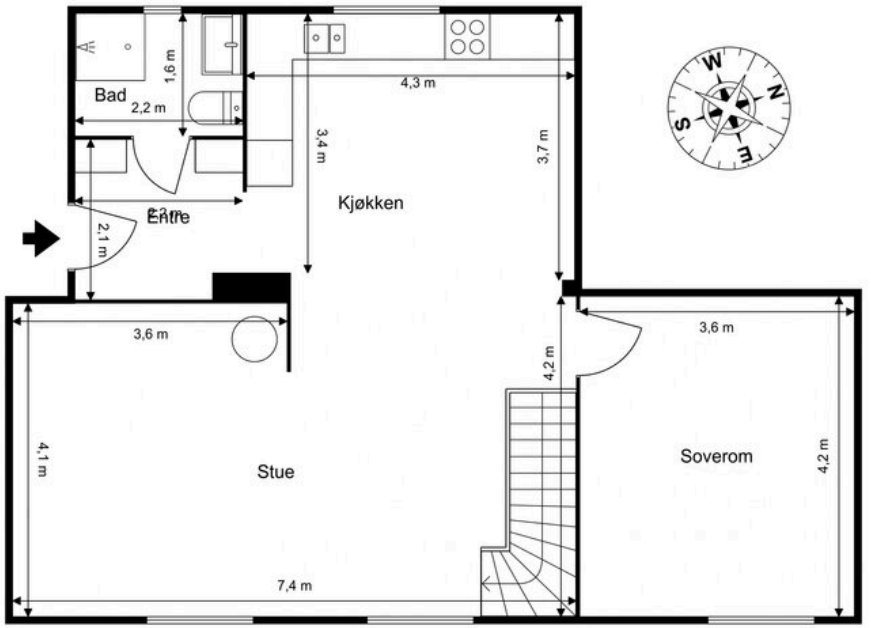
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 52 kvm. 53 kvm gulvareal.
Total BRA: 52 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
Total BRA: 75 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loft
Total BRA: 6 kvm.

Moltke Moes vei 5
1. Etasje

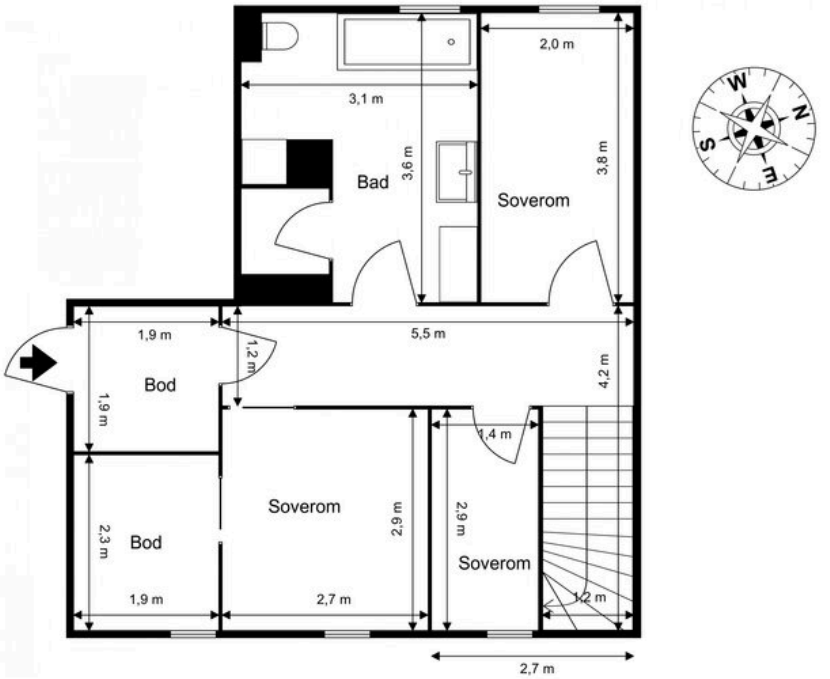


FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

Moltke Moes vei 5
Kjeller



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet






Thread




























Shy Creatures


STELLA








SAMSUNG
DIGITAL INVERTER
ecobubble 8.0kg / 6.0kg
DIGITAL INVERTER
10 WARRANTY


DEWALT



Moltke Moes vei 5

Nabolaget Ullevål hageby vestre - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ullevål skole (1-7 kl.)	363 elever, 21 klasser	7 min / 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	13 min / 1.2 km
Berg skole (1-7 kl.)	419 elever, 21 klasser	15 min / 1.3 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	9 min / 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	14 min / 1.2 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	12 min / 1 km
Heltberg Bislett		6 min

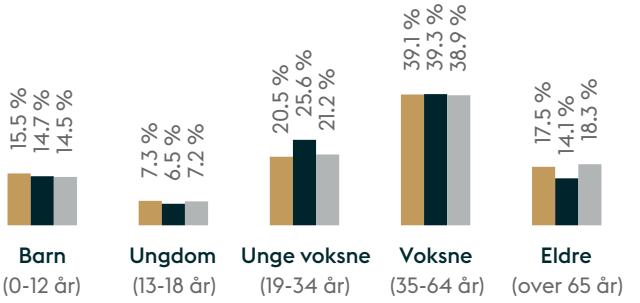
Offentlig transport

Eventyrveien	Linje 19N, 25	3 min / 0.3 km
Universitetet Blindern	Linje 17, 18	4 min / 0.4 km
Ullevål stadion	Linje 4, 5	7 min / 0.6 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	6 min / 3.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min / 4.9 km

Barnehager

Blindern Barnestuer (0-5 år)	88 barn	4 min / 0.3 km
Eilert Sundt SiO (0-5 år)	69 barn	5 min / 0.4 km
Sognsveien barnehage (1-5 år)	113 barn	5 min / 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullevål hageby vestre	1 719	743
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Hasselhaugveien balløkkke	5 min
Blindern Idrettshall	7 min
MOVA Ullevål	4 min
SiO Athletica Blindern	8 min

«Kort til byen, landlig, godt bomiljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon

Moltke Moes vei 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0272/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Moltke Moes vei 5, 0851 OSLO
Gnr 47, bnr 222 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 511 i Oslo Havebyselskap Borettslag, org.nr. 948466856

Selgere
Åse Thirud
Per Knut Vistad

Kjøpesum og omkostninger
15 500 000,- (Prisantydning)
58 054,- (Andel av fellesgjeld)
---
15 558 054,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 750,- (Forhåndsavklaring/parallellavklaring av forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
6 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 564 154,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 573 454,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1920

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 127 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 133 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 52 kvm. 53 kvm gulvareal.
Total BRA: 52 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
Total BRA: 75 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loft
Total BRA: 6 kvm.

Solforhold

På hagesiden: sol morgen, dag og ettermiddag til ca. 17.00 (på hellene nederst i hagen).

På plattingsiden (mot kvartalsveien): fra midt på dagen til 19-20.00, noe lengre på den felles balkongen (med utgang fra oppgangen, mellom 1. og 2. etg.).

Det er en felles balkong mot vest med utgang fra oppgangen, mellom 1. og 2. etasje. Fin utsikt og kveldssol.

Innhold

Leiligheten går over 2 plan og innholder:

1. etasje:
- Entré, stue, kjøkken, bad og ett soverom.

Kjeller:
- Gang, bad, 3 soverom og 2 boder.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 6 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

1. etajse:

Entré:
Lys og innbydende entré med behagelig gulvvarme. Her er det god plass til sko og oppheng av ytterklær i to innebygde garderobeskap.

Stue:
Lys og innbydende stue med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig og behagelig atmosfære. Rommet har tregulv og en stilren peis som både varmer godt og tilfører ekstra hygge på kjølige dager

Kjøkken:
Pent og moderne kjøkken med innredning fra Kvik. Her er det godt med lagringsplass i både over- og underskap, samt rikelig med benkeplass på en solid benkeplate i stein. Et hyggelig kjøkkenvindu gir flott utsyn og sørger for naturlig lys mens du lager mat. Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte som trekker ut over stekesonen, kombiskap, samt integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er også plass til et spisebord, perfekt for hyggelig måltider med venner og familie.

Soverom:
Her er det god plass til en større dobbeltseng, garderobeskap og annet møblement.

Bad:
Praktisk baderom med gulvvarme for ekstra komfort. Rommet er utstyrt med naturlig avtrekk, dusjnisje, veggmontert toalett og servantskap med ettgreps blandebatteri fra Mora.

Kjeller:

3 soverom:
Etasjen byr på tre soverom, hvorav det ene har god plass til en stor dobbeltseng og egen tilgang til et romslig walk-in closet. De to øvrige rommene egner seg ypperlig som barnerom, hjemmekontor eller gjesterom – alt etter behov. Hele kjelleren har gulvvarme.

Bad:
Stort og tidløst bad med både badekar og dusjnisje med innfellbar glassdør. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, samt flis og malte overflater på veggene. Badet er utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin i egen nisje, rørfordelingsskap, veggmontert toalett og servantskap med ettgreps blandebatteri fra Mora. Det er også god plass til lagring i høyt garderobeskap.

Parkering

Borettslaget har 21 garasjer for utleie og 55 biloppstillingsplasser. Disse tilbys etter ansiennitet på venteliste. Det må påregnes lang ventetid på garasje, og noe kortere på leie av parkeringsplass. Det er kun anledning til å disponerer 1 biloppstillingsplass pr. andel (inkluderer garasje).

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. 2004 i 1. etg og 2008 i kjeller, full oppussing/utbygging av Eksakt Bygg AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. 2004 og 2008, Eksakt Bygg AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. I regi av borettslaget Oslo Havebyselskap: skifte av tak ila siste årene, og malt vinduer utvendig i 2025.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. I regi av borettslaget Oslo Havebyselskap, full drenering i vår eiertid.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrokompaniet: nytt el-anlegg og sikringsskap 2004. Samsvarserklæring ikke mottatt fra tidligere eier.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. I regi av borettslaget Oslo Havebyselskap: Nye rør/avløp i 2004-2008. Eksakt Bygg AS. 300 l. varmtvannsbereder ny i 2004. Rør-i-rørsystem, ny soil i 2008.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eksakt Bygg AS og Elektrokompaniet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Plan-Entreprenør AS: Satt opp lydvegger i 1.etg i nr. 3 og 5 (vårt soverom) i oktober 2021. Det var lydt, det er det ikke lenger.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Bom i noen få fliser på badet i kjeller. Når man velger håndusj i badet i 1. etg, så drypper det også litt i øvre dusjhode. Motsatt er det ikke problem.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Skjeggkre i 2021. Håndtert av borettslaget v/skadedyrfirma, og det har ikke vært et problem siden.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Mai 2011 i takstrapport ifbm. salg fra tidligere eier, og senere oppmåling i regi av borettslaget, Oslo havebyselskap.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Etasjeskille og gulv på grunn 1. etasje:
- Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
- Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 17 mm.

Etasjeskille og gulv på grunn 2. etasje:
- Ved enkel nivellering i hovedsoverommet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
- Ved enkel nivellering i gangen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
- Det mangler ubrennbar plate på gulv foran ildsted.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe

Trapp:
- Rekkverket måles til 89 cm mens dagens krav er 90 cm.
- Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Vannledninger:
- Iht tidligere prospekt er alt skiftet i perioden 2004-2008.
- Rør i rør system på badet i kjelleren mens resterende er plastrør.

Varmtvannsbereder:
- Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Ventilasjon:
- Stuen og soverommet i 1. etasje i mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Våtrom: Bad 1. etasje:
- Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere membran ved sluk men ved terskel er det synlig sveisemembran.
- Åpent under vask inn til vegg der rørføringer er ført.
- Med bakgrunn i alder på tettesjikt og overflater er det økt risiko for lekkasjer.
- Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større

temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Våtrom: Bad kjeller:
- Badet fungerer med dagens tilstand, men pa° grunn av pa°viste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, pa°se at vann ikke renner mot terskel.
- Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Dette kan gjøres ved å fjerne fugene som holder risten på plass.
- Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
- Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Elektrisk:
- Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer (Electrolux oppvaskmaskin, Siemens komfyr, Electrolux platetopp) og LG kjøl/fryseskap og fryser i kjellerboden inne i leiligheten medfølger.

Tallerkenhylle på kjøkken medfølger ikke.
Taklampe på kjøkken medfølger ikke.
Taklampe ved trappenedløp medfølger ikke.
Taklampe store soverom i kjeller medfølger ikke.
Vitra knaggerekke i gangen medfølger ikke.

Veggmonterte verktøyholdere i bod kan medfølge dersom ønskelig.
Veggmontert tv med veggfeste og DVD spiller på soverom i kjeller kan medfølge om ønskelig.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Peis.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Ca. 27.500 kwt per år.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 482,- pr. mnd.
Inkluderer: - TeliaTV og internett.
- Støtte til Velet og Hagebybladet.
- Kommunale avgifter.
- Avdrag og renter for nedbetaling av felles lån.
- Felles bygningsforsikring.
- Ulike honorarer.

Eiendomsskatt faktureres kvartalsvis i mai, juni, sept, nov. Eiendomsskatten for hele 2025 ligger på 8.707,-.

TV/Internett/Bredbånd

Avtalen borettslaget har med Telia er Kollektiv Flex Mini 100.

Den enkeltehusstand velger blant følgende 3 alternativer:

Alternativ 1: TV og intermett:
- Bredbåndshastighet 100 Mbps.
- Telia box med opptak.
- TV & Stromming med 5 poeng som du kan bruketil å velgeTV-inhold.

Eventuelt tillegg:
- 50 poeng til å velgemer TV-innhold koster kr 239,- pr mnd.
- 110 poeng til å velgemer 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-inhold

Borettslaget

Om borettslaget

Oslo Havebyselskap er et frittstående borettslag med 654 andelseiere med borett og 4 andelseiere med bruksrett til næringslokaler. Borettslaget eier gnr. 47 bnr. 214-233, som består av 119 bygninger, 652 boliger samt forretningslokaler.

Borettslaget har eget administrasjonskontor: 22 96 09 90 - adm@havebyselskapet.no
Hjemmeside: www.havebyselskapet.no

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.

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: 2006
Drenering: 2013
Utvendig maling av dører og vinduer: 2014
Skorstein: rehabiliteres i hele sin lengde: 2025
Alle piper ble videofilmet/kontrollert i 2012/13. Piperehabilitering utføres ved behov.
Alt vedlikehold borettslaget er ansvarlig for tas primært over felleskostnadene.

Styret vedtok i 2019 en ny 10 års vedlikeholdsplan for perioden 2020-2030. Aktivitetene er planlagt i henhold til forventet levetid på hvert av tiltakene og de ulike deler av bygningene.
Vedlikeholdsplanen har ca.1000 tiltak som skal gjennomføres. Takomlegginger og ny drenering nærmer seg fullføring i hele hagebyen. Omfanget av tyngre vedlikehold forventes likevel å fortsette på samme nivå som i dag i overskuelig framtid. I de kommende år blir det økt aktivitet innen fasaderehabilitering, veivedlikehold og piperehabilitering. Det gjenstår også til dels store investeringer i flere nedgravde avfallsbeholdere. Selskapet bruker Aase Byggeadministrasjon AS til faglig og administrativ støtte i forbindelse med større vedlikeholdsprosjekter.

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

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

Interessenter plikter å sette seg inn i husordensregler, vedtekter, årsberetning, regnskap og budsjett som finnes vedlagt til salgsoppgaven

Forretningsfører

Oslo Havebyselskap

Forkjøpsrett

Øvrige andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett. Det benyttes parallellavklaring.

Parallellavklaring:
Parallellavklaring (melde mulig interesse) gjøres kjent for andelseiere på rundskriv og på hjemmesiden. I annonseringen av parallellavklaring oppgis en frist for andelseiere til å melde sin interesse for mulig bruk av forkjøp. Å melde interesse gjøres ved å sende en e-post til kontoret (adm@havebyselskapet.no), før fristen utløper, hvor man oppgir i e-postens emnefelt "melder mulig interesse for (boligens adresse)". Det er uforpliktende og kostnadsfritt. Du kan melde interesse for flere boliger samtidig. Parallellavklaringen er gyldig i 3 måneder fra borettslaget fikk beskjed. Det spiller ingen rolle om prisen settes ned i perioden, boligen trekkes fra markedet og legges ut igjen. Er du muligens interessert i en bolig, meld interesse.
Etter at boligen er solgt blir kun de som har meldt mulig interesse kontaktet. De

mottar en e-post med salgssum og overtagelsesdato og gis mulighet til å tre inn i budet ved bruk av skriftlig signert skjema for bindende bruk av forkjøpsretten. Ved parallellavklaring gjelder regelen om 5 virkedager etter salg for avklaring av forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmel overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger

Informasjon om fellesgjeld

Kr 58 054,-pr. 02.07.2025

Lån er gitt av Handelsbanken.
Lånenummer: HANBAN-83987181535A
Restsaldo: 33.807.936,- pt.
Restløpetid: 10 år 8 mnd.
Nominell, flytende rente pr.d.d: 5,55%.
Avdrag og renter utgjør mindre enn 10% av felleskostnadene. Det er ikke planlagt ytterligere låneopptak

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning.

Fellesformue

Kr 3 660,- pr. 02.07.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 3 007 757. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 228 000.

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.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Vanlig dyrehold, som hund og katt, tillates, såfremt det ikke er til alvorlig sjenanse eller plage for andre. Se selskapets hjemmeside for detaljer.

https://havebyselskapet.no/regelverk/retningslinjer-for-dyrehold/

Borettslagets forsikring

Protector
Polisenr. 1718283

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 21 700 kvm (Eiertomt)
Leiligheten har tilgang til to solrike og tilbaketrukne hageparseller som ligger fint plassert. Parsellene er omkranset av frodig vegetasjon som skaper et lunt og skjermet uteområde - til glede for både store og små.

Borettslagets tomt er felleseid og er pent opparbeidet med plen, blomster, prydbusker, lekeplass og felles sittegrupper.

Hver andelseier har ansvar for å holde sin del av hagen i orden. Dette inkluderer å holde vegetasjonen mellom eple- og kirsebærtrær i rekkene nede, samt sørge for at gjerder, grøftekanter og murer er frie for høyt ugress og uønsket vekst. Retningslinjer for beplantning og et eget hefte om hagestell er tilgjengelig på borettslagets nettside.

Oppføring av enkelte utomhuselementer som boder, dukkestuer, veksthus, levegger, støyskjermer, hagelys, forstøtningsmurer og større terrengendringer krever styrets godkjenning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1920. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for utbygging av kjeller datert til 2010.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Baderommet i kjeller er byggemeldt som soverom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Utvalgte byggesaker i området:

Moltke Moes vei 5 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer: 202556585

Vestgrensa 20 - Bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel, fasadeendring og ny innvendig trapp tomannsbolig
Saksnummer: 202110659

Askeladdveien 24 - Utsparing mellom stue og kjøkken og rørgjennomføring i kjeller
Saksnummer: 202312889

Eventyrveien 17 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel kjeller, fasadeendring
Saksnummer: 202552943

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

948466856/511:
26.06.2025 - Dokumentnr: 731154 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget

sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Dukkestue/Lekestue:
Godkjent oppført til 1. september 2025. Kjøper overtar forpliktelsene somfølger av godkjent søknad samtå følge borettslagets retningslinjer, se https://havebyselskapet.no/utomhus-og-hage/u-5-lekestue-dukkestue/. Om kjøper av andelen ikke har hjemmeboende barnunder 9 år må andelseier (selger) fjerne dukkestuen før overtagelse.Om kjøper har hjemmeboende barn under 9 år skal dette skriftlig bekreftes til administrasjonen samtidig som vi gjøres kjent med at boligen er solgt.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 108 906,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar uansett antall kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 4 200,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 7 900,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 850,-

Samlet skal selger betale kr. 204 046,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. august 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Tilstandsrapport, egenerklæring og energimerking

Moltke Moes vei 5
0851 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1920
BRA: 133 m^2
BRA-i: 127 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	6	13	0	1

Supertakst
GNR: 47 BNR: 222
Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Moltke Moes vei 5
0851 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32685

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk i stuen.

1. etasje:
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 17 mm.

Kjeller:
Ved enkel nivellering i hovedsoverommet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i gangen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte 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.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det mangler ubrennbar plate på gulv foran ildsted.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp for å konstantere tilstanden på dette.

Trapp

Oppsummering

Rekkverket måles til 89 cm mens dagens krav er 90 cm.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

Påpekte avvik anbefales utbedres for å bedre personsikkerheten.

Vannledninger

Oppsummering

Iht tidligere prospekt er alt skiftet i perioden 2004-2008.
Rør i rør system på badet i kjelleren mens resterende er plastrør.

Hovedstoppekran er felles for flere boenheter og er plassert i kjelleren. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Selger har selv bruk stoppekranen ved bytte av blandebatteri på kjøkkenet og da fungerte denne som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Neste gang røropplegget i boligen skiftes anbefales det å montere komplett rør i rør anlegg med egen hovedstoppekran i boligen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Stuen og soverommet i 1. etasje i mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Resterende av rommene har tilfredstilllende tilførsel av friskluft ved enten spalteventiler i vindu eller ventil i vegg.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad 1. etasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere membran ved sluk men ved terskel er det synlig sveisemembran.
Åpent under vask inn til vegg der rørføringer er ført.
Med bakgrunn i alder på tettesjikt og overflater er det økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad kjeller.

Oppsummering av overflater

Utenfor dusjsonen er gulvet flatt.
Det er fuktsvellinger på undersiden av dørbladet og mindre malingsavflassing på nederst på dørlist mot dusjen.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv og rundt badekar innbyggingen.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til hovedsluk under badekar slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere dette. Alder og oppbygning på våtrommet kjenner man til at det er brukt sveisemembran som er synlig ved terskel.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og overflater er det økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Dette kan gjøres ved å fjerne fugene som holder risten på plass.
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Godkjent arbeidsrom i kjeller er nå bad.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er over 10 år og det anbefales å kjøpe nytt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.6.2025	**1.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Per Knut Vistad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Åse-Pauline Thirud**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Mathias Walla Brandshaug**	Telefon:	**45276275**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**mwb@ktaksering.no**
Adresse:	**Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**		



Informasjon om boligen

Adresse:	**Moltke Moes vei 5, 0851 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**47**	Bruksnr:	**222**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1920**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	75	75	0	0	0
Kjeller	52	52	0	0	0
Loft	6	0	6	0	0
Totalt m²	**133**	**127**	**6**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	53	52	1
Totalt m²	**53**	**52**	**1**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	75	75	0	Entre, stue, kjøkken, bad og soverom.	
Kjeller	52	44	8	Gang, bad, omkledningsrom og 2 soverom.	2 boder.
Loft	6	0	6		Bod.
Totalt m²	**133**	**119**	**14**		

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Iht bygge sak ble det søkt om innredning i 2006 som fikk ferdigattest i 2010.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**
Det er ingen utforede eller oppforede overflater som det er mulig å ta hull i.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør med ukjent brannklassifisering og dør til kjeller med brannklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht tidligere prospekt er vinduene fra 2004 og 2006.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det registreres stedvis knirk i stuen.

1. etasje:
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 17 mm.

Kjeller:
Ved enkel nivellering i hovedsoverommet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i gangen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik 0-4mm	Lokalt avvik: <10mm	Lokalt avvik: 10-20mm	Lokalt avvik: >20mm
	Totalt avvik: <15mm	Totalt avvik: 15-30mm	Totalt avvik: >30mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Det mangler ubrennbar plate på gulv foran ildsted.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp for å konstantere tilstanden på dette.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte laminerte fronter, stein benkeplate som har nedsenket oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Grohe. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og kombiskap. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det observeres ingen skader på kjøkkeninnredningen utover normal slitasje og bruk.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Godkjent arbeidsrom i kjeller er nå bad.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Brannslukningsapparat er over 10 år og det anbefales å kjøpe nytt.

6.7 Trapp

Beskrivelse	

Innvendig trapp er en lukket tretrapp med teppe.

Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Rekkverket måles til 89 cm mens dagens krav er 90 cm.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påpekte avvik anbefales utbedres for å bedre personsikkerheten.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlig avløp i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Iht tidligere prospekt er alt skiftet i perioden 2004-2008.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Avløpet fungerer som tiltenkt på befaringen og ingen avvik funnet.

Iht tidligere prospekt er alt skiftet i perioden 2004-2008.
Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Iht tidligere prospekt er alt skiftet i perioden 2004-2008.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Iht tidligere prospekt er alt skiftet i perioden 2004-2008.
Rør i rør system på badet i kjelleren mens resterende er plastrør.

Hovedstoppekran er felles for flere boenheter og er plassert i kjelleren. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Selger har selv bruk stoppekranen ved bytte av blandebatteri på kjøkkenet og da fungerte denne som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Neste gang røropplegget i boligen skiftes anbefales det å montere komplett rør i rør anlegg med egen hovedstoppekran i boligen.

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Iht tidligere prospekt er alt skiftet i perioden 2004-2008.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod i kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2003.	
Størrelse	
287 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Stuen og soverommet i 1. etasje i mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Resterende av rommene har tilfredstilllende tilførsel av friskluft ved enten spalteventiler i vindu eller ventil i vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.13 Våtrom: Bad 1. etasje.





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert av tidligere eier i 2004.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern

Hovedsluk i støpejern og hjelpesluk i plast.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere membran ved sluk men ved terskel er det synlig sveisemembran. Åpent under vask inn til vegg der rørføringer er ført.
Med bakgrunn i alder på tettesjikt og overflater er det økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med naturlig avtrekk, dusjnisje, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Mora.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende entre.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Relativ fuktighet er målt til 36,7 %. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Våtrom: Bad kjeller.



Hjelpesløst i dusjen.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er oppgradert av tidligere eier i 2008.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Utenfor dusjsonen er gulvet flatt.
Det er fuktsvellinger på undersiden av dørbladet og mindre malingsavflassing på nederst på dørlist mot dusjen.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv og rundt badekar innbyggingen.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ikke adkomst til hovedsluk under badekar slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere dette. Alder og oppbygning på våtrommet kjenner man til at det er brukt sveisemembran som er synlig ved terskel.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og overflater er det økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Dette kan gjøres ved å fjerne fugene som holder risten på plass.
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	

Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, badekar, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Mora.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Relativ fuktighet er målt til %. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thirud, Åse Pauline	9578-5995-4-237665	2025-07-31 10:07:58
Vistad, Per Knut	9578-5999-4-1138330	2025-07-31 09:03:17

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
31. jul. 2025

Oppdragsnummer
5-0272/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Moltke Moes vei 5, 0851 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Åse Thirud, Per Knut Vistad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. oktober 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1718283
Forsikret i: Protector forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2004 i 1. etg og 2008 i kjeller, full oppussing/utbygging av Eksakt Bygg AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2004 og 2008, Eksakt Bygg AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke mottatt fra tidligere eier.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget Oslo Havebyselskap: skifte av tak ila siste årene, og malt vinduer utvendig i 2025.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget Oslo Havebyselskap, full drenering i vår eiertid.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrokompaniet: nytt el-anlegg og sikringsskap 2004. Samsvarserklæring ikke mottatt fra tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget Oslo Havebyselskap: Nye rør/avløp i 2004-2008. Eksakt Bygg AS. 300 l. varmtvannsbereder ny i 2004. Rør-i-rørsystem, ny soil i 2008.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eksakt Bygg AS og Elektrokompaniet.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Plan-Entreprenør AS: Satt opp lydvegger i 1.etg i nr. 3 og 5 (vårt soverom) i oktober 2021. Det var lydt, det er det ikke lenger.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Bom i noen få fliser på badet i kjeller. Når man velger hånddusj i badet i 1. etg, så drypper det også litt i øvre dusjhode. Motsatt er det ikke problem.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Skjeggkre i 2021. Håndtert av borettslaget v/skadedyrfirma, og det har ikke vært et problem siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Mai 2011 i takstrapport ifbm. salg fra tidligere eier, og senere oppmåling i regi av borettslaget, Oslo havebyselskap.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0272/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

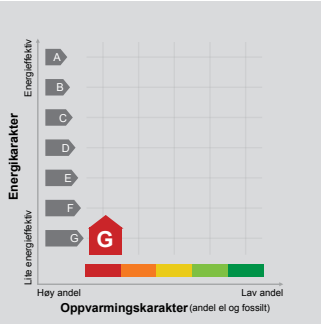
Navn	Dato	Navn	Dato
Vistad, Per Knut	2025-07-31	Thirud, Åse Pauline	2025-07-31
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Vistad, Per Knut		bankID Thirud, Åse Pauline	

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Moltke Moes vei 5
Postnummer	0851
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	222
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80130899
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-140811
Dato	26.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 26 633 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

26 633 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Tiltak utendørs
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Kapittel oppset

Informasjon fra forretningsfører

BORETTSLAGET
Oslo Havebyselskap
Foretaksnr. 948466856

Besøk/postadresse:

Damplassen 21, 0852 Oslo
Telefon: 22 96 09 90

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

Nordvik Bolig
Nordvik St.Hanshaugen, 0171 Oslo
v/Thomas Kiligitto
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

Deres ref:. **5-0272/25** Vår ref.: /MSB Oslo, onsdag 2. juli 2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Andelseier(e): **Vistad, Per Knut og Thirud, Åse**
Adresse ……: **Moltke Moes vei 5, N-0851 OSLO**
Gnr.: 47, Bnr.: 222 | Kvartal nr.: 2 | Husnummer: H0101
Leilighetsnummer: **518**
Andelsnummer: **511** pålydende: **kr. 100,-** med kvittering for deponering.
1.partialobligasjon pålydende: **kr. 2.000,-** (deponering ved borettslagets kontor).
2.partialobligasjon pålydende: **kr. 18.000,-**

- Fellesgjeld/formue 2025: **kr. 58.054,-** (kan ikke innfris). Fellesformue = **kr. 3.660,-**
- Eiendomsskatt 2025: **kr. 8.707,-** (fakt. m felleskostn. m ¼ del i mai, juni, sept, nov)
- Totale felleskostnader: **kr. 6.482,- 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: **75 m²**
  Tilleggs-areal: **47 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.

Dukkestue/Lekestue
Godkjent oppført til 1. september 2025. Kjøper overtar forpliktelsene som følger av godkjent søknad samt å følge borettslagets retningslinjer, se https://havebyselskapet.no/utomhus-og-hage/u-5-lekestue-dukkestue/
Om kjøper av andelen ikke har hjemmeboende barn under 9 år må andelseier (selger) fjerne dukkestuen før overtagelse. Om kjøper har hjemmeboende barn under 9 år skal dette skriftlig bekreftes til administrasjonen samtidig som vi gjøres kjent med at boligen er solgt.

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:

Myhre, Anders og Ane

Moltke Moes vei 5

N-0851 OSLO

Leil.nr.: **518**

Hustype: Leilighet (1.etg.)

Vår ref.: ADM 2. desember 2010

Bruksareal (BRA) m2				
Etasje:	**TOTALT (BRA)**	**PRIM.ÆR-rom:**	**SEKUND.ÆR-rom:**	**Anvendelse:**
Kjeller	51	47	4	Søkt og godkjent OHS og PBE i 20023. Garderoberom
1.etg.	75	75	0	
2.etg.	0			
3.etg.	0			
Loft	0			
Hems:	0			
Annet:	0			
SUM:	126	122	4	

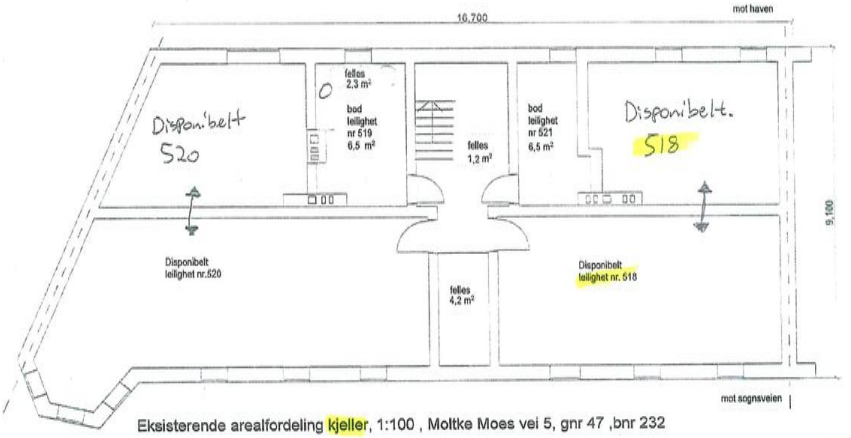
		Nytt oppmålt *"opprinnelig"*- areal:	75
		Nytt oppmålt *"tilleggs"*- areal:	47
Anmerkninger:	Ikke målbart areal på rådet på dokumentasjon av trapp (sett kryss)	Ikke målbart areal i kjeller pga ujevnheter (sett kryss)	**Foreligger det arealfordeling?** JA

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

Takstmann, (TAKSTHUSET AS): Pål Rønning

Tilstede fra Havebyselskapet: 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

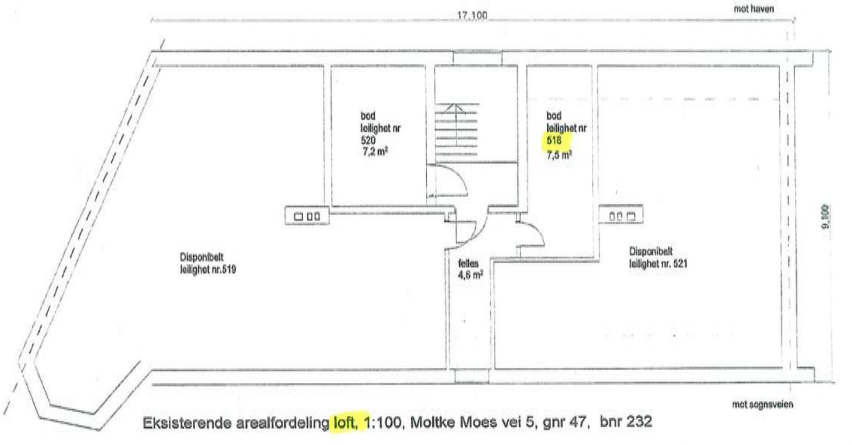
Leilighet nr 520 1 etg.
Lasse Handegård og Ann Cathrin Edvardsen Handegård
04.05.15

Leilighet nr 518 1 etg.
Per Knut Vistad og Aase Thirud , 04.05.15

28/5'15
Stopesak 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



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

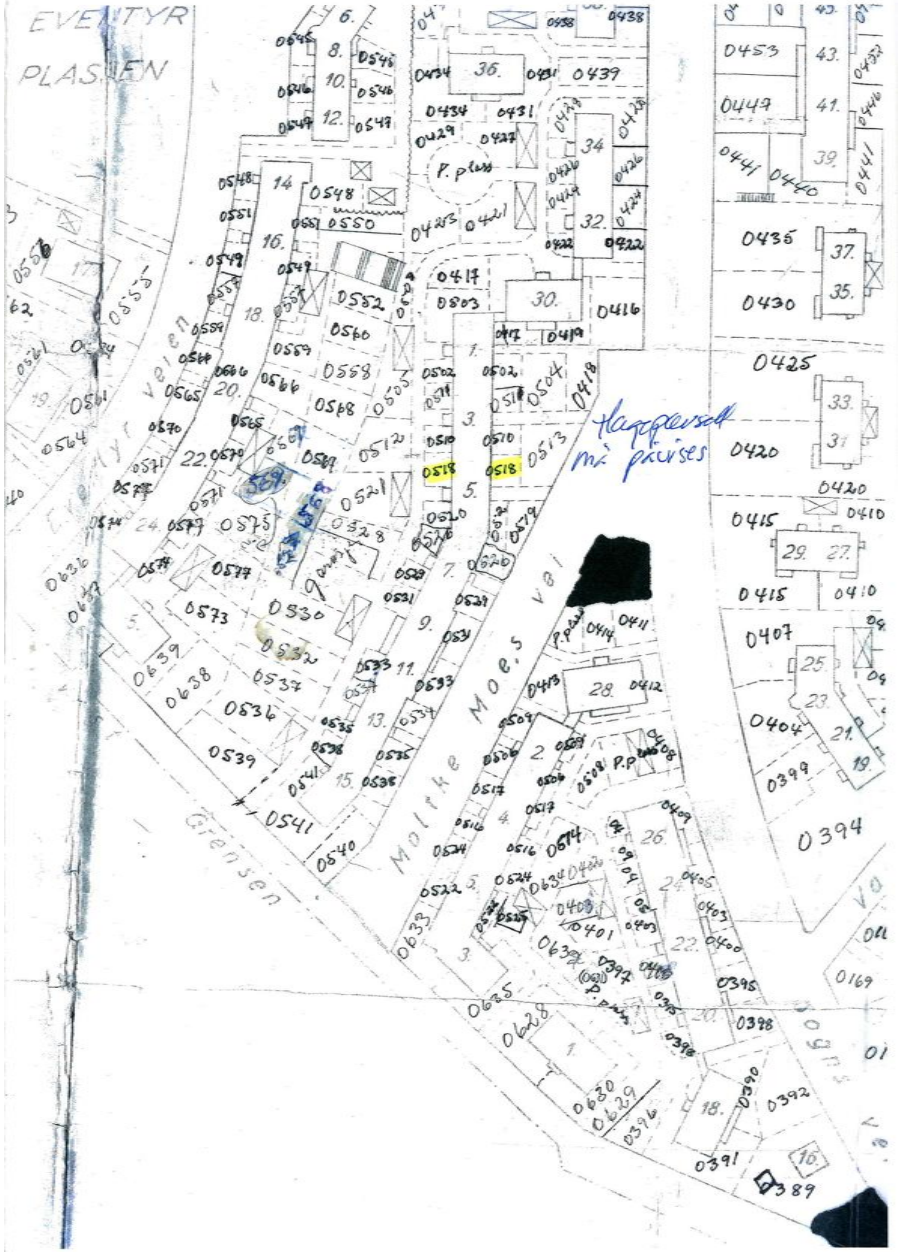
Leilighet nr 520 1 etg.
Lasse Handegård og Ann Cathrin Edvardsen Handegård
04.05.15

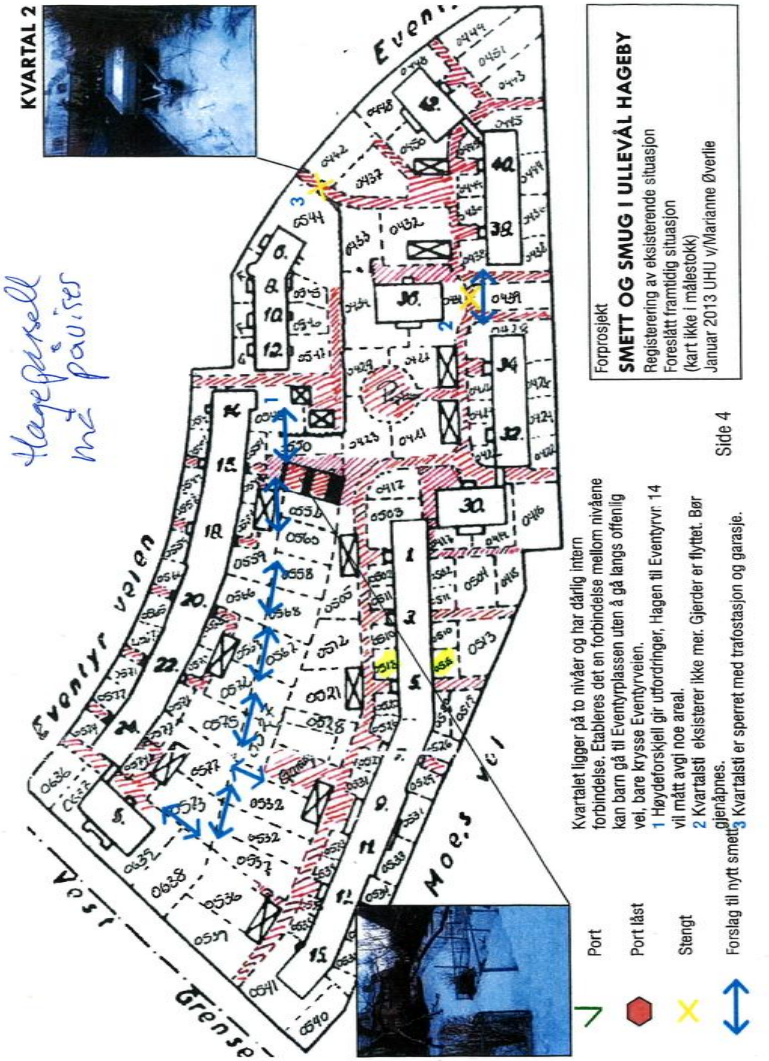
Leilighet nr 518 1 etg.
Per Knut Vistad og Aase Thirud , 04.05.15

28/5'15
Stopesak 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


EVENTYR
PLASSEN
Grensen
Hageparsell
må pavises


KVARTAL 2
Eventyr veien
Moes vei
Vest
Grense
Hageparsell
må pavises
Forprosjekt
SMETT OG SMUG I ULLEVÅL HAGEBY
Registrerering av eksisterende situasjon
Foreslått framtidig situasjon
(kart ikke i målestokk)
Januar 2013 UHU v/Marianne Øverlie
Kvartalet ligger på to nivåer og har dårlig intern forbindelse. Etableres det en forbindelse mellom nivåene kan barn gå til Eventyrplassen uten å gå langs offentlig vei, bare krysse Eventyrveien.
1 Høydeforskjell gir utfordringer, Hagen til Eventyrvn: 14 vil mått avgl noe areal.
2 Kvartalsti eksisterer ikke mer. Gjerder er flyttet. Bør gjenåpnes.
3 Kvartalsti er sperret med trafostasjon og garasje.
Port
Port låst
Stengt
Forslag til nytt smett
Side 4

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anne Ebbing siv ark MNAL
Askeladdveien 7
0852 OSLO

Dato: 27092010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200603347-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MOLTKE MOES VEI 5	Eiendom:	47/222
Tiltakshaver:	Anders Myhre	Adresse:	Moltke Moes vei 5, 0851 OSLO
Søker:	Anne Ebbing siv ark MNAL	Adresse:	Askeladdveien 7, 0852 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - MOLTKE MOES VEI 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

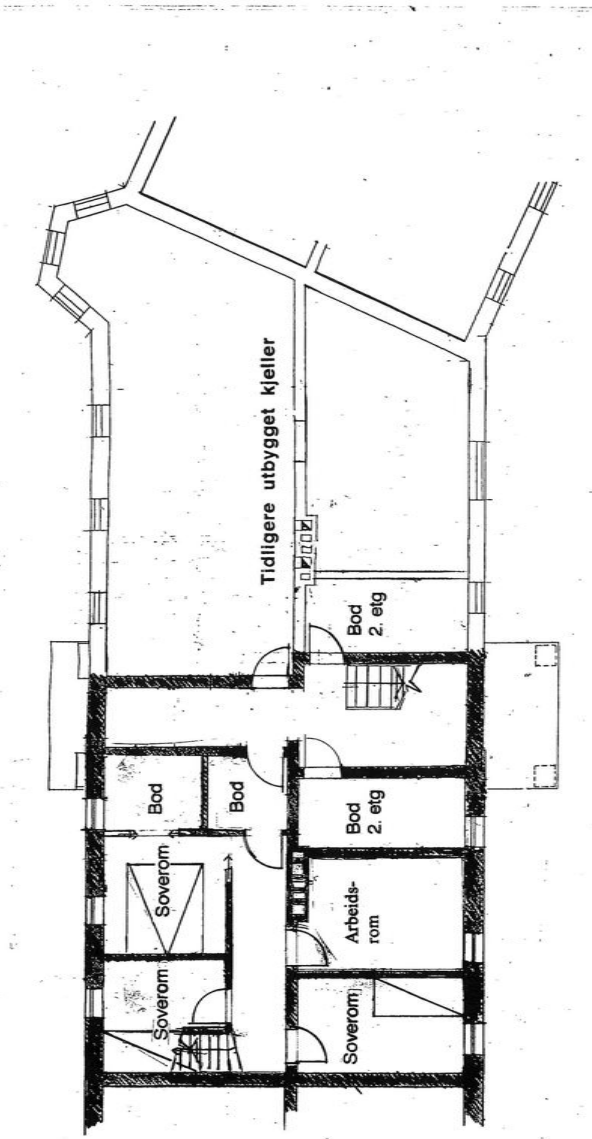
Kopi til: Anders Myhre, Moltke Moes vei 5, 0851 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Tegning 105
Dato 08.09.03
Mål 1:100
Kontr.

UTBYGGING AV KJELLER
Moltke Moes vei 5 · Gnr 47 Bnr 222
Kjelleretasje etter utbygging
Anne Ebbing sivilark MNAL, Askeladdvn 7, 0852 Oslo
tlf 22564246 fax 22564145

Oslo Havebyselskap

Fra: Åse Pauline Thirud <apthirud@gmail.com>
Sendt: 2. september 2020 20:49
Til: adm@havebyselskapet.no
Kopi: Per Knut Vistad
Emne: Dukkehus

Hei

Vi har dukkehus i hagen som ble godkjent 1. september 2015. Vi søker herved om godkjennelse i fem nye år. Dukkehuset fyller fortsatt gjeldene krav, som den gjorde da godkjennelse ble gitt, og vårt yngste barn er født 21.03.2011, så vi forventer at dette er uproblematisk. Vennligst se bilder vedlagt.

Vennlig hilsen
Åse P. Thirud og Per Knut Vistad
Moltke Moes vei 5.

GODKJENT TIL 1. SEPTEMBER 2025.

3/9-2020

OSLO HAVEBYSELSKAP

→ Vedtekter

→ Ordensregler

→ Parkeringsbestemmelser

→ Retningslinjer for dyrehold

→ Retningslinjer for utleie

→ Varslingsrutiner

→ Om utleie

→ Gebyrer

Vedtekter for borettslaget Oslo Havebyselskap

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

Borettslaget Oslo Havebyselskap (i det etterfølgende kalt "borettslaget") er et samvirkeforetak og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets

eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler

Borettslaget består av 654 andeler, herunder 2 andeler knyttet til forretningslokaler. Hver andel lyder på ett hundre kroner. Andelseierne er ikke personlig ansvarlig for selskapets forpliktelser, jfr. borettslagslovens § 1-2. Vedtektene gjelder også for andeler knyttet til forretningslokaler så langt de passer, selv om vedtektene bl.a. refererer til borett og bolig, og så fremt vedtektene ikke innholder særskilte unntak.

2.2 Andelseiere

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

2.3 Unntak for visse juridiske personer

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

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 boligen

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut hele boligen eller forretningslokalene til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av 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:

1. andelseieren er en juridisk person
2. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett

opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

1. 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.

4.6 Utleie av deler av boligen og korttidsutleie

Andelseier som bor i boligen, kan leie ut deler av boligen uten samtykke. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

4.7 Parkeringsbestemmelser

Borettslaget har egne regler for parkering på borettslagets eiendom. Andelseier plikter å sette seg inn i de regler som gjelder for parkering og følge disse.

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).

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.

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 og 2020***

Endringer vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 16. september 2021 - §4.6 og §4.7

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

Vedtekter ...

Filstørrelse: 98.50 KB
Created: 09-03-2020
Updated: 17-05-2022
Nedlastinger: 406

Last ned Forhåndsvis

Oslo Havebyselskap
Damplassen 21, 0851 Oslo
adm@havebyselskapet.no | 22 96 09 90

OSLO HAVEBYSELSKAP

En by av hager og en hage av hjem

SØK HER

29.07.2025, 13:52 Ordensregler | Borettslaget Oslo Havebyselskap

→ Vedtekter

→ Ordensregler

→ Parkeringsbestemmelser

→ Retningslinjer for dyrehold

→ Retningslinjer for utleie

→ Varslingsrutiner

→ Om utleie

→ Gebyrer

Ordensregler for Borettslaget Oslo Havebyselskap

§ 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.

Oslo Havebyselskap, Damplassen 21, 0851 Oslo | adm@havebyselskapet.no | 22 96 09 90

Oslo Havebyselskap
Damplassen 21, 0851 Oslo
adm@havebyselskapet.no | 22 96 09 90

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 uteareale 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 uterealer 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.

HøilundRevisjon AS

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 feIlesarealer 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.

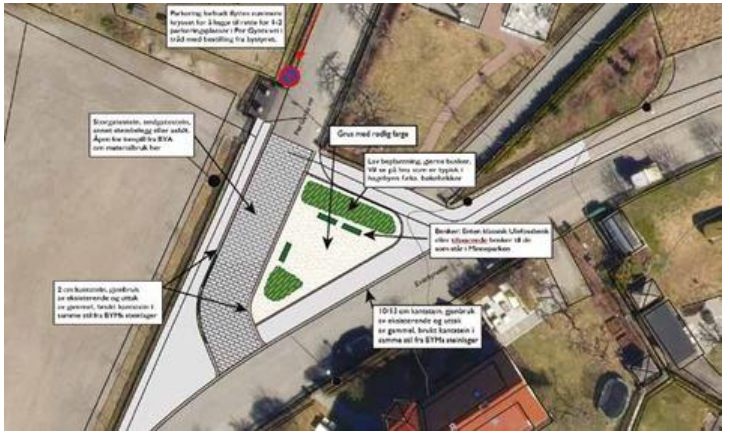
Styrets forslag til vedtak:

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 offentligjort 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 krysssløsning. 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 krysssløsning, 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 krysssløsning. 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).

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 krysssløsning. 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 krysssløsning, 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 krysssløsning. 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

Kapittel oppset

Informasjon fra plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anne Ebbing siv ark MNAL
Askeladdveien 7
0852 OSLO

Dato: 27092010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200603347-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MOLTKE MOES VEI 5	Eiendom:	47/222
Tiltakshaver:	Anders Myhre	Adresse:	Moltke Moes vei 5, 0851 OSLO
Søker:	Anne Ebbing siv ark MNAL	Adresse:	Askeladdveien 7, 0852 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - MOLTKE MOES VEI 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

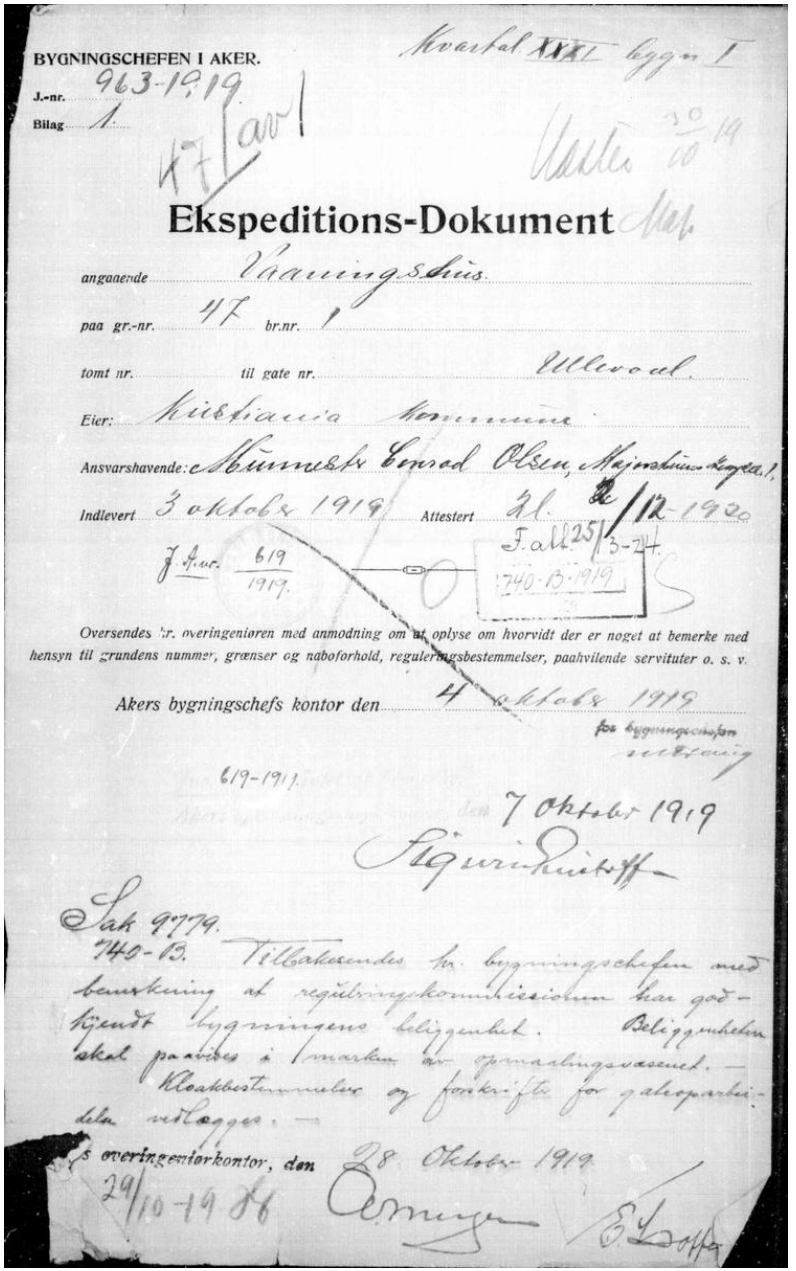
Kopi til: Anders Myhre, Moltke Moes vei 5, 0851 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 963-1919.

Bilag 1.

Kvartal XXXI Bygn. 1

47/av 1

Ullevaal 20/10 19

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa gr.-nr. 47 br.nr. 1

tomt nr. til gate nr. Ullevaal

Eier: Kristiania Kommune

Ansvarshavende: Murermstr Conrad Olsen, Majorstuen Bygg. 1.

Indlevert 3 oktober 1919 Attestert 21. 22/12-1920

J. A. nr. 619/1919.

F. akt. 25/3-24.

1740-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

619-1919.

7 Oktober 1919

Sak 9779.

740-B. Tilbakesendes hr. bygningschefen med bemerkning at regulieringskommissionen har godkjendt bygningens beliggenhet. Beliggenheten skal paavises i marken av opmaalingsvæsenet. — Kloakbestemmelser og forskrifter for gakeopparbeidelse vedlegges. —

Akers overingeniørkontor, den 28 Oktober 1919

29/10-1986

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Astrid M. Hejer
Moltke Moes vei 5

0851 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	910100474	93/26497

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	1. juli 1993

Arbeidssted : 047/0222 Moltke Moes vei 5
Byggherre : Astrid M. Hejer, Moltke Moes vei 5, 0851 OSLO
Arbeidets art: ROM I KJELLER - M-SAK

FERDIG UTFØRT ARBEID.

Plan- og bygningsetaten har 29.06.93 foretatt sluttkontroll for overnevnte byggesak og kan bekrefte at arbeidet er ferdig utført.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg

Arbeidssted	Mått.nr.	Nr.
Moltke Moes vei 15	**Gnr. 47/bnr. 222**	**79/99**

Byggherre

Gunnar Bergby og Anne Fogt
Moltke Moes vei 15

OSLO 8

Ansvarshavende

Bygn. ing. Erik Aaser
Skøyen alle´ 25

OSLO 6

SA/LO

Dato
15. september 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For byggingssjefen

Bygningsinspektør
T. Andersen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Mal. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Rørlegger Espen Holum
Bjerregaards gate 31C
0174 OSLO

Dato: 03 DES. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200310984-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Cathrine Bie	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MOLTKE MOES VEI 5	Eiendom:	47/222
Tiltakshaver:	Anders Myhre	Adresse:	Moltke Moes vei 5, 0581 OSLO
Søker:	Rørlegger Espen Holum	Adresse:	Bjerregaards gate 31C, 0174 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Kjell Grønseth
For avdelingsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

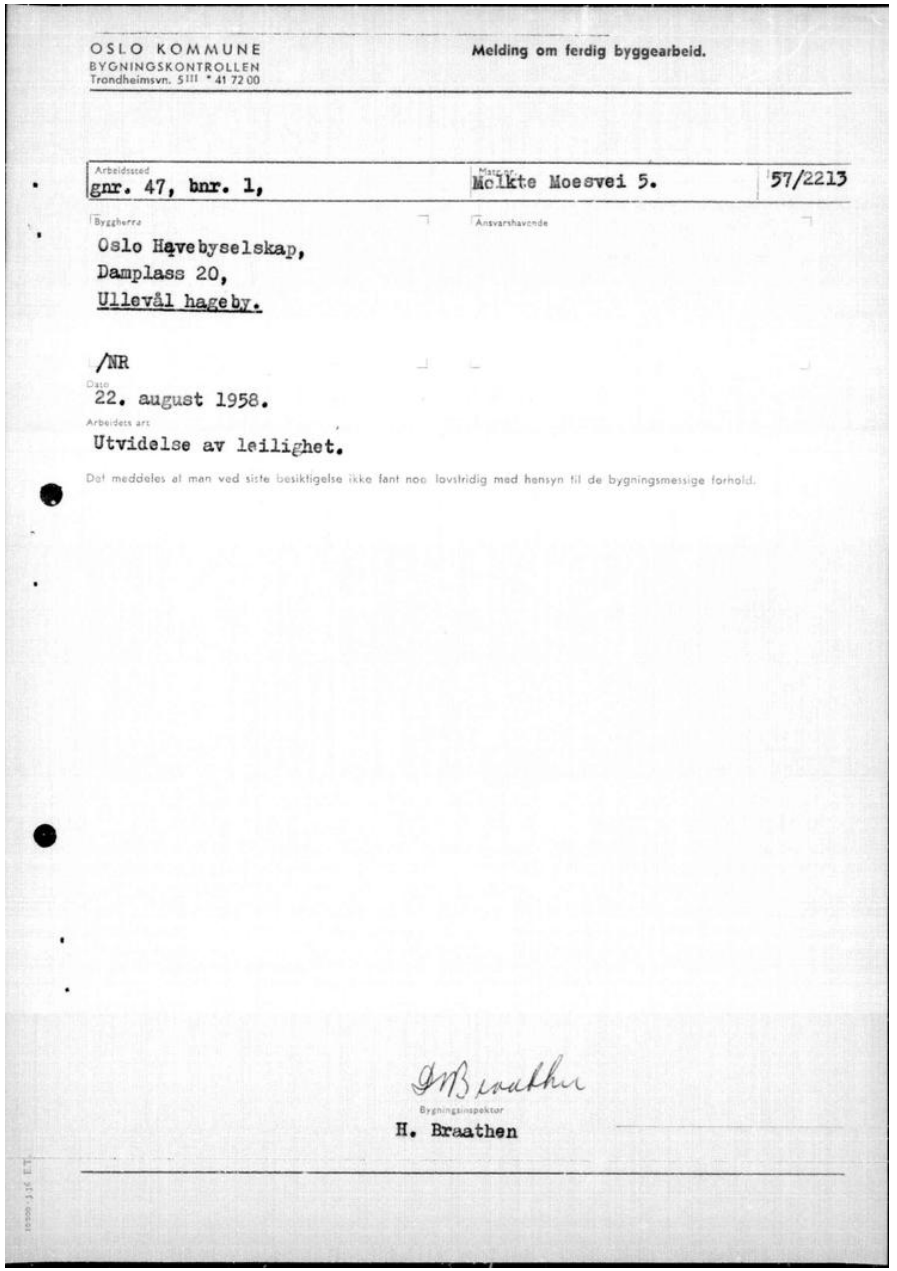
Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

Arbeidssted	Matr.nr.	
gnr. 47, bnr. 1,	Mølkte Moesvei 5.	57/2213

Byggherre
Oslo Havebyselskap,
Damplass 20,
Ullevål hageby.

Ansvarshavende

/NR

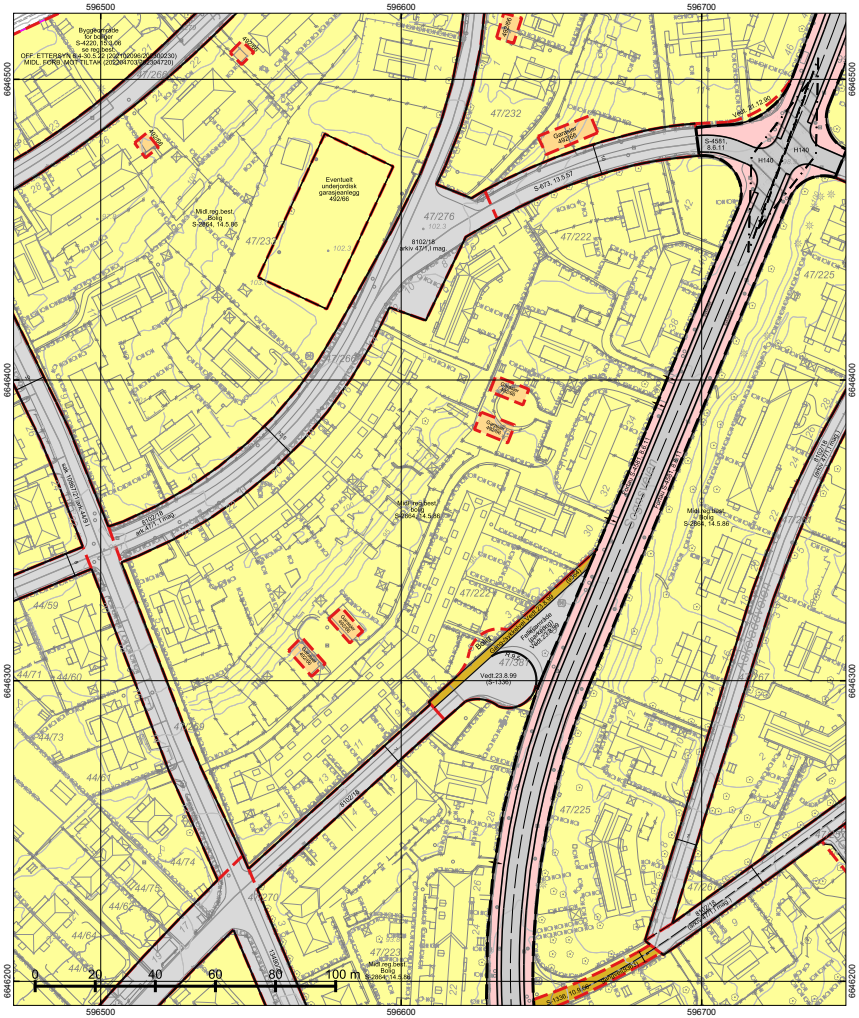
Dato
22. august 1958.

Arbeidets art
Utvidelse av leilighet.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

H Braathen

Bygningsinspektør
H. Braathen



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.06.2025
Bruker: FME
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: 145097/ 86514840
Deres ref.: 40865/ TGK@MSNOP
Adresse: MOLTKE MOES VEI 5
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)

- 65 - Spesialområde privat vei
- 71 - Felles parkering
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt

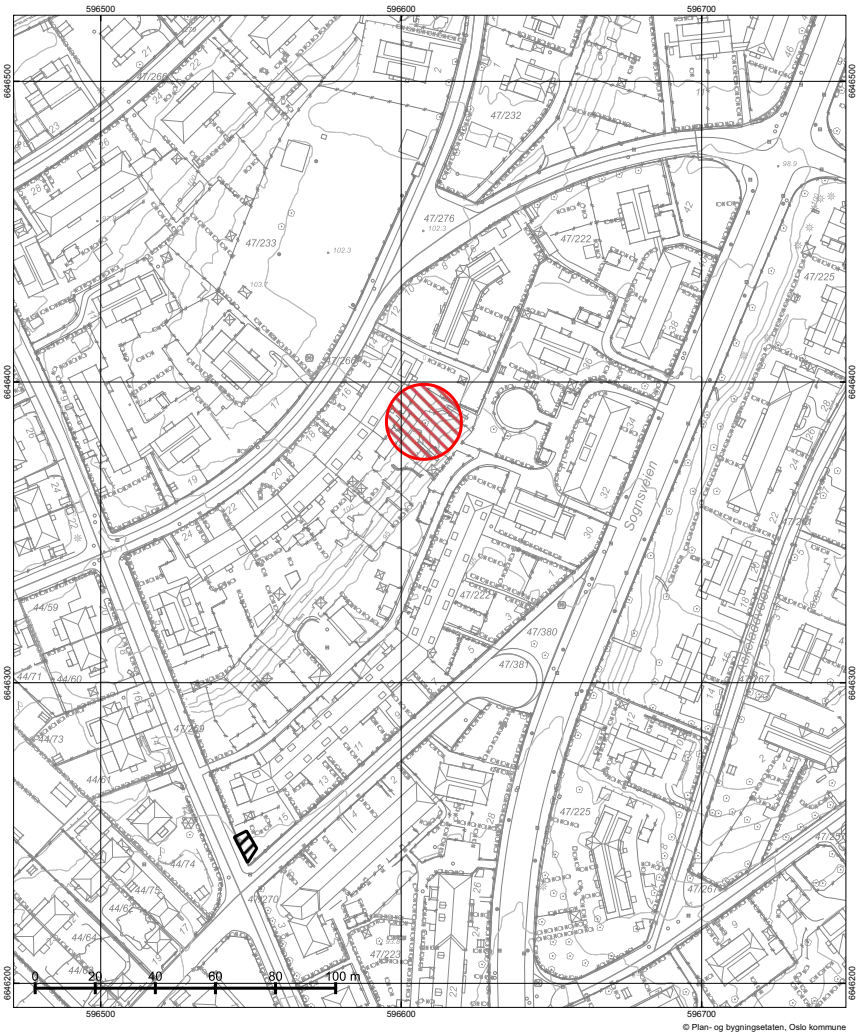
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Beregnet senterlinje veg
- Underjordisk anlegg
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

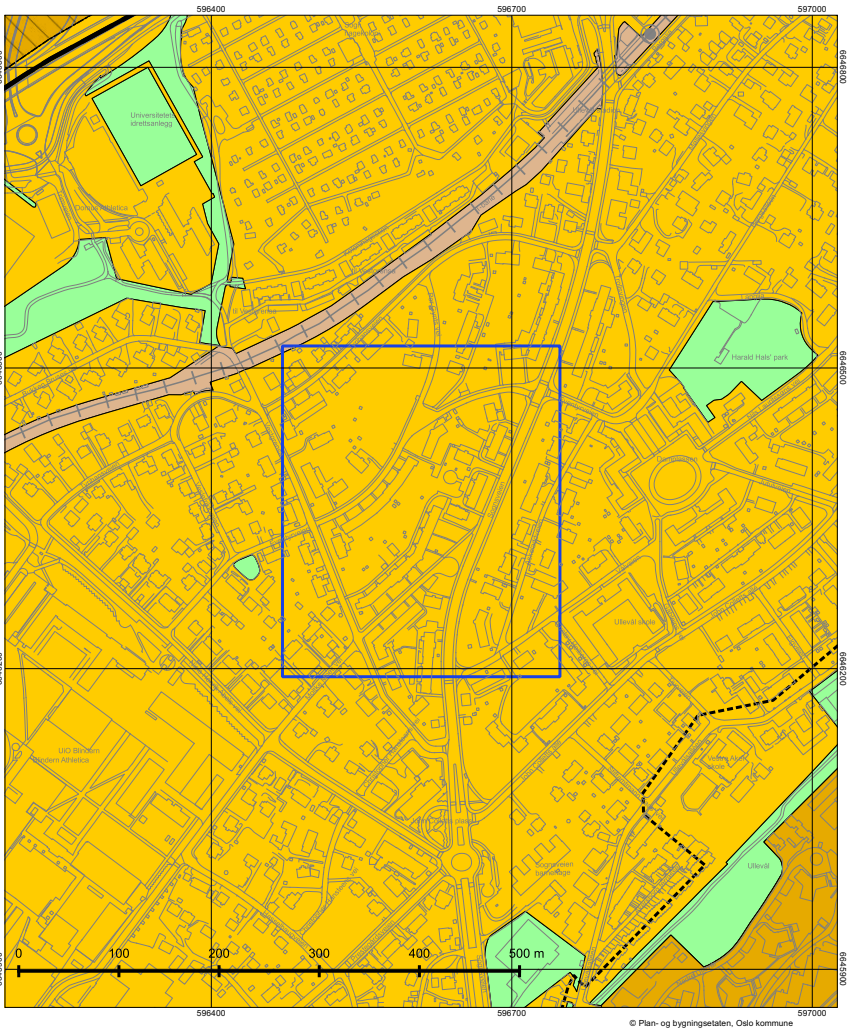
Dato: 26.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 145097/ 86514840
Deres ref.: 40865/ TGK@MSNOP
Adresse: MOLTKE MOES VEI 5
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: 26.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145097/86514840
Deres ref.: 40865/ TGK@MSNOP

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



Oslo

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

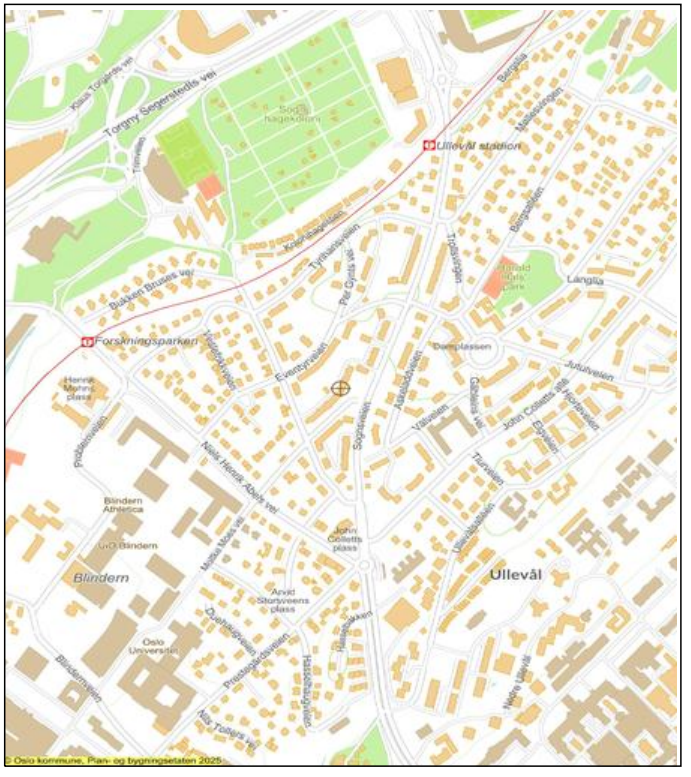
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oversiktskart

Adr.: Moltke Moes vei 5 **Bydel :** NORDRE AKER

Gnr bnr : 47 / 222 **Skolekrets (2020/2021):** Ullevål



Dato: 26.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thomas Kiligitto
MOLTKE MOES VEI 5

Dato: 26.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514840
8613850

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.47 BNR. 222

Vi viser til bestilling av 20250625 for MOLTKE MOES VEI 5.

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

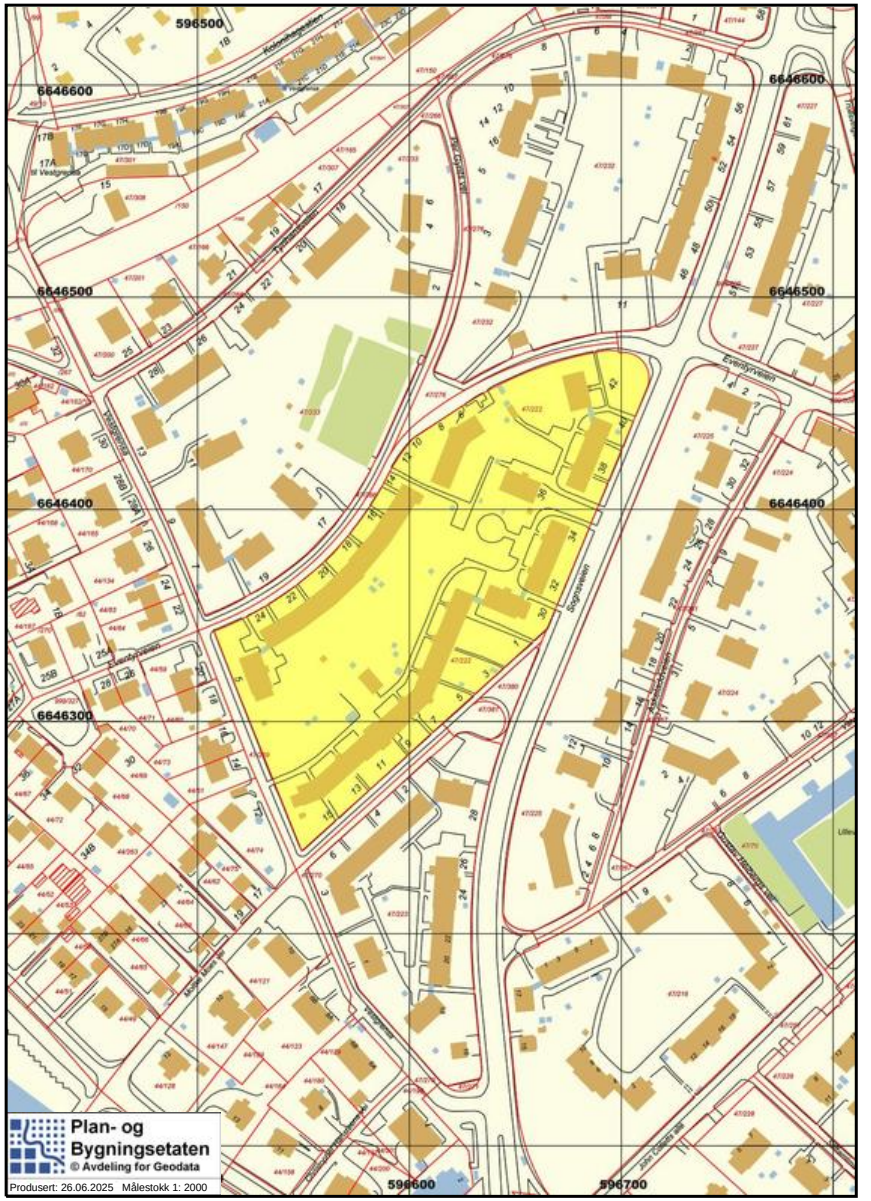
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Moltke Moes vei 5

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 26.06.2025

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.

Oslo

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-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

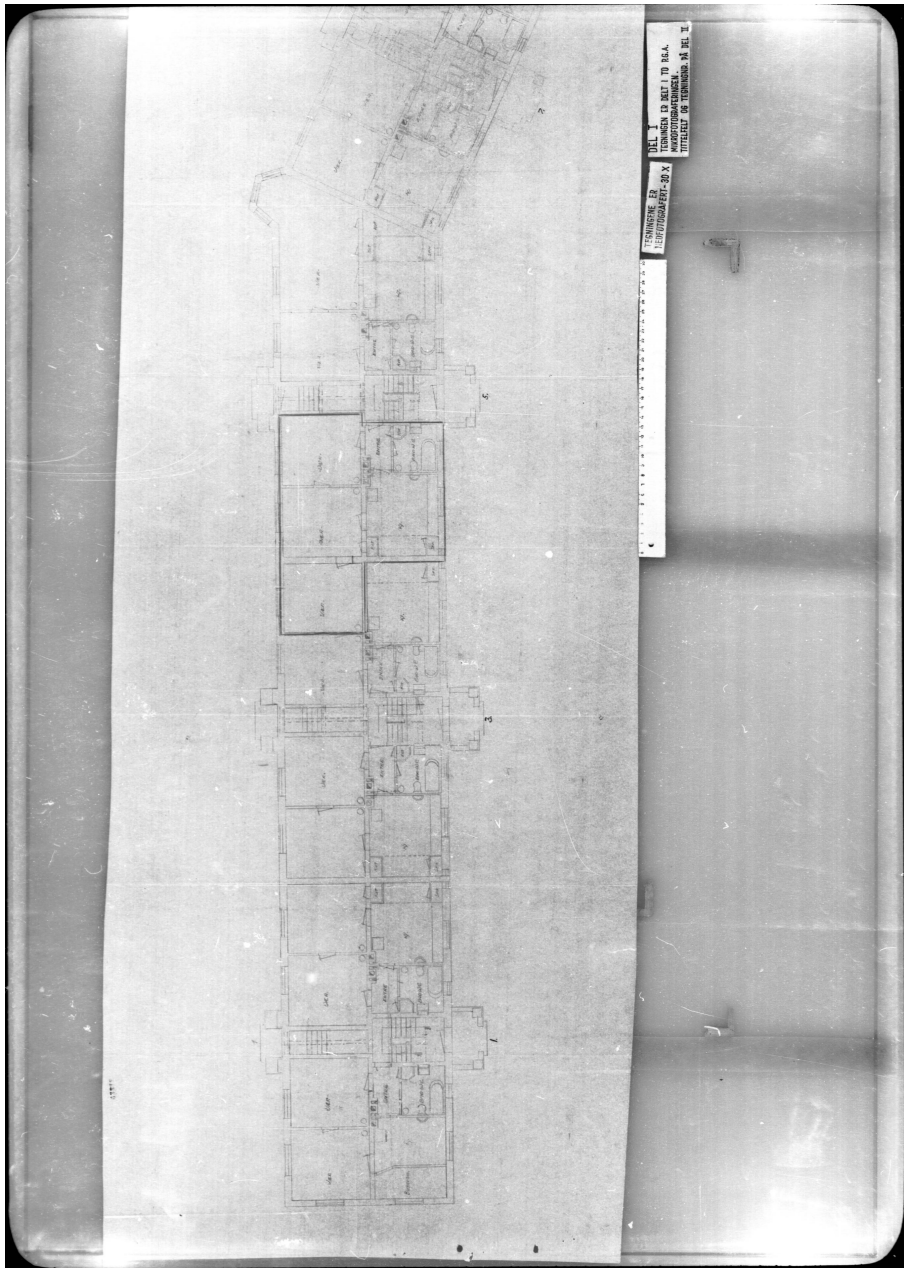
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

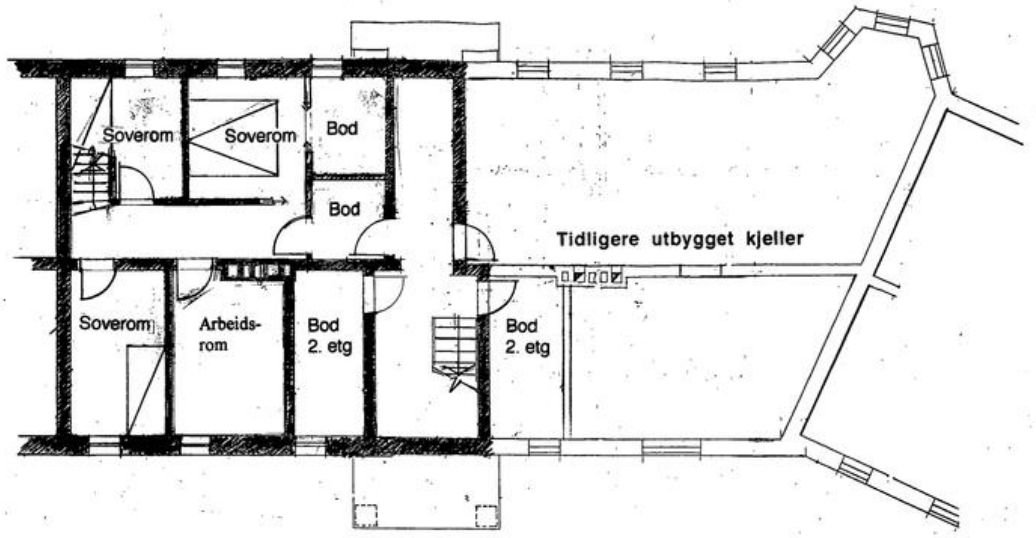
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


DEL I
TEGNINGER ER DELT I TO B&A.
HOVEDUTSKRIFTSEGENSKAP.
UTTEGNER PÅ TEGNINGEN PÅ DEL II.
TEGNINGENE ER
I UFOTOGRAFERT - 20 X



UTBYGGING AV KJELLER

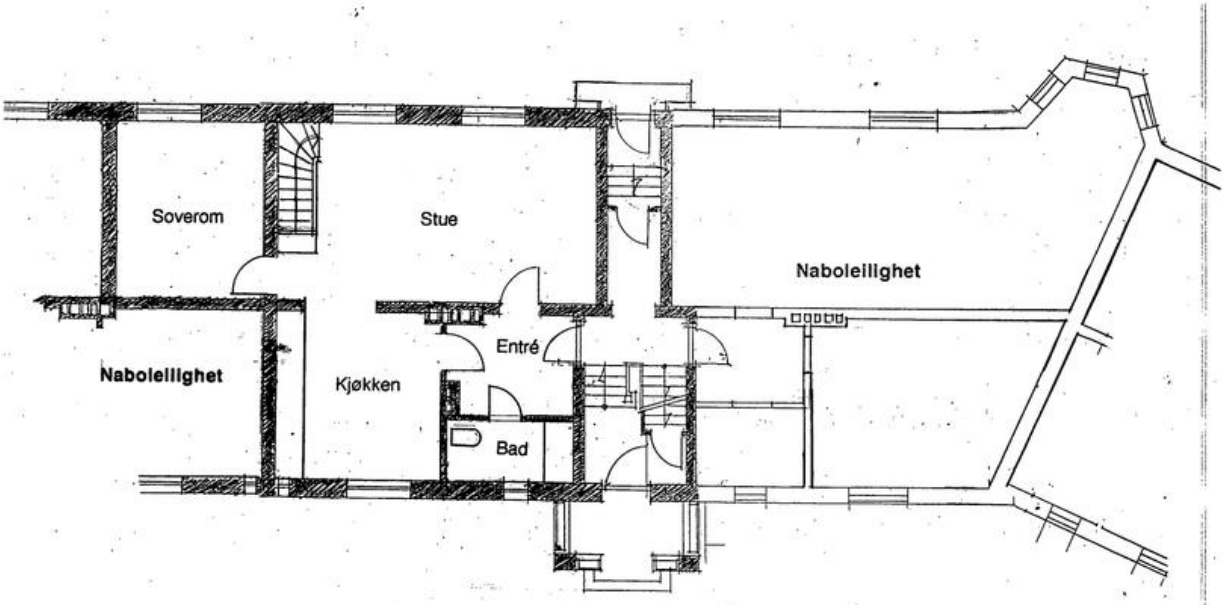
Moltke Moes vei 5 · Gnr 47 Bnr 222

Kjelleretasje etter utbygging

Anne Ebbing sivilark MNAL, Askeladdvn 7, 0852 Oslo
tlf 22564246 fax 22564145

Tegning 105
Dato 08.09.03
Mål 1:100

Kontr.



UTBYGGING AV KJELLER

Moltke Moes vei 5 · Gnr 47 Bnr 222

1. etasje etter utbygging

Anne Ebbing sivilark MNAL, Askeladdvn 7, 0852 Oslo
tlf 22564246 fax 22564145

Tegning 104
Dato 08.09.03
Mål 1:100

Kontr.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	201290
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	16.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MOLTKE MOES VEI 5
Postadresse:	0851 OSLO
Matrikkel:	0301-47/222

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201290

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0272/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Moltke Moes vei 5 0851 OSLO

Betegnelse: Gnr 47, bnr 222 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no