

Vestgrensa 7



Velkommen til

Vestgrensa 7



Salgsoppgaven produsert 9. oktober 2025

Ullevål Hageby

Vakker familiebolig i hagebyen – Direkte utgang til solrik og idyllisk hage – Arkitekttegnede løsninger - Pipeløp

Prisantydning	16 900 000,-
Fellesgjeld	50 728,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	16 952 108,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 730,-
BRA-i	118 kvm
Totalt BRA	121 kvm
Soverom	3

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1917

Ansvarlig megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en av hagebyens vakreste boliger! Leiligheten ligger stille og tilbaketrukket i Vestgrensa, med idylliske Eventyrplassen som nabo. Eiendommen byr på en frodig hage med sol fra morgen til kveld, og en hyggelig, skjermet bakgård der barna kan leke fritt.

Fra leiligheten er det direkte utgang til en stemningsfull altan med markise, perfekt på varme sommerdager. Herfra fører trappen ned til en frodig og velstelt hage med lune sitteplasser og utekjøkken. Hagen innbyr både til rolige stunder og sosiale sammenkomster.

Boligen er gjennomført og velholdt med arkitekttegnede løsninger, store vindusflater, tre soverom og to bad. Pusset opp i 2016/17 med blant annet nytt kjøkken, Dinesen-gulv og arkitekttegnede detaljer som gir hjemmet et eksklusivt preg.

Arealer og innhold

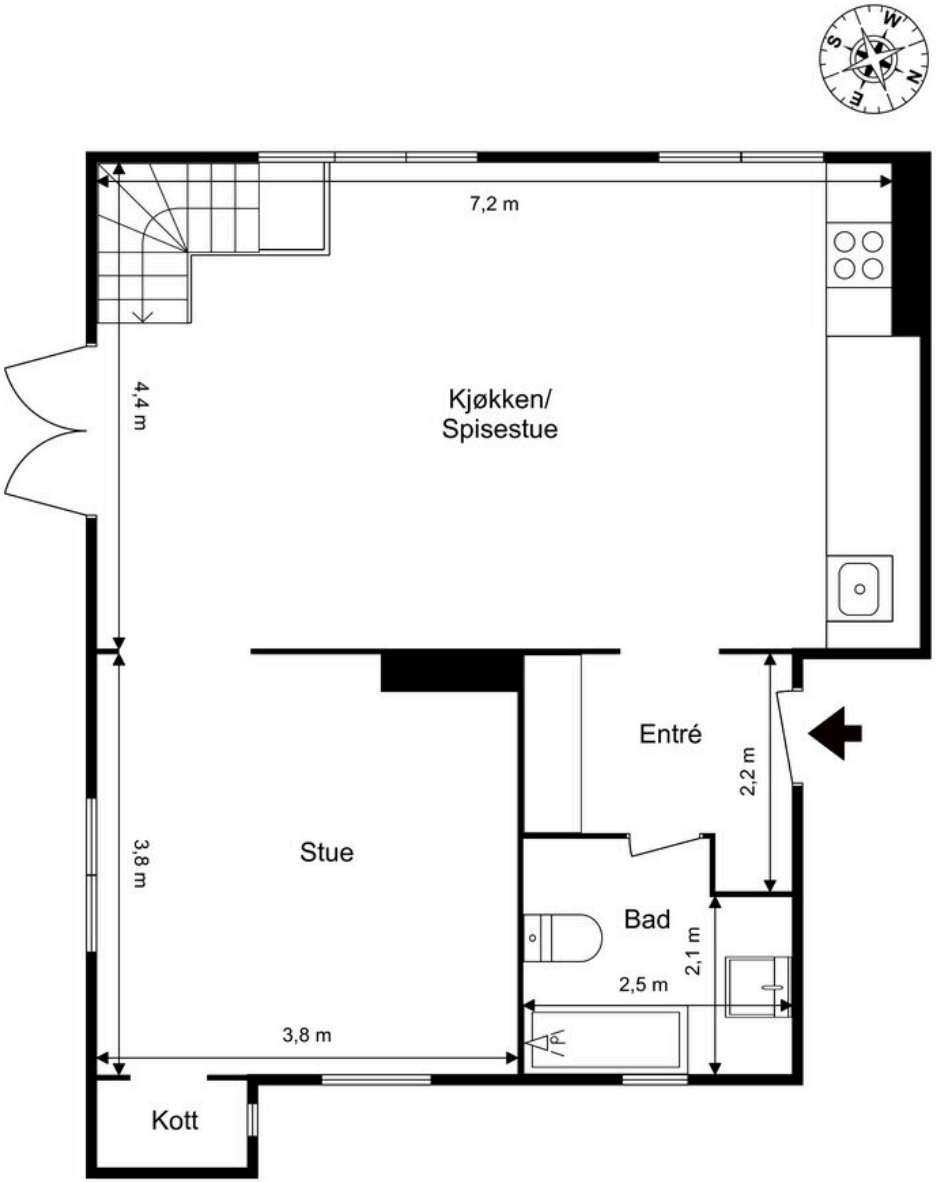
BRA-i:	118 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	121 kvm
TBA:	37 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 55 kvm. Gang, 3 soverom, bad, bod
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entre, bad, spisestue/kjøkken, stue.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 37 kvm.

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



Første etasje



Underetasje































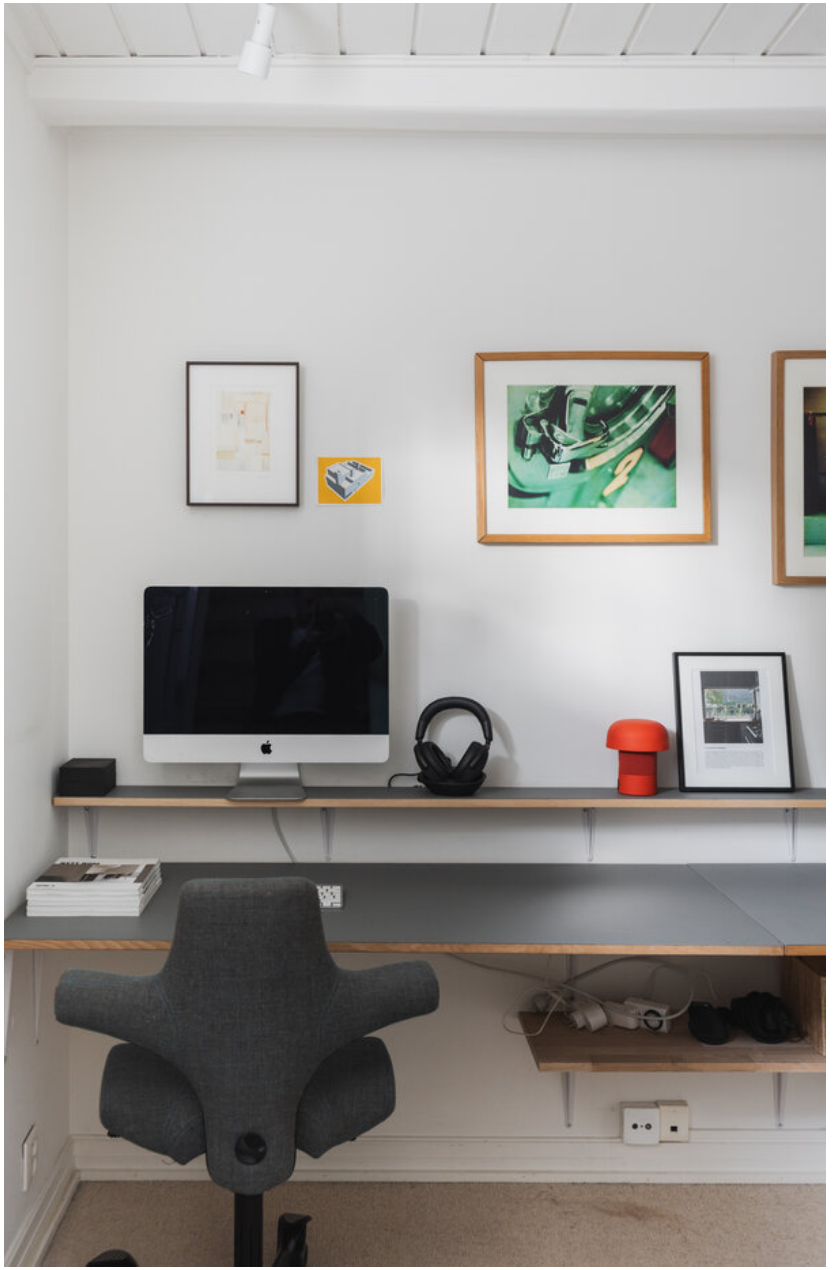





DRIVERS



















Informasjon

Vestgrensa 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0572/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vestgrensa 7, 0851 OSLO
Gnr 47, bnr 233 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 634 i Oslo Havebyselskap Borettslag, org.nr. 948466856

Selgere
John Christer Høiby
Henning Brikt Andersen

Kjøpesum og omkostninger
16 900 000,- (Prisantydning)
50 728,- (Andel av fellesgjeld)
---
16 950 728,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 952 108,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 961 408,- (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
1917

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 121 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 55 kvm. Gang, 3 soverom, bad, bod
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entre, bad, spisestue/kjøkken, stue.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 37 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023
Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.
Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Solforhold

Svært gode solforhold med sol fra ca. 08:00 - 22:00 på sommerstid.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Kjøkken, stue, bad, entre.
Underetasje: Bad, gang, 3 soverom.

Sekundærrom:
Underetasje: Bod.

Fantastisk bolig med en familievennlig og funksjonell planløsning som passer gjennom livets ulike faser. Leiligheten holder en gjennomgående høy standard med arkitekttegnede løsninger og er omfattende oppusset de siste årene. Fra stuen har du direkte utgang til en solrik og skjermet hage med frodig beplantning, flere lune soner, utekjøkken og lekestue – et uteområde som innbyr til både avslapning og lek.

Standard

1. ETASJE

Kjøkken:
Stort kjøkkenrom med store vindusflater. Kjøkkenet har skrog fra IKEA og fronter i linoleum fra Reform Copenhagen med håndtak i eik. Heltre benkeplate i eik. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Avtrekksvifte med kullfilter. Heltre gulv i douglasgran fra Dinesen. Innebygget sofabenk i eik med skuffer. Madrass i ullstoff fra Gudbrandsdalens Uldvarefabrik. Malte overflater på vegger og i himling.

Stue:
Hyggelig og lun stue med lys fra to himmelretninger. God plass til sittegruppe. Innebygget bokhylle og TV-benk. Heltre gulv i douglasgran fra Dinesen. Malte overflater. Veggene er en blanding av panel og gips. Åpent kott som ble pusset opp og isolert i 2020 med innebygde bokhyller.

Bad:
Lyst og stemningsfullt bad med fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med servantskap med eikeskuffer og vask i porselen, badekar med dusjløsning, og toalett. Speil over servant med belysning fra Flos. Elektriske varmekabler i gulvet for ekstra komfort. God plass til tørketrommel.

Entre:

Romslig entré med innebygget garderobeskap fra Reform Copenhagen. Fliser på gulv med elektriske varmekabler. Praktisk åpen nisje med knagger og plass til sko. Malte overflater på vegger og himling.

UNDERETASJE

Gang:
Lys gang med god plass til arbeidspult, hyller og kommode. Gulvteppe i ull og malte overflater på vegger. Malt himling med synlige malte takbjelker. Elektriske varmekabler i gulv.

Soverom 1:
Hovedsoverom med stort innebygget garderobeskap med walk-in-følelse. Parkett på gulv. I garderoben er det gulvteppe i ull. God plass til king size dobbeltseng og kommoder. Elektriske varmekabler i gulv. Innebygget skjult rom med varmtvannsbereder. Malt himling med synlige malte takbjelker.

Bad:
Fra hovedsoverommet er det direkte inngang til et hyggelig bad med fliser på gulv og vegger. Servantskap med skuffer. Speil med belysning fra Flos. Downlights i himling. Malte overflater i himling og vegg. Elektriske varmekabler i gulv. Åpen dusj, wc og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk .

Soverom 2:
Hyggelig barnerom med god plass til stor seng, garderobeskap og arbeidspult eller sminkebord. Gulvteppe i ull med elektriske varmekabler. Malte overflater på vegger og himling med synlige takbjelker.

Soverom 3:
Lite, hyggelig soverom med innebygget seng under trapp. Innebygget hylle med plass til bøker og leker. Gulvteppe i ull og med elektriske varmekabler. Malte overflater på veggene som er i panel og gips. Malt himling med synlige takbjelker.

Bod:
Praktisk bod med knagger og hyller. Låsbar dør ut til felles kjellerrom. Fliser på gulv, malte overflate på vegger og i himling. Elektriske varmekabler i gulv. Sikringsskap.

Parkering

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/
Informasjon om boligen 027

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.

Øvrig:
Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. 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 ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år
Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.
Vestgrensa 7 faller innunder parkeringssone G.

Modernisering og påkostninger

- Boligen ble pusset opp i 2016/2017.
- Alle overflater malt.

Informasjon om renovering i 2016/2017:
- Kjøkken og stue byttet plass.
- Nytt kjøkken og nye hvitevarer (oppvaskmaskinen ble kjøpt ny i 2025)
- Nye vannrør (utført av rørlegger).
- Taket ble hevet og lydisolert.
- Nytt gulv i douglasgran fra Dinesen, utført av en Dinesen-sertifisert håndverker.
- Badene fikk ny baderomsinnredning og nye fliser - utført av profesjonell rørlegger.
- El-anlegget ble byttet ut av profesjonell elektriker.
- Vegg-til-vegg teppe i ull ble lagt i underetasjen, bortsett fra master bedroom der det er parkett i oljet ask.

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
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Metro Rørleggerservice AS utførte arbeider da vi satte inn ny baderomsinnredning og la nye fliser.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble ikke skiftet membran i forbindelse med overflateoppussing av bad i 2017.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Det fikk vi ikke dokumentasjon på da vi kjøpte boligen.

- 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: Sameiet Ullevål hageby la ny takstein

på Vestgrensa 7-9 i 2021.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet Ullevål hageby drenerte rundt hele Vestgrensa 7-9 i 2022.

- 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: Spydeberg Elektro AS. Fra erklæring: - Lagt opp nytt anlegg og kurser til kjøkken. -
Koblet opp igjen eksisterende stikkontakter i spisestue og stue. - Koblet til lamper i alle rom. - Lagt varmekabel i gang, koblet over egen termostat. - Samt koblet opp nye spotter, lys i speil på bad i både kjeller og 1.etg. - Og koblet til eksisterende varmekabel på nye termostater på bad i 1.etg, og bad og soverom i kjeller. - Har og gått over resterende anlegg i leiligheten.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Husker ikke, men det har vært en kontroll mens vi har bodd der.

- 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: Metro Rørleggerservice AS. Omlegging av vann og avløp til nytt kjøkken, tilkoble baderomsutstyr samt flytte varmtvannsbereder. Arbeidet ble utført i 2017.

- 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: Kjelleren ble bygget ut av tidligere eier (ikke de vi kjøpte av). Jeg har ikke dokumentasjon på dette arbeidet.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vi målte radon i 2018 og verdiene var normale.

- 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: Det kan lukte litt svakt av sluket på badet i 1. etasje når det er mye vind ute. Vi tror det er fordi det ikke er montert vannlås, men dette vet vi ikke med sikkerhet.

- 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? Da vi kjøpte i 2016 var det foretatt en oppmåling av tidligere eier (takstmann)

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

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:

Byggemåte:
Boligbygg over 2 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Rom under terreng: Oppsummering
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gangen. Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 9 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.
TG2: Kun ventilering av rom med spalteventiler i vindu.
TG2: Det er registrert bruk av dampsperre på innsiden av grunnmuren under terreng. Denne løsningen var tidligere vanlig, men anbefales ikke lenger, da den kan hindre naturlig uttørking av konstruksjonen. Fukt fra omgivelsene kan da magasineres i veggen og gi økt risiko for fuktskader over tid. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes som følge av bygningsmessig løsning med kjent skadepotensial.
Anbefalte tiltak:
Klaffventiler på yttervegg bør etableres for bedre ventilering, dette må avklares med sameiet.
Ved renovering bør det vurderes å fjerne plastfolien.
Det anbefales å følge opp med ytterligere fuktmålinger i ulike årstider.

- Balkong, terrasse, platting: Oppsummering
TG2: Alge og mosefremkomst på betong. Dette indikerer fuktpåvirkning over tid og mangelfull uttørking eller drenering.
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Rekkverket blir målt til 90 cm.
Anbefalte tiltak:
Alger og mose fjernes mekanisk og/eller med egnede rengjøringsmidler.
Overflaten bør deretter impregneres eller behandles for å hindre ny vekst.
Slike vekster holder på fuktighet og kan øke vannmetningen i betongen. I kombinasjon med frost kan dette føre til frostsprengning og overflateforvitring, som over tid kan svekke betongens styrke og redusere levetiden.

- Vinduer og dører Oppsummering
TG2: Vinduer fra byggeår er noe værslitt
TG2: Enkelte innerdører går på karm.
TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
TG 2 er satt med bakgrunn i isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).
Anbefalte tiltak:
Det er per i dag ikke behov for strakstiltak da funksjon i hovedsak er opprettholdt. På grunn av høy alder må det likevel påregnes at skader eller funksjonssvikt kan oppstå på kort varsel. Resterende brukstid vurderes som begrenset.
Energiegenskaper er ikke i tråd med dagens standard. Det anbefales jevnlig tilsyn med vinduenes tilstand. Utskifting bør påregnes på noe sikt, både av hensyn til funksjon og energieffektivitet. Avklaring med sameiet må foretas før eventuelle tiltak gjennomføres. Dersom det ikke gjøres utskiftinger må overflatebehandlinger samt justeringer påregnes.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Oppsummering
1. etasje
Kjøkken: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Stue: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Underetasje:
Gang: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)
Anbefalte tiltak:
For å få tilstandsgrad 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.

- Kjøkken: Oppsummering av avtrekk
TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.
Anbefalte tiltak avtrekk:
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

- Trapp: Oppsummering
TG2: Rekkverk måles til en høyde under 90cm, rekkverket måles til 83 cm.
TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen på den ene siden som er et krav

iht dagens forskrift.
Anbefalte tiltak:
For å oppfylle dagens krav og sikre forsvarlig bruk, bør rekkverkets høyde økes til dageens krav på minimum 90 cm. Dette kan gjøres ved å forlenge rekkverket eller erstatte det med nytt rekkverk. Tiltaket bør utføres av fagperson for å sikre stabilitet og korrekt utførelse.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

- Avløpsrør: Oppsummering
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
TG2: Det er ikke dokumentert at samtlige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. På bakgrunn av dette legges det til grunn at enkelte avløpsrør kan være av eldre type og ha nådd en høy alder.
Anbefalte tiltak:
Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt i avløpsrørene. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Vannledninger: Oppsummering
TG2: Det er ikke dokumentert at samtlige vannledninger er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. På bakgrunn av dette legges det til grunn at enkelte vannrør kan være av eldre type og ha nådd en høy alder.
TG2: Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.
Anbefalte tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.
Det bør etableres egen stoppekran for boenheten inne i leiligheten.

- Våtrom: Underetasje: Oppsummering av ventilasjon
TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Manglende tilluft hindrer effektiv ventilasjon og kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblematikk og kondens.
Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel ved å korte ned dørbladet med ca. 10–12 mm i underkant for å sikre luftgjennomstrømning mellom rom og tilluftsområder.

- Våtrom: 1. etasje: Oppsummering av overflater
TG2: Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.
TG2: Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.
Anbefalte tiltak overflater:
TG2: Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.
TG2: Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Banemembran ført til klemring i sluk. Det er også en påstrykningsmembran som er synlig der. Denne er etablert ifm flis på flis på et senere tidspunkt.
TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Det anbefales å installere et tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk, for å redusere vannbelastningen på gulv og vegger i våtsonen. Dette er et forebyggende tiltak som kan bidra til å forlenge levetiden på eksisterende løsninger og redusere risikoen for fuktskader, særlig der det er usikkerhet rundt membranløsning eller tetting ved sluk. Tiltaket anbefales som en midlertidig løsning i påvente av eventuell fremtidig oppgradering av badet. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).
Oppsummering av sanitærutstyr:
TG2: 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 bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom: Underetasje: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for eventuell membran/tettesjikt er oppbrukt.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og etablere et lekkasjesikringssystem, f.eks. med fuktsensor og automatisk avstengningsventil, for å redusere risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.
Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Oppsummering
TGIU: Det er registrert ett pipeløp i boenheten, men det er ikke montert ildsted.
Anbefalte tiltak:
Før eventuell installasjon av ildsted må det gjennomføres fagkyndig kontroll av skorsteinen, inkludert vurdering av trekkforhold, eventuell rens og tetthetskontroll.
TGIU er valgt fordi pipeløpet ikke er i bruk og ikke er kontrollert som funksjonell del av bygningsmassen.

- Elektrisk: Oppsummering
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
TGIU: 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 komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Våtrom: Underetasje: Oppsummering av fukt
TGIU: Tilstøtende vegger mot våtrommet er fellesareal, mot nabo slik at hulltaking ikke er foretatt
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til noen andre. Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate boligen til andre for opp til tre år dersom andelseier selv eller et medlem av husstanden har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til dette. Andre tilfeller vil kunne bli godkjent dersom det foreligger særlige grunner i medhold av Lov om Borettslag §5-6. Se forøvrig borettslagets vedtekter og konferer megler.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i form av gulvvarme og panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. kr. 28.000,-

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 730,- pr. mnd.
Inkluderer: Telia TV og internett, samt støtte til Velet og Hagebybladet.

Eiendomsskatt 2025: kr. 4.019,- (fakt. m felleskostn. med en fjerdedel i mai, juni, sept, nov.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 289 447,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 157 788,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Tv inkludert i felleskostnader.

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 Borettslag

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.
Frist: 20.10.2025

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 50 728,-pr. 09.10.2025

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 3 420,- pr. 09.10.2025

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget etterspurt og populær beliggenhet i Ullevål Hageby - området er kjent som et trygt og hyggelig nabolag med idyllisk atmosfære og grønne omgivelser. Her ligger alt til rette for både barnefamilier og voksne som ønsker et rolig, men sentralt sted å bo.

Kun en kort spasertur fra boligen finner man Damplassen med hyggelige møteplasser og lokale butikker som blomsterforretning, delikatesse, klesbutikk og det populære Åpent Bakeri. På Eventyrplassen som ligger rett utenfor døren er det aktivitet hele året – med lekeplass og ballbane om sommeren og skøytebane på vinterstid.

Nærmeste kjøpesenter er Ullevål Stadion med et bredt utvalg av butikker, apotek, vinmonopol, treningssenter, sportsforretninger og servicetilbud. I området finnes også Kiwi, Elkjøp Megastore og Domus Athletica med treningsstudio, svømmehall og squashbaner.

Kommunikasjonen er utmerket – med kort vei til både trikk, buss og t-bane. Fra Ullevål Stadion og Forskningsparken t-banestasjon tar linje 4 og 5 deg raskt til Majorstuen, sentrum eller Nydalen. Området har gang- og sykkelavstand til blant annet Universitetet i Oslo, Forskningsparken, NRK, Rikshospitalet og Ullevål sykehus.

Det er flere gode skoler i nærheten – blant annet Ullevål og Berg barneskole, samt Marienlyst ungdomsskole. Området har også et godt utvalg av barnehager, flere med prioritet for beboere i Hagebyen. Kort vei til marka gir tilgang til flotte turmuligheter hele året, og Sognsvann nås på få minutter med t-banen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for eiendommen datert 1924. 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 brukstillatelse for kjelleren datert 1995.
Brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
1. Røykvarslere monteres på alle plan, slukningsutstyr skal kunne nå hele arealet, kfr. byggeforskirftens kap. 31.4.
2. Trapperommets kjellerplan må ryddes for brennbart materiale.
3. Det skal anordnes for tilførselsluft til baderommet, ca. 100kvm tversnitt, eksempelvis ved spalte under døren eller i vidusrammen, kfr. byggeforskriftens kap. 47.
4. Det må tas kontakt med Vann- og avløpsverket for hitsending av ferdigmelding.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Det foreligger sluttnotat for kjelleren datert 2012 - Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet.

Det som i henhold til sist godkjente tegninger er angitt som hobbyrom og kott benyttes i dag et soverom. Det er usikkert om hobbyrom var definert som hoveddel eller tilleggsdel på tidspunktet bruksendringen av underetasjen ble søkt om.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad og hulltagning i bærevegg datert 2013.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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/

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

810218
Regulering omkring Store Ullevold, Gate- og veiregulering.
810218 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

49266
Garasje- og parkeringsplan for Oslo Havebyselskap i Ullevål Hageby.
49266 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

S-2864
Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente,

behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 118 655,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 4 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 203 345,- 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. 3 900,-.

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 10. oktober 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Ansvarlig megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Vestgrensa 7

Vestgrensa 7

Nabolaget Ullevål hageby vestre - vurdert av 74 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	14 min 1.2 km
Berg skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	16 min 1.4 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	15 min 1.3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	12 min 1.1 km
Heltberg Bislett	6 min

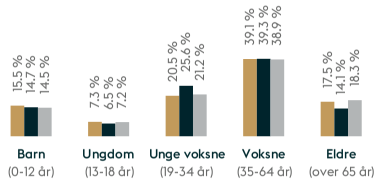
Offentlig transport

Universitetet Blindern Linje 17, 18	3 min 0.3 km
Eventyrveien Linje 19N, 25	4 min 0.4 km
Forskningsparken Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	5 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.9 km

Barnehager

Blindern Barnestuer (0-5 år) 88 barn	5 min 0.4 km
Eilert Sundt SiO (0-5 år) 69 barn	5 min 0.4 km
Sognsveien barnehage (1-5 år) 113 barn	6 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 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Domus athletica	5 min
Ullevål skole	6 min
MOVA Ullevål	5 min
SiO Athletica Blindern	7 min

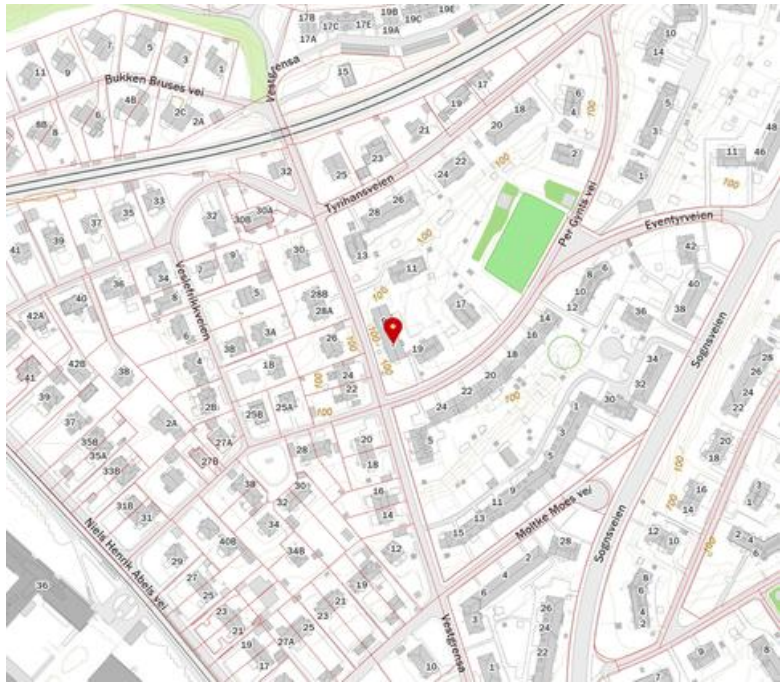
«Kort til byen, landlig, godt bomiljø»

— 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

Vestgrensa 7
0851 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1917
BRA: 121 m^2
BRA-i: 118 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	12	1	3

Supertakst
GNR: 47 BNR: 233 ANR: 634

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Vestgrensa 7
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 opplysningspliikt 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/36468

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 TG3

Våtrom: Underetasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for eventuell membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og etablere et lekkasjesikringssystem, f.eks. med fuktsensor og automatisk avstengningsventil, for å redusere risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gangen. Hulltaking er utført i utføret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 9 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

TG2: Kun ventilering av rom med spalteventiler i vindu.

TG2: Det er registrert bruk av dampsperre på innsiden av grunnmuren under terreng. Denne løsningen var tidligere vanlig, men anbefales ikke lenger, da den kan hindre naturlig uttørking av konstruksjonen. Fukt fra omgivelsene kan da magasineres i veggen og gi økt risiko for fuktskader over tid. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes som følge av bygningsmessig løsning med kjent skadepotensial.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg bør etableres for bedre ventilering, dette må avklares med sameiet.

Ved renovering bør det vurderes å fjerne plastfolien.

Det anbefales å følge opp med ytterligere fuktmålinger i ulike årstider.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Alge og mosefremkomst på betong. Dette indikerer fuktpåvirkning over tid og mangelfull uttørking eller drenering.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Rekkverket blir målt til 90 cm.

Anbefalte tiltak

Alger og mose fjernes mekanisk og/eller med egnede rengjøringsmidler.

Overflaten bør deretter impregneres eller behandles for å hindre ny vekst.

Slike vekster holder på fuktighet og kan øke vannmetningen i betongen. I kombinasjon med frost kan dette føre til frostsprengning og overflateforvitring, som over tid kan svekke betongens styrke og redusere levetiden.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Vinduer fra byggeår er noe værslitt

TG2: Enkelte innerdører går på karm.

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG 2 er satt med bakgrunn i isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).

Anbefalte tiltak

Det er per i dag ikke behov for strakstiltak da funksjon i hovedsak er opprettholdt. På grunn av høy alder må det likevel påregnes at skader eller funksjonssvikt kan oppstå på kort varsel. Resterende brukstid vurderes som begrenset. Energiegenskaper er ikke i tråd med dagens standard. Det anbefales jevnlig tilsyn med vinduenes tilstand. Utskifting bør påregnes på noe sikt, både av hensyn til funksjon og energieffektivitet. Avklaring med sameiet må foretas før eventuelle tiltak gjennomføres. Dersom det ikke gjøres utskiftinger må overflatebehandlinger samt justeringer påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

1. etasje

Kjøkken: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Stue: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Underetasje:

Gang: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 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.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Trapp

Oppsummering

TG2: Rekkverk måles til en høyde under 90cm, rekkverket måles til 83 cm.

TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen på den ene siden som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

For å oppfylle dagens krav og sikre forsvarlig bruk, bør rekkverkets høyde økes til dageens krav på minimum 90 cm. Dette kan gjøres ved å forlenge rekkverket eller erstatte det med nytt rekkverk. Tiltaket bør utføres av fagperson for å sikre stabilitet og korrekt utførelse.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

TG2: Det er ikke dokumentert at samtlige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. På bakgrunn av dette legges det til grunn at enkelte avløpsrør kan være av eldre type og ha nådd en høy alder.

Anbefalte tiltak

Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt i avløpsrørene. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Det er ikke dokumentert at samtlige vannledninger er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. På bakgrunn av dette legges det til grunn at enkelte vannrør kan være av eldre type og ha nådd en høy alder.

TG2: Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Det bør etableres egen stoppekran for boenheten inne i leiligheten.

Våtrom: Underetasje

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Manglende tilluft hindrer effektiv ventilasjon og kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblematikk og kondens. Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel ved å korte ned dørbladet med ca. 10–12 mm i underkant for å sikre luftgjennomstrømning mellom rom og tilluftsområder.

Våtrom: 1. etasje

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

TG2: Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

TG2: Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

TG2: Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Banemembran ført til klemring i sluk. Det er også en påstrykningsmembran som er synlig der. Denne er etablert ifm flis på flis på et senere tidspunkt.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk, for å redusere vannbelastningen på gulv og vegger i våtsonen. Dette er et forebyggende tiltak som kan bidra til å forlenge levetiden på eksisterende løsninger og redusere risikoen for fuktskader, særlig der det er usikkerhet rundt membranløsning eller tetting ved sluk. Tiltaket anbefales som en midlertidig løsning i påvente av eventuell fremtidig oppgradering av badet. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: 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 bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TGIU: Det er registrert ett pipeløp i boenheten, men det er ikke montert ildsted.

Anbefalte tiltak

Før eventuell installasjon av ildsted må det gjennomføres fagkyndig kontroll av skorsteinen, inkludert vurdering av trekkforhold, eventuell rens og tetthetskontroll.

TGIU er valgt fordi pipeløpet ikke er i bruk og ikke er kontrollert som funksjonell del av bygningsmassen.

Elektrisk

Oppsummering

TGIU: 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).

Det er fremlagt 2 samsvarserklæringer for arbeider utført etter 01.01.1999. Det er imidlertid usikkert om erklæringene dekker hele det elektriske anlegget i leiligheten, da deler av dokumentasjonen er beskrevet som anleggsdel.

Våtrom: Underetasje

Oppsummering av fukt

TGIU: Tilstøtende vegger mot våtrommet er fellesareal, mot nabo slik at hulltaking ikke er foretatt

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

I 1. etasje er takhøyder er målt til:
Stue: 2.57 m.

I kjeller etasje er takhøyder er målt til:
Gang 2.39m.

Romhøyde er ca. 229 cm opp til underkant himlingsbjelker i underetasjen.

Takhøyder i oppholdsrom er noe under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet (Tek 97) var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

Høyden fra gulv til underkant av åpningsfelt i vinduer i underetasjen overstiger 1,0 meter, som er maksimal anbefalt høyde for rømningsvindu. Dette medfører at vinduet ikke tilfredsstiller kravet til tilgjengelig rømningsvei uten hjelpemiddel. For å ivareta sikker rømning ved brann, må det plasseres et fast møbel (som seng, kommode, nattbord e.l.) under vinduet slik at det enkelt kan brukes som stigetrinn.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.10.2025

Rapportdato
8.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Henning Brikt Andersen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **John Christer Høiby** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre** Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as** Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vestgrensa 7, 0851 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **47** Bruksnr: **233** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **634** Leilighetsnr:

Byggeår: **1917**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 2 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard:

Underetasje:
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med åpen dusj, wc, opplegg for vaskemaskin, naturlig avtrekk og servantskap.

Gang: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.

Bod: Flis på gulv, og malt overflate og ubehandlet vegger. Panel i himling. Sikringsskap.

Soverom 1: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.

Soverom 2: Parkett og teppe på gulv, og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Garderobeskap bereder .

Soverom 3: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

1. etasje:
Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Stue: Parkett på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Kott.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, naturlig avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

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)
U. etasje	55	55	0	0	0
1. etasje	63	63	0	0	37
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	**121**	**118**	**3**	**0**	**37**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	55	53	2	Gang, 3 soverom, bad	Bod
1. etasje	63	63	0	Entre, bad, spisestue/kjøkken, stue.	
Totalt m²	**118**	**116**	**2**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Underetasjen er innredet i til boligformål, ukjent år.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gangen. Hulltaking er utført i utført vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 9 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

TG2: Kun ventilering av rom med spalteventiler i vindu.

TG2: Det er registrert bruk av dampsperre på innsiden av grunnmuren under terreng. Denne løsningen var tidligere vanlig, men anbefales ikke lenger, da den kan hindre naturlig uttørking av konstruksjonen. Fukt fra omgivelsene kan da magasineres i veggen og gi økt risiko for fuktskader over tid. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes som følge av bygningsmessig løsning med kjent skadepotensial.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg bør etableres for bedre ventilering, dette må avklares med sameiet.

Ved renovering bør det vurderes å fjerne plastfolien.

Det anbefales å følge opp med ytterligere fuktmålinger i ulike årstider.

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 6 m² med adkomst fra kjøkken/spisestue. Sydvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

TG2: Alge og mosefremkomst på betong. Dette indikerer fuktpåvirkning over tid og mangelfull uttørking eller drenering.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Rekkverket blir målt til 90 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alger og mose fjernes mekanisk og/eller med egnede rengjøringsmidler.

Overflaten bør deretter impregneres eller behandles for å hindre ny vekst.

Slike vekster holder på fuktighet og kan øke vannmetningen i betongen. I kombinasjon med frost kan dette føre til frostsprengning og overflateforvitring, som over tid kan svekke betongens styrke og redusere levetiden.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Platting på ca. 31 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablert i 2021, opplyst av dagens eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1994 i underetasje. Vinduer i trerammer med 2+1 lags glass, 2 lags glass fra 2014, samt doble koblede vinduer fra byggeår i 1. etasje. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35. Innerdører i tre, ukjent årstall. Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-2**

TG2: Vinduer fra byggeår er noe værslitt

TG2: Enkelte innerdører går på karm.

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG 2 er satt med bakgrunn i isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er per i dag ikke behov for strakstiltak da funksjon i hovedsak er opprettholdt. På grunn av høy alder må det likevel påregnes at skader eller funksjonssvikt kan oppstå på kort varsel. Resterende brukstid vurderes som begrenset. Energiegenskaper er ikke i tråd med dagens standard. Det anbefales jevnlig tilsyn med vinduenes tilstand. Utskifting bør påregnes på noe sikt, både av hensyn til funksjon og energieffektivitet. Avklaring med sameiet må foretas før eventuelle tiltak gjennomføres. Dersom det ikke gjøres utskiftinger må overflatebehandlinger samt justeringer påregnes.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

1. etasje

Kjøkken: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Stue: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Underetasje:

Gang: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 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.

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-IU

TGIU: Det er registrert ett pipeløp i boenheten, men det er ikke montert ildsted.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Før eventuell installasjon av ildsted må det gjennomføres fagkyndig kontroll av skorsteinen, inkludert vurdering av trekkforhold, eventuell rens og tetthetskontroll.

TGIU er valgt fordi pipeløpet ikke er i bruk og ikke er kontrollert som funksjonell del av bygningsmassen.

6.7 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

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra IKEA etablert i 2017 med glatte laminerte fronter, heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk over stekesonen.

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

I 1. etasje er takhøyder er målt til:
Stue: 2.57 m.

I kjeller etasje er takhøyder er målt til:
Gang 2.39m.

Romhøyde er ca. 229 cm opp til underkant himlingsbjelker i underetasjen.

Takhøyder i oppholdsrom er noe under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet (Tek 97) var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

Høyden fra gulv til underkant av åpningsfelt i vinduer i underetasjen overstiger 1,0 meter, som er maksimal anbefalt høyde for rømningsvindu. Dette medfører at vinduet ikke tilfredsstiller kravet til tilgjengelig rømningsvei uten hjelpemiddel. For å ivareta sikker rømning ved brann, må det plasseres et fast møbel (som seng, kommode, nattbord e.l.) under vinduet slik at det enkelt kan brukes som stigetrinn.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.9 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

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**

TG2: Rekkverk måles til en høyde under 90cm, rekkverket måles til 83 cm.

TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen på den ene siden som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å oppfylle dagens krav og sikre forsvarlig bruk, bør rekkverkets høyde økes til dageens krav på minimum 90 cm. Dette kan gjøres ved å forlenge rekkverket eller erstatte det med nytt rekkverk. Tiltaket bør utføres av fagperson for å sikre stabilitet og korrekt utførelse.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken	
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?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

TG2: Det er ikke dokumentert at samtlige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. På bakgrunn av dette legges det til grunn at enkelte avløpsrør kan være av eldre type og ha nådd en høy alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt i avløpsrørene. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.11 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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**

TG2: Det er ikke dokumentert at samtlige vannledninger er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. På bakgrunn av dette legges det til grunn at enkelte vannrør kan være av eldre type og ha nådd en høy alder.

TG2: Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Det bør etableres egen stoppekran for boenheten inne i leiligheten.

6.12 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap er plassert i bod i underetasjen og felles oppgang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert i 2017.	
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**

TGIU: 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).

Det er fremlagt 2 samsvarserklæringer for arbeider utført etter 01.01.1999. Det er imidlertid usikkert om erklæringene dekker hele det elektriske anlegget i leiligheten, da deler av dokumentasjonen er beskrevet som anleggsdel.

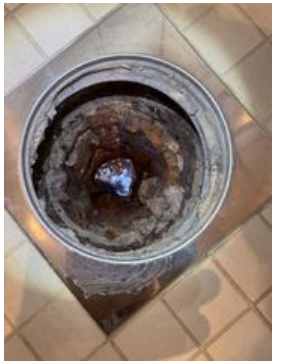
6.13 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Soverom i underetasjen	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
ca 300 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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Det er montert lekkasjesikring.	

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.15 Våtrom: Underetasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2016, opplyst av dagens eier.	
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?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt 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-3**

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for eventuell membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og etablere et lekkasjesikringssystem, f.eks. med fuktsensor og automatisk avstengningsventil, for å redusere risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**150 000 - 300 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servanskap, klosett og åpen dusj.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Elektrisk vifte på vegg.

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget. Vurderingen av sameiets/borettslagets regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Manglende tilluft hindrer effektiv ventilasjon og kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblematikk og kondens. Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel ved å korte ned dørbladet med ca. 10–12 mm i underkant for å sikre luftgjennomstrømning mellom rom og tilluftsområder.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

TGIU: Tilstøtende vegger mot våtrommet er fellesareal, mot nabo slik at hulltaking ikke er foretatt

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.16 Våtrom: 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert, ukjent år.	
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?	Nei
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?	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?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2: Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

TG2: Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

TG2: Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

TG2: Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluk plassert under badekar. Noe vanskelig å konstatere type men ser ut som plastsluk.	
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**

Banemembran ført til klemring i sluk. Det er også en påstrykningsmembran som er synlig der. Denne er etablert ifm flis på flis på et senere tidspunkt.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk, for å redusere vannbelastningen på gulv og vegger i våtsonen. Dette er et forebyggende tiltak som kan bidra til å forlenge levetiden på eksisterende løsninger og redusere risikoen for fuktskader, særlig der det er usikkerhet rundt membranløsning eller tetting ved sluk. Tiltaket anbefales som en midlertidig løsning i påvente av eventuell fremtidig oppgradering av badet. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og badekar	
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**

TG2: 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 bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Elektrisk vifte i tak.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget. Vurderingen av sameiets/borettslagets regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

TG0: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra stue mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Høiby, John Christer	9578-5999-4-971183	2025-10-03 11:25:03
Andersen, Henning Brikt	9578-5994-4-1416907	2025-10-02 15:06:15

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
2. okt. 2025

Oppdragsnummer
8-0572/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vestgrensa 7, 0851 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
John Christer Høiby, Henning Brikt Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. desember 2016

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: Metro Rørleggerservice AS utførte arbeider da vi satte inn ny baderomsinnredning og la nye fliser.

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

Eventuell kommentar: Det ble ikke skiftet membran i forbindelse med overflateoppussing av bad i 2017.

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

Eventuell kommentar: Det fikk vi ikke dokumentasjon på da vi kjøpte boligen.

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: Sameiet Ullevål hageby la ny takstein på Vestgrensa 7-9 i 2021.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet Ullevål hageby drenerte rundt hele Vestgrensa 7-9 i 2022.

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: Spydeberg Elektro AS. Fra erklæring: - Lagt opp nytt anlegg og kurser til kjøkken. - Koblet opp igjen eksisterende stikkontakter i spisestue og stue. - Koblet til lamper i alle rom. - Lagt varmekabel i gang, koblet over egen termostat. - Samt koblet opp nye spotter, lys i speil på bad i både kjeller og 1.etg. - Og koblet til eksisterende varmekabel på nye termostater på bad i 1.etg, og bad og soverom i kjeller. - Har og gått over resterende anlegg i leiligheten.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Husker ikke, men det har vært en kontroll mens vi har bodd der.

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: Metro Rørleggerservice AS. Omlegging av vann og avløp til nytt kjøkken, tilkoble baderomsutstyr samt flytte varmtvannsbereder. Arbeidet ble utført i 2017.

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: Kjelleren ble bygget ut av tidligere eier (ikke de vi kjøpte av). Jeg har ikke dokumentasjon på dette arbeidet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vi målte radon i 2018 og verdiene var normale.

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: Det kan lukte litt svakt av sluket på badet i 1. etasje når det er mye vind ute. Vi tror det er fordi det ikke er montert vannlås, men dette vet vi ikke med sikkerhet.

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.
Nei

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

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? Da vi kjøpte i 2016 var det foretatt en oppmåling av tidligere eier (takstmann).

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0572/25

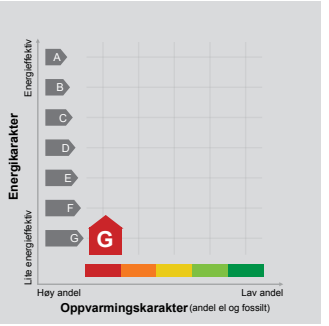
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Andersen, Henning Brikt	**2025-10-02**	**Høiby, John Christer**	**2025-10-03**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Andersen, Henning Brikt		bankID Høiby, John Christer	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vestgrensa 7
Postnummer	0851
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	233
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80131585
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-177988
Dato	08.10.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1917
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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 2025 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. Godtgjørelse til 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

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

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 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:

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

Vedtak:
De foreslåtte kandidatene ble valgt ved akklamasjon.

Generalforsamling ble avsluttet kl. 21:10

Sekretær Tor Langø

_____

Protokollvitne Frode Rise **Protokollvitne Per Torgersen**

_____ _____

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.

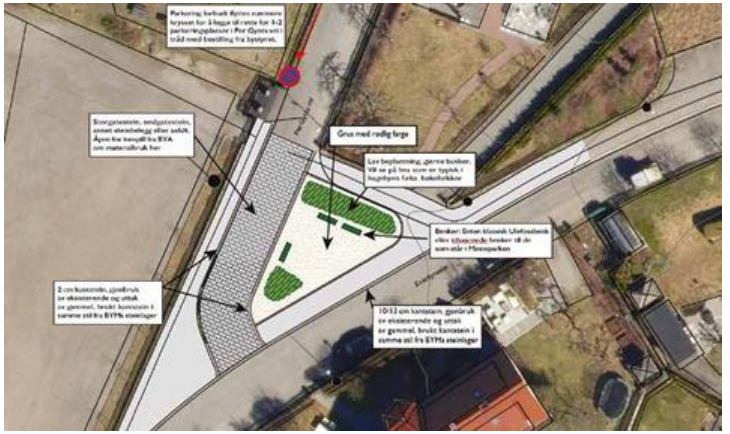
Styrets forslag til vedtak:

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).

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET

OSLO HAVEBYSELSKAP

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

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

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler

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

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

2.2 Andelseiere

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

2.3 Unntak for visse juridiske personer

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

2.4 Sameie i andel

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

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

3.1 Rett til overdragelse

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

3.2 Godkjenning

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

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

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

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

3.3 Forkjøpsrett

3.3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

3.3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3.3.3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK/UTLEIE

4.1 Borett

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

4.2 Bruk

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

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

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

4.3 Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for eiendommen.

4.4 Bruksoverlating/utleie av hele boligen

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Samtykke

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

Samtykke kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.

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

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand

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

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

5.2 Våtrom

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

5.3 Reparasjoner og utskifting

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

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
Andelseiers vedlikehold, reparasjoner og utskiftning skal gjennomføres håndverksmessig forsvarlig og i tråd med gjeldende regler og retningslinjer i borettslaget.

5.4 Ombygging/påbygging

Inngrep i bygningskonstruksjonen i boligene, utbygging i fellesarealer eller andre byggearbeider utenom vanlig innvendig oppussing, kan ikke iverksettes uten forutgående godkjenning av borettslaget, eventuelt også offentlige myndigheter. Søknad stiles til styret og sendes til selskapet.
Borettslaget har egne regler og vilkår for ombygging/påbygging.
Andelseiere som ønsker å iverksette ombyggings-/påbyggingstiltak plikter å sette seg inn og følge gjeldende regler og retningslinjer for ombygging og påbygging, samt gjeldende offentlige regler og pålegg.
Andelseiers ansvar i forbindelse med ombygging/påbygging er knyttet til andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier(eierskifte).etter denne bestemmelsen er knyttet til andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier (eierskifte).

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

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

6.2 Felles installasjoner

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

6.3 Reparasjoner og utskifting

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

6.4 Erstatningsansvar

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

7. ADGANG TIL BOLIGEN

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

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

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

8.2 Pålegg om salg

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

8.3 Fravikelse

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

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

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

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

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. STYRET OG DETS VEDTAK

10.1 Styrets sammensetning

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

10.2 Funksjonstiden

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

10.3 Valg av styremedlemmer

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

10.4 Styrets oppgaver

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

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

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

10.5 Styremøter

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

10.6 Protokoll

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

10.7 Styrets vedtak

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

10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

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

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

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

(c) salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

10.9 Representasjon og fullmakt

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

Styret kan gi prokura.

11. KONTROLLNEMNDA

11.1 Kontrollnemndas sammensetning

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

11.2 Funksjonstiden

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

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

11.3 Valg av kontrollnemndas medlemmer

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

11.4 Kontrollnemndas oppgaver

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

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

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

11.5 Kontrollnemndas møter

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

11.6 Protokoll og årsrapport

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

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

11.7 Kontrollnemndas vedtak

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

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

12.4 Krav til innkallingens innhold

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

12.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(a) Årsberetning fra styret

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

(c) Kontrollnemnsdas årsrapport

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

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

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

(g) Eventuelt valg av revisor etter forslag fra kontrollnemnda

(h) Fastsetting av godtgjørelse til styret og andre tillitsvalgte

(i) Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.6 Møteledelse og protokoll

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

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

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

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

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

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

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 Mindretallsvern

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

14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

14.1 Vedtektsendringer

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

14.2 Forholdet til borettslovene

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

15. SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

Borettslaget Oslo Havebyselskap

ORDENSREGLER

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

Ajour pr. 15. mars 2023

§ 1. Behandling av eiendommen

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

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

§ 2. Renhold

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

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

§ 3. Snørydding og sandstrøing

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

§4. Avfall

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

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

§ 5. Belysning

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

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

§6. Stenging av dører og vinduer

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

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

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

§ 7. Våtrom

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

§ 8. Ro og fred

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

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

§ 9. Orden

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

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

Knuste glassruter skal straks fornyes.

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

§ 10. Lufting og tørking av tøy

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

§11. Motorkjøretøy

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

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

Gårdsplassene må ikke nyttes som reparasjonsverksted.

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

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

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

Kjøring på kvartalsveiene skal skje i gangfart.

§ 12. Hage

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Dyr

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

§ 14. Utøy og skadedyr

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

§ 15. Utbygging av kjeller og loft

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

Før endringsarbeidet tar til, skal naboene i oppgangen orienteres.

Arbeidets varighet må begrenses mest mulig.

Siste endringer:

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

«Store 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.» ***Lagt til § 12, Vedtatt GF 2016***

67

www.havebyselskapet.no

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

Veileder for utomhusanlegget i Ullevål hageby



Foto: Rune Nylund Larsen

juni 2020

Innhold:

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

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

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

4 Byantikvarens vernevurdering .....side 10

5 Byantikvarens vurdering av verneverdier i utomhusarealene.side 10

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

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

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

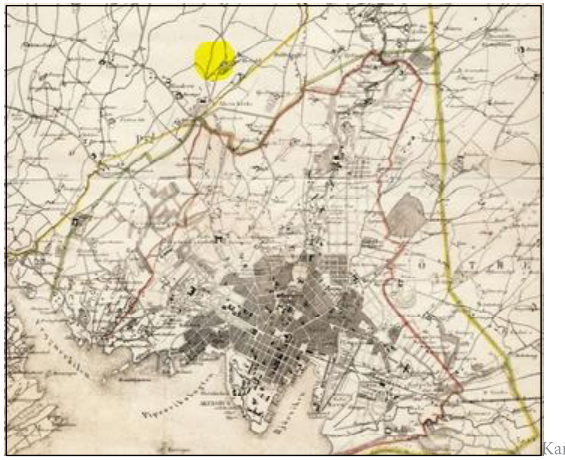
9 Endringer som ikke er forenlige med verneverdiene.....side 22

10 Andelseiernes parsellhager.....side 23

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

12 Sonekart.....side 28

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



Kart over Oslo 1874

1

Hele hagebyen – ikke bare bygningene – er verneverdig

Ullevål hageby står oppført på Byantikvarens gule liste over registrerte verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo og har nasjonal verneverdi.

Ikke bare bygningene, men hele anlegget er underlagt dette vernet - kvartalsveier, smug og smett, plasser og parsellhager, gjerder og portstolper.

Denne veilederen er gitt ut av Borettslaget Oslo Havebyselskap, som ivaretar og løpende vedlikeholder de offentlige elementene i hagebymiljøet.

Men også det som er innenfor hagegjerdene, er omfattet av kulturminnevernet. Her roper Byantikvaren et varsko, som følge av «svært uheldige endringer».

Styret i borettslaget håper denne veilederen kan inspirere andelseierne til å velge løsninger i respekt for de store kulturverdiene vi forvalter i felleskap.



2

John Colletts praktanlegg på Ullevold

Ullevål hageby ble anlagt på jordene til gården Ullevold i daværende Aker kommune. Første eier vi kjenner av gården, er bispestolen i Oslo. I 1600-årene ble gården krongods og sent i dette århundret pantsatt til borgermester i Christiania, Nils Lauritssøn.

Siden gikk Ullevold gjennom mange hender, inntil generalauditør Johan Lengnick overtok i 1762. Gartner J. C. Gäblein var mester for hans hageanlegg: En sirlig, rettlinjet barokkhage som gikk over i et «vildniz» av slyngende hageganger, benker og store trær.

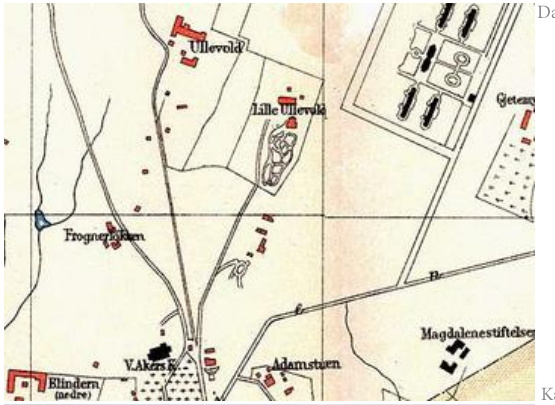
VEILEDER FOR UTOMHUSAREALER
I ULLEVÅL HAGEBY

Etter Lengnicks død satt hans enke med gård og hage i 11 år. Kammerherre Bernt Anker overtok og drev Ullevold som underbruk til Frogner Hovedgård til 1794. Da forærte han Ullevold til grosserer John Collett, som var gift med Ankers pleiedatter Marthine Elieson.

Collett hadde bodd lenge i England og satt seg inn i nyvinninger innen jordbruk og feavl. Han drev Ullevold-gården frem til et mønsterbruk. Antagelig tok han utgangspunkt i Lengnicks hage og utvidet og forandret «vildnizet» nedenfor til en park etter engelsk mønster.



Damplassen 1925-1930



Kart Ullevold 1887



Der det før var jorder og åkre, strekker Ullevål hageby seg.

Gårdens hovedhus lå på bakkekammen der Vestre Aker skole ligger i dag, i Ullevålsalléen. Hagen ble av Collett utvidet nedenfor, både til vest, syd og øst. I parken var dammer og bassenger, templer og paviljonger. Vakrest var det store Erkjentlighedstemplet.

Parken og hagen skulle danne en strålende bakgrunn for de glitrende og storslåtte festene som John Collett og «hans forlystelsessyke hustru» inviterte til om sommeren. Også etter at herren til Ullevold døde i 1809, fortsatte det overdådige selskapslivet på gården.





Fotografiet fra 1864 viser det eldre våningshuset

Svenskedammen



Akvarellen gir et inntrykk av Ullevold gård på John Colletts tid. Orangeriet (drivhuset) til venstre, hovedbygningen midt i bildet. Ukjent kunstner og år.



Orangeriet 1880



I 1829 ble Ullevold gård overtatt av staten og solgt videre til grosserer Jørgen Young i 1833. Proprietær Isach Muus kjøpte Store Ullevold i 1852, sønnen Haakon Muus overtok i 1866 og behandlet gården med lite pietet.

John Colletts mønsterbruk med den kunstferdige hagen er borte. Det samme er det greske Erkjentlighedstempelet, som skal ha ligget omtrent der vi finner Damplassen i dag.

Oslo kommune kjøpte Store Ullevold gård i 1909, med tanke på boligutbygging. Waisenhuset overtok bygningene i 1916. I dag huser gårdsanlegget Vestre Aker skole.



Ullevål hageby ble reist i 1917-1924, etter en reguleringskonkurranse om hagebyanlegg, inspirert av det originale konseptet som ble utviklet i England rundt århundreskiftet.





Maleriene av Carl Fredrik Vogt er fra Ullevold gård omkring 1810. Erkjentlighedtempelet som ble oppført av John Collett i 1803 vises på to av maleriene. Det lå omtrent der Damplassen ligger i dag.

3

Terrenget og gamle veier formet hagebyen

Oscar Hoffs plan for hagebyen er basert på topografien og gamle ferdselsårer og gårdsveier. Arkitektens reguleringsforslag «Mot solen» viste også omtanke for trerekkene og gamle, ruvende enkelttrær på jordene på Ullevold gård.



Juryen skrev om vinnerutkastet av arkitektkonkurransen om hagebyanlegget i 1917 at «planen er gjennomarbeidet med sikkert blikk for terrengets muligheter, og den viser en rekke vakre gatebilder».



Planen ble i store trekk gjennomført. Rekkehuset på Eventyrplassen og en bygning i Trollsvingen ble ikke realisert. Skolen, bygningene på John Collets plass og trikkesløyfen vises ikke og "portnerboligene" nederst i Sognsveien har en annen utforming og plassering enn den vi kjenner i dag.

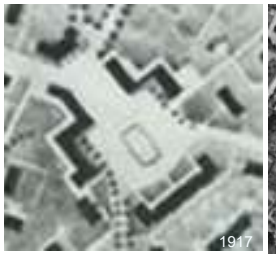
I «Innberetning om kommunens boligarbeide 1910 til 1920» skrev Harald Hals om Ullevål hageby: «Ellers er de naturlige eiendommeligheter arealet paa forhaand hadde, blit pietetsfuldt vernet om i både regulering og bebyggelse».

VEILEDER FOR UTOMHUSAREALER
I ULLEVÅL HAGEBY

De to sentrale aksene er gamle Sognsveien og det som ble hetende John Colletts allé. Mellom lå Colletts fiskedam Svenskedammen ved kjerreveien fra Store Ullevold. Også de gamle alléene opp til Berg gård og til Store Ullevold var innlemmet i planen.

Hagebyens midtpunkt og samlingsplass ble anlagt der flere av de gamle veiene møttes.

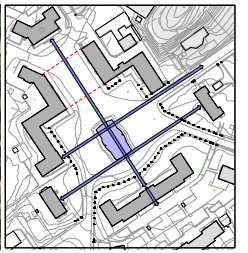
Planen fra 1917 for Damplassen viser to fondsbygninger i nord og sør som både snevrer inn og åpner plassen. To mindre boligbygninger på tvers av hovedaksen styrker plassdannelsen. Bassenget med fontene og skulpturer i midten gjenskapte Svenskedammen.











Den eldste parken er Minneparken overfor Ullevål skole. Den var først opparbeidet med singelganger, hvitmalte benker, små gjerder og espalierte lysthus. Utformingen ble enklere da Joseph Grimelands bronseskulptur over krigens falne ble reist i 1948.



Den største parken i hagebyen fikk siden navnet Harald Hals park. «Tiltalende er den måte hvorpå høyden nord for Svenskedammen er utnyttet til park og lekeplass», skrev juryen. Allerede på 1920-tallet erstattet tennisbanene den lille lekeplassen ved Bergsalléen.



Tomten der Eventyrplassen ligger, lå lenge brakk. Kommunen ville ha arealet til boligformål og avviste forslag om pensjonat, gamlehjem og menighetshus. Dagens utforming fikk plassen først i 1939, da borettslagets styre bevilget penger til å rydde og forskjønne tomten.



4

Byantikvarens vernevurdering

Ullevål Hageby står oppført på Byantikvarens Gule liste over verneverdige bygninger og anlegg i Oslo. Både bebyggelse, hage- og uteareal er, plasser og veier har verneverdi. Ullevål Hageby er dessuten et område med nasjonale kulturminneinteresser, dette er erkjent og nedfelt i Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030. Dette vernet omfatter også utomhusarealene. Ullevål Hageby er også oppført på Byantikvarens liste over områder som på sikt ønskes fredet etter §§ 15 og 19, eller § 20. Det kan dessuten bli aktuelt å regulere området til hensynsone C) H 570 bevaring av kulturmiljø.

Når Byantikvaren fører bygninger og anlegg på Gul liste, innebærer det at vi vil foreslå regulering til hensynssone bevaring, dersom det igangsettes reguleringsplanarbeid for området. Bevaringsregulerte områder får egne bestemmelser knyttet til hage- og uteareal. For bevaringsregulerte områder utløses søknadsplikt for tiltak som ellers kun er meldepliktig, for eksempel oppføring av boder o.l.

5

Byantikvarens vurdering av verneverdier i utomhusarealet

Ullevål Hageby er som navnet sier «en by av hager». Navnet reflekterer uteområdenes og hagenes verneverdi. Ullevål Hagebys opprinnelige struktur og fysiske uttrykk består av plasser, gater og veier, samt for- og bakhager med stier, «smug og smett». Alt dette har verneverdi og bør beholdes mest mulig uendret. Hagebyens grønne elementer som hager, trær og beplantning er også verneverdige, dels i seg selv og dels som struktur, og bør videreføres og i liten grad endres. Typiske bygningsmessige elementer i hagebyens uteområde har også høy verneverdi. Dette gjelder eksempelvis de ulike port- og gjerdetypene, natursteinsmurer, portaler, skulpturer, terrengtrapper, hellelegginger, skulpturer, rekkverk, utelamper mv. Byantikvaren anbefaler at hagebyens opprinnelige utforming og uttrykk videreføres i størst mulig grad.

Eldre trær og alléer fra hageanlegget til Store Ullevål gård, som hagebyen ble utparsellert fra og som hadde sin storhetstid på 1700- og 1800-tallet, har også svært høy verneverdi. De forteller en viktig historie om et av Oslos mest påkostende hageanlegg som det er svært viktig å bevare.

6
Gjerder som skiller oss – og snarveier vi har felles

Omkring Damplassen, langs hagebyens veier og i overgangen mellom offentlige rom og private forhager ligger historiske elementer med høy verneverdi.

Vi tenker på gjerder og murer, alléer og trerekker. Og inne i kvartalene finner vi verneverdige smug og smett for alle som trenger en trygg snarvei.

Disse elementene er borettslagets ansvar.

Smijernsgjerdene på Damplassen



Tegning Oslo Byarkiv

VEILEDER FOR UTOMHUSAREALER
I ULLEVÅL HAGEBY



Byantikvaren uttaler: ”Den monumentale bebyggelsen på Damplassen er oppført i upusset teglstein med et nybarokt uttrykk. Her fikk også porter og gjerder et tilsvarende uttrykk.

Gjerdene er dels hengende smijernslenker mellom portstolper i natur-stein – med bakenforliggende klipt hekk – og dels fine smijernsporter og gjerder. De forseggjorte portstolpene i naturstein avsluttes med store lykter.

Alle slike elementer har svært høy verneverdi og bør restaureres og kompletteres som nøyaktig kopi.”





Tregjerder og snublegjerder

Byantikvaren uttaler: "De lave brunbeisede plankegjerdene med tilsvarende porter og støpte portstolper er typisk for hagebyen. De er et sammenbindende og viktig element.

Det er svært viktig å videreføre disse gjerdene med samme utforming, materialbruk, utførelse, dimensjonering og detaljering som opprinnelig. Dette er grunnleggende prinsipper når noe er verneverdig.

Lave tradisjonelle snublegjerder var også brukt flere steder i hagebyen. De gjenværende har høy verneverdi og tas godt vare på eller restaureres.



John Collets allé, 1920-tallet

Der de har gått tapt, kan de med fordel reetableres. Byantikvaren anbefaler kun dokumentert tilbakeføring. det vil si at faktisk har vært benyttet på det aktuelle stedet."





Portaler og støttemurer i naturstein

Byantikvaren uttaler: " I hagebyen finner vi en rekke fine og forseggjorte forstøtningsmurer og portaler i naturstein. Dette er viktige og verneverdige elementer i hagebyen. Når det er nødvendig restaureres de med tilsvarende stein, mørtel, teglstein og metoder."

Et fint eksempel er muren i John Colletts allé, som avslutter platået anlagt på Damplassen. Også i Gustav Heibergs vei og Vestgrensa er flotte natursteinsmurer.



Skulpturer i hagebyen

I hagebyen finnes det flere skulpturer. I minneparken er Joseph Grimelands bronseskulptur til ære for de 26 gutter og menn som falt i kampen for Norge. Den ene av to barneskulpturer som sto i parken, ble flyttet til Ullevål skole i 1957.

For kommunale midler ble åtte små skulpturer reist, hvor to og to danner et par. Ett par pryder dammen på Damplassen, to barneskulpturer flankerer en trapp i Nils Lauritssøns vei like ved og to duepar står ved portnerboligene i Sognsveien.

Gustav Wolff skal ha laget barneskulpturene ved dammen og i minneparken. Det er rimelig å tro at han også står bak de andre skulpturparene i hagebyen.

Byantikvaren uttaler:"Skulpturer, smijernslykter, benker, rekkverk og lignende er verdifulle og verneverdige elementer og detaljer som må tas vare på."



Smug og smett

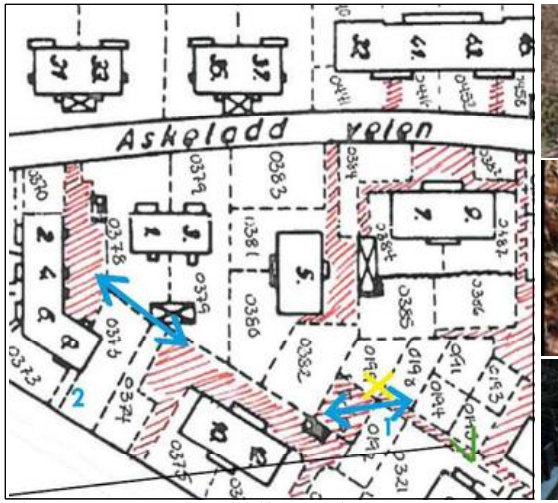
Byantikvaren uttaler: "Smug og smett var en del av den opprinnelige hagebyen. Her kunne barna ferdes trygt på innsiden av kvartalene. De representerer en del av den opprinnelige og verneverdige strukturen som bør videreføres."

De opprinnelige smugene og smettene var internveier som fungerte som snarveier og sikret at barna kunne gå trygt til venner og venninner.

Privatisering av smug og smett er ifølge Byantikvaren svært uheldig og i strid med hagebyens høye kulturminneverdi der slike opprinnelige strukturer tillegges stor vekt.

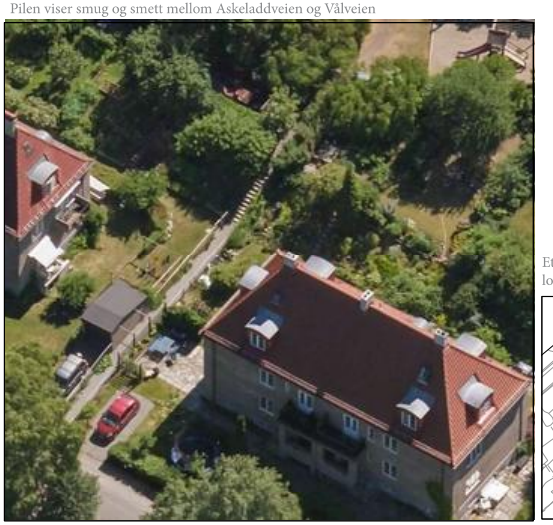
Detaljerte kart som viser eksisterende stier og forbindelseslinjer i de ulike kvartalene er tilgjengelige på borettslagets kontor.

VEILEDER FOR UTOMHUSAREALER
I ULLEVÅL HAGEBY

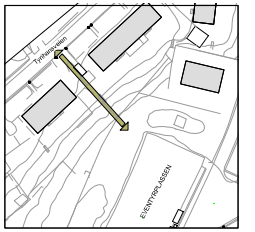




Pilen viser smug og smett mellom Askeladdveien og Vålveien



Et åpent smett gir sikker snarvei mellom Tyrihansveien og Eventyrplassen



7

Eika, lindealléene og rekkene av frukttrær

Byantikvaren uttaler: "Ullevål hageby ble anlagt på det opprinnelige gårdanlegget Store Ullevolds jorder. Eldre allétrær i Bergsalléen og John Colletts allé, enkelttrær som eika ved John Colletts plass samt veianlegg og veifar fra før Ullevål hagebys tid er en del av dagens hageby - og har høy verneverdi.
Byantikvaren ser det som svært viktig å være klar over og ta godt vare på disse elementene."

Vegetasjon er viktig for hagebyens identitet og intensjon. Uttrykket skifter med årstidene og endrer seg med tiden, med bygninger og veier som faste rammer.

De karakteristiske allétrærne og de kontinuerlige trerekkene er sentrale elementer. Disse har gjennom årene blitt tatt vare på, fornyet og videreutviklet. Annen og større vegetasjon, knyttet til for eksempel parker og fellesarealer, er historisk forankret.

Lindealléer finner vi blant annet i John Colletts allé. Lind er mye brukt i Oslo, fordi trærne tåler hard beskjæring. Trærne knutekolles slik at kroneomfanget og størrelsen holdes nede. Det gir fine alléer, samtidig som bebyggelsen blir synlig.



Kartet fra 1879 viser allétrær i Gåbleins vei, Askeladdveien og Bergsalléen

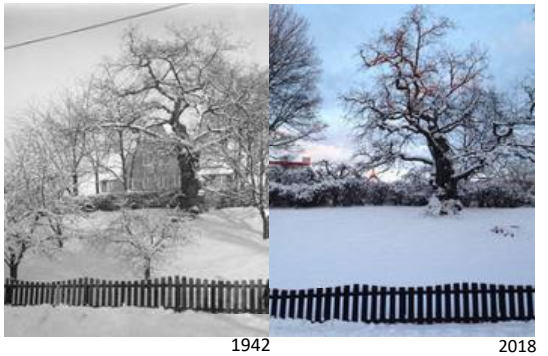


Oversiktsbildet fra 1937 viser store sammenhengende forløp av trær og enkelttrær som også er synlig i hagebyen idag.

VEILEDER FOR UTOMHUSAREALER
I ULLEVÅL HAGEBY

Fredet eik

På høyden ved John Colletts plass står en eldgammel eik. Treet er fredet. Fotografiene viser et tidsspenn på ca. 80 år. Lite er endret, og minner om verdien av å ta vare på og verne de elementer som forteller om kontinuitet og historie.
Les mer på hule-eiker.no



1942 2018

Rekkene av frukttrær

Ved etableringen av hagebyen ble epletrær og surkirsebær plantet i rekker langs gatene som strukturerende element og en viktig del av det arkitektoniske uttrykket.



Etter at kirsebærtrærne ble rammet av sykdommen grå monilla, ble en treplantingsplan for hele hagebyen utarbeidet i 2003.



Planen søker å unngå bare å bruke én tresort som gjennomgående element, på grunn av faren for fremtidige sykdomsangrep.

Utskiftingen av trærne følger en overordnet idé om større artsmangfold som over tid vil tilføre en ytterligere kvalitet til hagebyen. Det er vektlagt å finne tresorter som gir rik blomstring.

I dag er de fleste trærne erstattet med nye.

Rekkene av trær like innenfor hagegjerdene er hagebyens eiendom. Borettslaget har også ansvar for skjøtsel og vellikehold.



Sognsveien 1930-1940 og 2019



Vålveien 1942 og 2019

8
Sosial boligbygging med britiske forbilder

Industriarbeiderne skulle ut av helsefarlig storbyslum til småhus i sollys, omgitt av hager og jordbruk. Det var tanken til hageby-filosofene i England i begynnelsen av forrige århundre. Ideene skapte begeistring i Nord-Amerika og hele Europa – også i Norge.

Bevegelsen var by- og sosialplanlegging i en tid med folkevekst, bolignød og fattigdom. Hagebyene utenfor storbyene skulle forbedre livskvaliteten til en arbeiderklasse som var dømt til å bo under umenneskelige forhold som følge av 1800-tallets industrivekst.

At Ullevål hageby aldri ble noe arbeiderstrøk, skal vi la ligge. Oscar Hoffs plan for hagebyen har mange paralleller til de britiske forbildene: Mindre kvartaler med lave hus gruppert rundt et felles areal, korte veistrekninger, brede alléer med gressbelter foran hagene.



Sognsveien 1925-1930



Langlia 1931

Annerledes i hagebyen er at midten av kvartalene er oppdelt i små parsellhager, i tillegg til hageflekkene på begge sider av husrekkene. Parsellhager og husrekker er forbundet med gangveier som i noen kvartaler danner gjennomgående gangveisystemer.

Harald Hals skrev i en informasjonsbrosjyre i 1917 at det overalt ville bli hager til husene, store nok til å skaffe familiene grønnsaker og frukt utover året, men ikke så store at de ikke kunne holdes i orden av folk som ellers hadde sitt fulle arbeid utenfor hjemmet.

Under planleggingen av Ullevål hageby var altså hagene først og fremst tenkt til nytte, mer enn pryd. Husene fikk solide espalierer, hvor klatreplanter og frukttrær skulle vokse på murveggene. Større eksisterende enkelttrær og trerekker fikk stå.

Kommunen planla og plantet de mest markante sammenbindende vegetasjonselementene i hagebyen, rekkene med kirsebærtrær innenfor hagegjerdene og alperipshekkene ved mange gjerder og murer. Ofte gikk plantingen sent – det var ikke like populært:

I Havebybladet nr. 6 1922 spør en innsender hvor ikke kommunens «smukke allétrær» kunne bli plantet «før og ikke, som det hænder, flere år efter at vedkommende privatmand har anlagt sin have i troskyldig uvitenhet om at der skulle komme et kommunalt træ netop der, han med møie har anlagt en havegang».

Frukttrær ble plantet i de fleste hagene i rutenettmønster. Rekker med bærbusker ble plantet langs gjerder eller i egne felt. Hagegangene var rette. I rabattene sto roser og stauder som høstfloks, løytnanthjerter, liljer, peoner, gullris, iris og riddersporer.





John Colletts allé 1939

9

Endringer som ikke er forenlige med verneverdiene

Byantikvaren uttaler: «Vi lever i en tid med nye og andre hageidealer, noe som kan være en utfordring i møte med grønne og myke verneverdier.

Det er viktig å holde fast ved det opprinnelige for å opprettholde og videreføre en harmonisk og tradisjonell hageby.

Byantikvaren vil derfor påpeke noen endringer vi ser som svært uheldige og ikke forenlige med de høye verneverdiene:

- Parkering i bakhager. Vi fraråder etablering av flere p-plasser
- Etablering av vintergrønne trær og hekker.
- Hekker med store høyder, dvs. over 120 cm og mot Sognsveien over 140cm.
- Utvidelse av avkjørsler, stier o.l.
- Utvidelse til større og flere terrasser på terreng.
- Bruk av andre markbelegg og materialer enn opprinnelig.
- Privatisering av smug og smett.
- Etablering av boder utenom helhetsplan.»





10

Andelseiernes parsellhager

Ullevål hagebys grønne flater og opprinnelige beplantningsstruktur bestående av frukttrær og hekker har svært høy verdi, ifølge Byantikvaren. De bidrar med sine høyder og innbyrdes balanse til å forme hele det visuelle uttrykket av hagebyen med samspill mellom gater, gjerder, hekker trær og arkitektur.
Hagenes hovedstruktur med plen, smale singelganger uten granittkant og mindre hellelagte arealer er viktige for opplevelsen av en helhetlig hageby.
Balansen mellom de ulike elementene er vikitg for å ivareta helhetsinntrykket.
Overordnede fellestrekk det er viktig å bevare, er ifølge Byantikvaren åpne grønne forhager med plener og frukttrær og avgrensing med klipte hekker.



Askeladdveien 1942

Parkering i bakhager og utvidelse av avkjørsler

Byantikvaren uttaler: «Vi ser parkering i bakhager som svært uheldig. Opprinnelig var det ikke parkering her, og det svekker sterkt opplevelsen av den grønne og landlige hagebyen. Parkering her gir dessuten redusert sikkerhet for barns lek.

Vi anbefaler at Hagebyselskapet fortsetter arbeidet med å se på hvordan man kan inspirere til redusert bilbruk, samkjøring, sameie o.l., og utreder mulig underjordisk parkeringsanlegg.

Utvidelse av avkjørsler, stier o.l. ser vi som svært uheldig, da det vil svekke hagebyens grønne og opprinnelige preg.»



Vålveien 1942



Overflater og kanting

Typisk for datidens landskapsstil var smale gangstier i grus uten kanting. Dagens ønsker om endringer er ifølge Byantikvaren ofte uheldige sett fra et bevaringsperspektiv.

Byantikvaren uttaler: «Byantikvaren fraråder granittkantstein i møtet mellom grus og gress, faste dekker som asfalt og betongheller der det historisk var grus, og treplattinger i stedet for hellelagte uteplasser.



Byantikvaren anbefaler tradisjonell finknust grus, eventuelt stålkant mellom grus og gress for å hindre ugress i grusen, og hellelagte uteplasser.

Utvidelse av terrasser og etablering av flere slike bidrar til å bygge ned det grønne preget og den opprinnelige strukturen.

I Husebygrenda er det fastlagt en maksimumsstørrelse på hellelagt uteplass. Vi anbefaler at det også gjøres i hagebyen for å sikre verneverdiene.»



Klipte hekker - men ikke høye vintergrønne

Klipte hekker er et viktig element i hagebyen. Grønne og sammenbindende gir de rammer og struktur.

I dag ønsker mange å skjerme seg og det plantes ulike hekker med ulik høyde. Det vil ifølge Byantikvaren på sikt bidra til et endret og mer ustrukturert og gjengrodd uttrykk.

Byantikvaren uttaler: «Det er ikke tradisjon for etablering av vintergrønne trær og hekker i hagebyen. Historisk har frukttrær og bladfellende hekker vært det vanlige.

Opplevelsen av veiene i hagebyen blir svært endret når den enkelte eier skifter mellom vintergrønne og tradisjonell buskbeplantning. Det vil svekke harmonien og helheten i hagebyen.

Byantikvaren ser det som viktig å videreføre tradisjoner og prinsipper som har fulgt hagebyen i nær innpå 100 år og som er svært viktig for hagebyens visuelle uttrykk.

Tidligere ble hekken ble klippet til gjerdehøyde av Hagebyselskapet hvis eier ikke selv hadde gjort det.

Vi anbefaler at de tradisjonelle hekkhøydene videreføres og at hekker klippes til maksimalt 120 cm og mot Sognsveien maksimalt 140 cm.»



Sognsveien 1930-1940 og 2019



Tyrihansveien 1924 og 2019



Damplassen 1935 og 2019



Vålveien 1942 og 2019



Damplassen 1935 og 2019

11
Utomhuselementer med slektskap til arkitekturen

Andelseierne kan etter søknad bygge hageboder, men disse skal ha en bestemt form og tillates ikke oppført overalt. Også andre utomhuselementer er søknadspliktige og skal plasseres slik at de underordner seg hagebyens planstruktur.

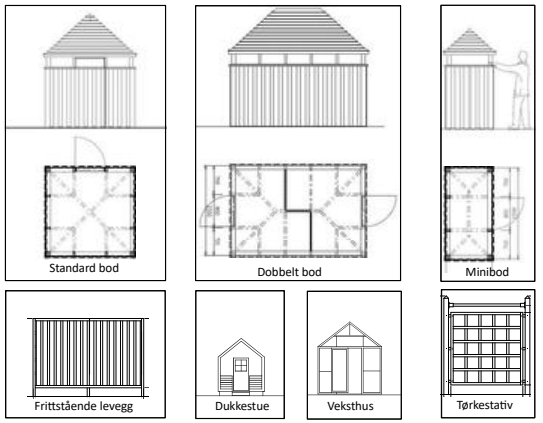


Utformingen av de kvadratiske bodene med pyramide-tak har klare likhetstrekk med lysthuset på hjørnet av John Colletts allé og Gäbleins vei.

Den bratte takvinkelen og materialbruken er en tydelig videreføring av hagebyarkitekturen.

Form og plassering av andre utomhuselementer skal også godkjennes av borettslaget. Det gjelder dukkestuer, veksthus, levegg, støyskjerm, hagelys, forstøtningsmurer og terrengendringer av en viss størrelse.

Utomhuselementene er utformet med slektskap til arkitekturen i hagebyen og med bevisst referanse og forhold til materialbruk og funksjon. Retningslinjer ligger på havebyselskapets hjemmeside, arbeidstegninger og materiallister fås på borettslagets kontor.



Byantikvaren uttaler: «Ullevål Hageby er et harmonisk og strukturert område, noe det er viktig å videreføre. Oppføring av boder og uthus vil mange steder være uheldig.

Til sammenligning er det et søknadspliktig tiltak uavhengig av størrelse i områder som er regulert til hensynssone bevaring.

Byantikvaren anbefaler kun boder som er i tråd med helhetsplanen for boder.»

12
Sonekart



Alle tiltak og forandringer vurderes i forhold til hvor de finner sted. Sonekartene er retningsgivende når styret behandler søknader om oppføring av utomhuselementer.

Sonekartet på forrige side viser kvartalene 5 og 6 på østsiden av Sognsveien og kvartal 7 mellom Askeladdveien og Vålveien. Slik er kartet å forstå:

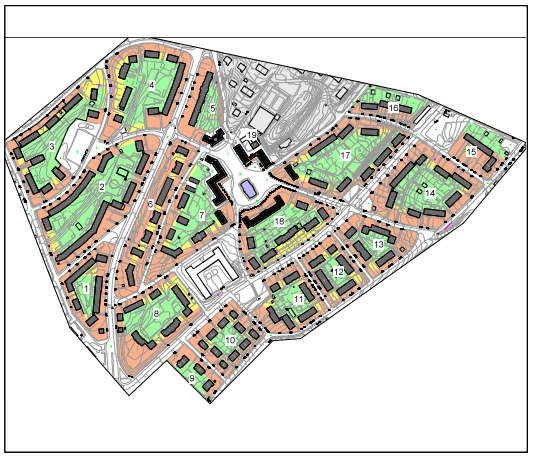
Rød sone:	Bod kan ikke tillates
Gul sone:	Bod kan vurderes
Grønn sone:	Bod kan tillates

Som hovedregel gjør vi ikke forandringer i offentlig eksponerte områder, som er viktige for hagebyens fasade mot omgivelsene. Derfor tillates ikke boder i forhagene ut mot offentlig vei, fordi disse områdene regnes som sårbare.

Hovedregelen kan fravikes hvis det foreligger sterke fellesinteresser og inngrepene kan utformes og skjermes slik at de klart underordner seg områdets park- eller hagekarakter, også om vinteren når løvet er falt.

Sonekartene gir forutsigbar saksbehandling og kan lastes ned fra borettslagets hjemmeside.

Elementer med krav til utforming, men som ikke krever selskapets godkjennelse, er fornyelse av espalier på vegg, oppføring av frittstående



Krav til søknaden



- Søknaden skal beskrive hva som ønskes oppført og inneholde målsatte tegninger som viser omsøkt plassering og avstand til hus, gjerdelinjer, vegetasjon o.l.
- Fotos av eksisterende situasjon skal følge søknaden.
- Plassering av boder må tegnes inn i kart fra norgeskart.no el.l.
- Berørte naboer i tilgrensende parseller skal uttale seg om søknaden.

Søknadsprosessen

- Søknader som trenger styrets godkjenning, sendes administrasjonen i e-post (adm@havebyselskapet.no) eller leveres på kontoret.
- Søknaden må være selskapet i hende minst tre uker før styrebehandling. Det garanteres ikke at alle saker kan behandles i første styremøte etter innlevering.
- Søknadene blir forelagt et eget utomhus-utvalg (UHU), som innstiller til styret.
- Ufullstendige og mangelfulle søknader blir ikke behandlet.

Saksbehandlingsgebyr

- Ved behandling av utomhus saker i styret skal det betales et gebyr.
- Gebyr faktureres når søknaden innleveres til administrasjonen.
- Søknaden behandles ikke i styret før gebyret er innbetalt.



13

Retningslinjer for trær og vegetasjon

Her er borettslagets retningslinjer for bevaring og felling av store trær, for hekker og annen vegetasjon mot veier og naboer og for fremmede arter i hagebyen.

Trær - særlig de som bærer frukt - er viktige for Hagebyens grønne identitet. Siden hagene er små, bør trærne være forholdsvis lave. Da kaster de ikke for tung og tett skygge, som hemmer veksten til plen og blomster.

Enkeltstående store trær bør ha en spesiell verdi ved en egenartet form, ha en biologisk verdi for det lokale økologiske miljø og mangfold eller inneha en historie som gjør dem identitetsskapende for området.

Med "store" menes trær som er over 5-6 meter høye. Andelseier som ønsker at store trær felles, må kontakte administrasjonen, som vil be utomhusutvalget om råd. Det må videre innhentes godkjennelse fra Oslo kommune.

Under saksbehandlingen i utomhusutvalg og styre vil store trærs biologiske verdi for det lokale økologiske miljø samt betydning for å opprettholde plante-, mikroorganisme- og dyremangfold vil bli tillagt avgjørende betydning.

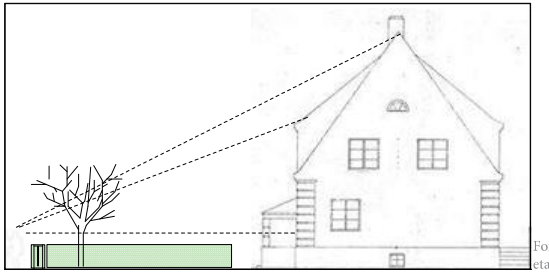
Trær som ikke har en spesiell form eller er verdifulle av biologiske eller historiske grunner, bør som hovedregel felles når de har nådd 5-6 meters høyde. Unntaket er frukttrær og allétrær og trerekker som tilhører borettslaget.

Følgende trær skal eller kan uansett felles:

- Trær som skader konstruksjoner og bygninger skal felles
- Trær med fare for velt eller brekkasje skal felles
- Nåletrær som gran, kan felles
- Trær som er sjenerende for allergikere kan felles

Andelseiere må ta ansvaret for store trær, hvis de ikke ønsker disse fjernet.

Viltvoksende trær, samt hekker av tuja eller andre kraftigvoksende vintergrønne arter, skal ikke plantes i hagene. Frukttrær som fjernes, bør erstattes med nye.



Forhold mellom arkitektur og vegetasjon.

Alle allétrær ut mot veien og trerekker tilhører selskapet. De har ikke andelseierne lov til å fjerne. Andre trær skal ikke plantes mellom allétrærne. Hekker og annen vegetasjon langs gjerdene skal holdes i en høyde som ikke skader eller forringer allétrærne.

Ved konflikter vedrørende trær og annen vegetasjon bør nabolovens § 3 * følges, der nabogrense i lovens forstand blir anvendt som grenser mellom hageparseller.

Hekker og prydbusker mot naboparseller må holdes i en høyde og bredde som ikke sjenerer naboene. Opp til 2 meters høyde kan naboene normalt ikke klage på.

Langs tregjerdene må vegetasjonen holdes slik at den ikke vokser igjennom eller legger seg over gjerdet på en slik måte at fuktighet eller tyngde ødelegger gjerdet.
*

Grannelova § 3

Er det ikkje nemnande om å gjera for eigaren eller for naturmangfaldet på staden, må eigaren ikkje ha tre som er til skade eller serleg ulempe for grannen, nærare hus, hage, tun eller dyrka jord på granneeigedomen enn tredjeparten av trehøgda. Kongen kan gjeva nærare føresegner om målingsmåten.

Hekk som er lågare enn 2 meter, er ikkje ulovleg etter denne paragrafen. Hekk som lyt reknast for grannegjerde, går ikkje inn under denne lova.

Langs kvartalsveiene eller andre fellesarealer må vegetasjonen ikke skape problemer for framkommeligheten. Kvartalsveiene må holdes frie for vegetasjon.

Det er ikke ønskelig med spredning av fremmede og uønskede arter i borettslaget. Flere vanlige hageplanter som lupiner, canadagullris og stormarikåpe er svartelistet. Videre er ugras som russekål og arter som brunsnegler i listen.
Les mer på artsdatabanken.no/fremmedartslista 2018.

Andelseiere har ansvar for å hindre spredning av fremmed arter ved å klippe ned blomsterstanden før planten frør seg, sette fysiske barrierer

for planter som sprer seg ved utløpere eller fjerne plantene.

Husk at disse plantene må destrueres, ikke legges i hagekomposten eller kastes i komprimatorbilene som mottar hageavfall. Legg alt planteavfall fra svartelistede arter i restavfallet eller lever det inn på gjenvinnings-stasjonen.



Veileder for utbygging av bygninger i Ullevål Hageby



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

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

Innhold:

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



Ullevål Hageby 1937



Ullevål Hageby 2012

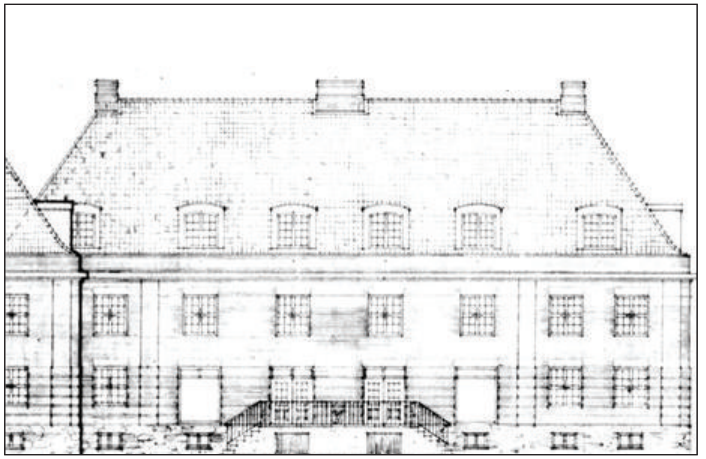
1
Innledning

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

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

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

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



Damplassen-opprineligtegning

2
Historikk

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

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

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

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

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



Tomteområde
Gaustad Sykehus i bakgrunnen



Planskisse



Usnitt av modell



Damplassen under bygging

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

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

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

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

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

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


Kvartal II


Kvartal II Ullevålsalléen


Krysset Elgveien -John Collettsallée


Kjøkkeninteriør

Hagebybevegelsen

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

Bevaring gjennom bruk – tilpasning til nye krav

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

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


Ved Gåbleinsvei


Langlia opp mot Niels Lauritssøns vei


Kvartal XIII- John Colletts allée


Ullevålsalléen

Hagebyens ulike områder og hustyper og områdets oppbygging

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



Damplassen



Kvartal XI



Damplassen sett fra porten

Hustyper og områder som grunnlag for differensiering av utbyggingsformer

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



Parken ved Tiurveien mot J. Colletts allé

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



Perspektiv av hagebyen - Sognsvann i det fjerne

3
Vernevurdering

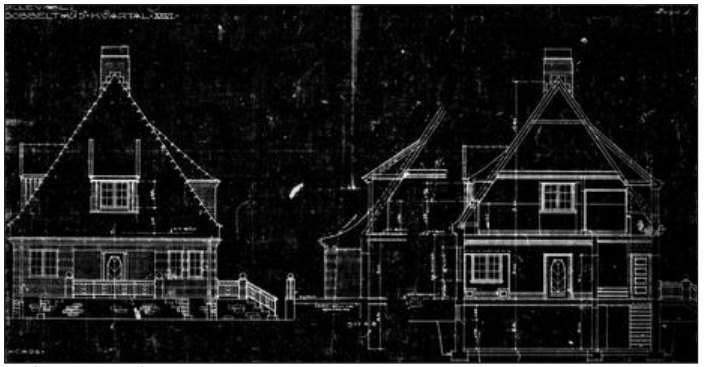
Byantikvarens vernevurdering

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

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

Konklusjon:

Ullevål Hagebys verneverdi er ubestridelig.



Damplassen 8 og 9 - apprinelig tegning - oppriss og snitt

Ullevål Hageby
Veileder for utbygging av bygninger

Byantikvarens syn på opprinnelige bygningsdeler

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

For all verneverdig bebyggelse gjelder følgende antikvarfaglige vurderinger og anbefalinger:

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



4
Bygningstyper

TYPE 1 Damplasshusene
TYPE 2 Horisontaldelte hus med to fulle etasjer
TYPE 3 Horisontal- og vertikaldelte hus i 1 ½ etasje
TYPE 4 Fondbygninger- spesielle landemerker og store sammensatte volum



Ullevål Hageby
Veileder for utbygging av bygninger

Type 1
Damplasshusene

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





Type **2**

Horisontaldelte hus med to fulle etasjer

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









Type **3**

Horisontal- og vertikaldelte hus i 1 ½ etasje

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

















Type 4 -

Fondbygninger
- spesielle landemerker og store sammensatte volum

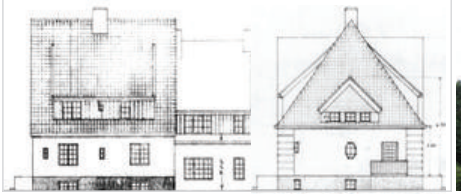
Husene har en sterk monumental karakter gjennom en symmetrisk sammensetning av ulike grunntyper til et stort volum.
Bygningene har fasader med pusset tegl og stor variasjon i vindus innsetting, relativt dype huskropper på midten med bratte og store takflater. Bygningene preges av sammensatt materialbruk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











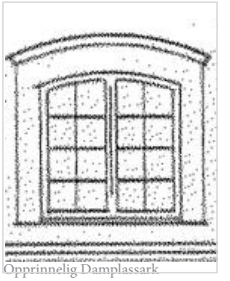


5

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

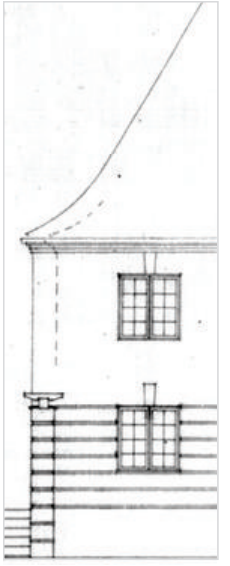
For å ta vare på Hagebyens særpreg er det viktig å ta vare på originale bygningselementer og detaljer. De er sammen en viktig del av hagebyens verneverdi. Dersom slike bygningsdeler skiftes ut, vil verneverdien bli svekket. Noen av de opprinnelige bygningselementene er underlag for mal i forbindelse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

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



Opprinnelig Damplassark



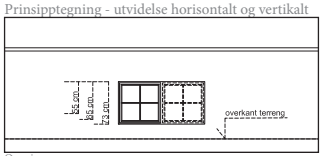


Utsnitt ulike fasadeoppriss

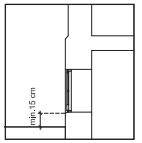
Utbygningsprinsipper og bygningselementer som benyttes ved utbygning av kjeller og loft.

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

Prinsipptegning - utvidelse horisontalt og vertikalt



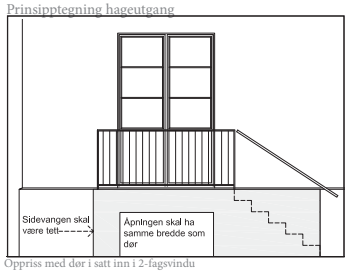
Oppriss



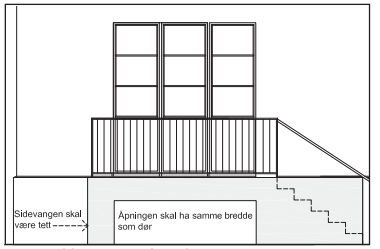
Snitt

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

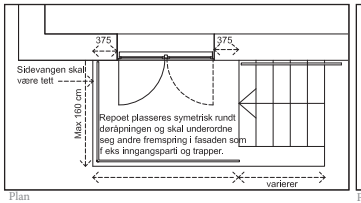
Prinsipptegning hageutgang



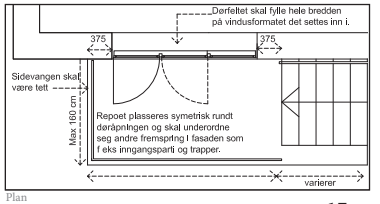
Oppriss med dør i satt inn i 2-fagsvindu



Oppriss med dør i satt inn i 3-fagsvindu

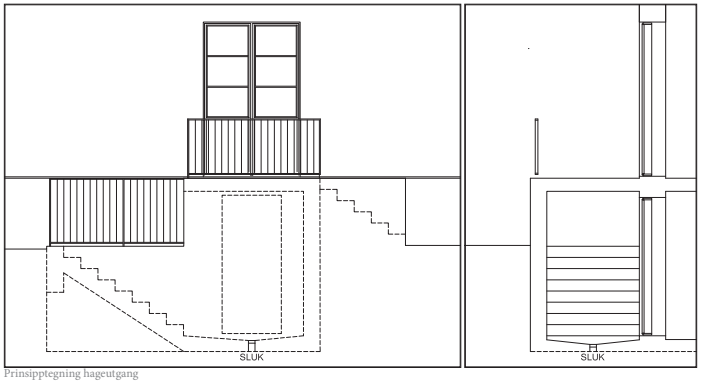


Plan



Plan

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

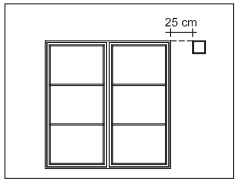


Prinsipptegning hageutgang

Lufteventiler i vegg

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

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



Prinsippoppriss

Andre vikitge bygningselementer

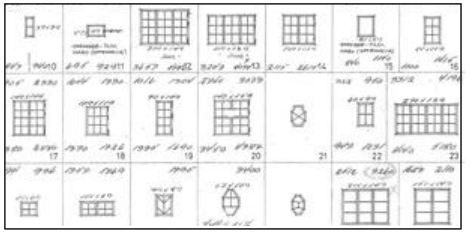
Hagebyhusenes individuelle uttrykk og karakter forsterkes av mangfoldet og variasjonen i dør- og vindustyper. Ulike sammenstillinger og bruk av disse elementene gir hver bygning et unikt utrykk og identitet som det er viktig å ta vare på.

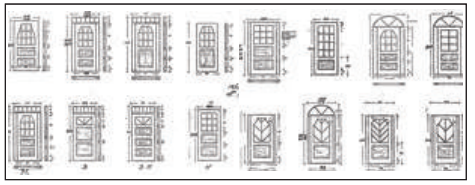
Restaurering og ev. utskifting av vinduer og dører

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

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

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







Utelamper og lykter

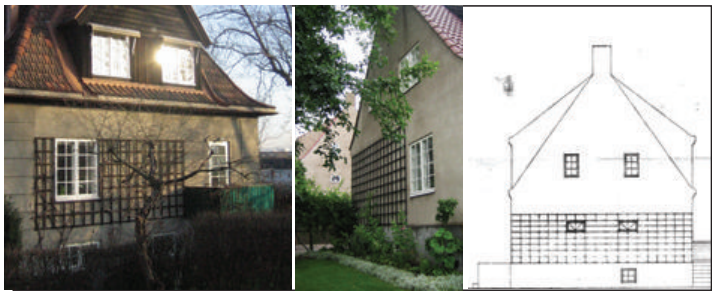
Over innganger, på hjørner og på andre deler av fasadene er det montert utebelysning. Disse lampenes utforming og plassering er en viktig del av den visuelle rikdommen som det er viktig å ta vare på. Ta kontakt med administrasjonen ved defekte armaturer eller ved utskiftning. Det er produsert kopier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



Espalier

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

Ta kontakt med administrasjonen for riktig farge og dimensjoner



6 Utbygningsprinsipper og -muligheter



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

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

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

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

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

- Nye vindusåpninger på fasadene tillates ikke.

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



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

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

- Tematiske b**yggesaksark** skal følges. Finnes på Hagebyens nettsider.

Ullevål Hageby
Veileder for utbygging av bygninger

Type **1**

DAMPLASSHUSENE





Rehabilitering og utskifting av vinduer og dører

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

Lufteventil

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

Utbygging av loft

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

Utbygging av kjeller.

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

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

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

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

Type 2

Horisontaldelte bygninger med to fulle etasjer





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

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

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

Utbygging av loft

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

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

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

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

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

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

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

Utbygging av kjeller

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

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

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

Type 3

Horisontal- og vertikaldelte hus i 1 ½ etasjer



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

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

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

Utbygging av loft

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

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

Utbygging av kjeller

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

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

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

Type 4

Fondbygninger



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

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

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

Utbygging av loft

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

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

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

Utbygging av kjeller

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

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

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



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
Majorstua

Sørkedalsveien 8 c
0369 OSLO

Deres ref:. **8-0572/25** Vår ref.: /MSB Oslo, torsdag 9. oktober 2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Andelseier(e): **Høiby, John C og Andersen, Henning Brikt**
Adresse ……: **Vestgrensa 7, N-0851 OSLO**
Gnr.: 47, Bnr.: 233 | Kvartal nr.: 3 | Husnummer: H0101
Leilighetsnummer: **642**
Andelsnummer: **634** pålydende: **kr. 100,-** med kvittering for deponering.
1.partialobligasjon pålydende: **kr. 1.500,-** (deponering ved borettslagets kontor).
2.partialobligasjon pålydende: **kr. 13.500,-**

- Fellesgjeld/formue 2025: **kr. 50.728,-** (kan ikke innfris). Fellesformue = **kr. 3.420,-**
- Eiendomsskatt 2025: **kr. 4.019,-** (fakt. m felleskostn. m ¼ del i mai, juni, sept, nov)
- Totale felleskostnader: **kr. 5.730,- 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: **62 m²**
  Tilleggs-areal: **52 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: 2020
Drenering: 2019/2020
Utvendig maling av dører og vinduer: 2020
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. juli 2027. 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

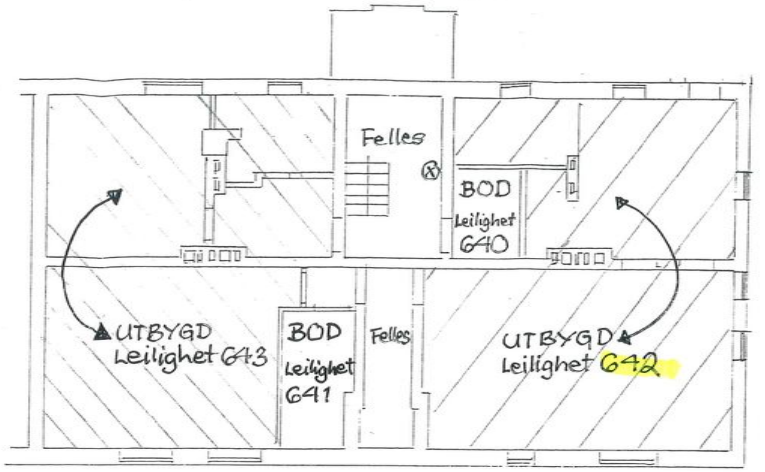
Alternativ 3: Kun TV:
- TV med 110 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold

https://www.telia.no/borettslag/beboer/

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

PLAN KJELLER - VESTGRENSA 7



Eksisterende situasjon pr. 26.4.2011
Forblir uendret, dvs. = endelig fordeling

⊗ Hovedstoppekran og
stenge- og tappemulighet
for hagevanningsanlegg

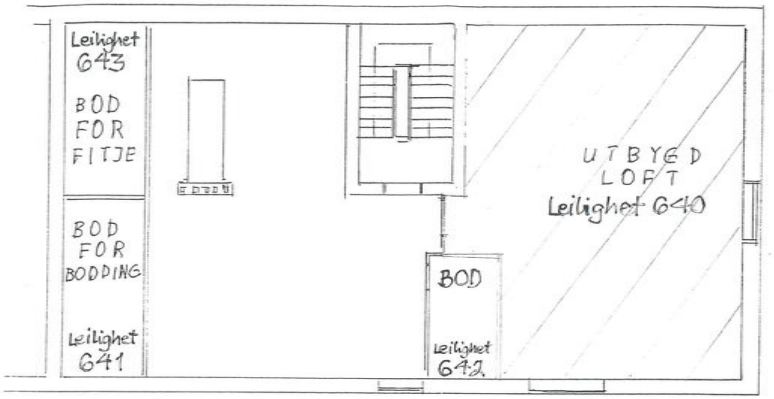
GODKJENT STYRESAK 232 - 94
BORETTSLAGET
OSLO HAVEBYSELSKAP
POSTBOKS 3826
ULLEVÅL HAGEBY
0805 OSLO
6/10-16

Plantegning ikke i målestokk

Plantegning 26.4.2011
VESTGRENSA 7
0851 OSLO

PLAN LOFT - VESTGRENSA 7

Eksisterende situasjon:



Situasjon etter arealfordeling pr. 26.04.2011:



GODKJENT STYRESAK 232-98

6/10-16

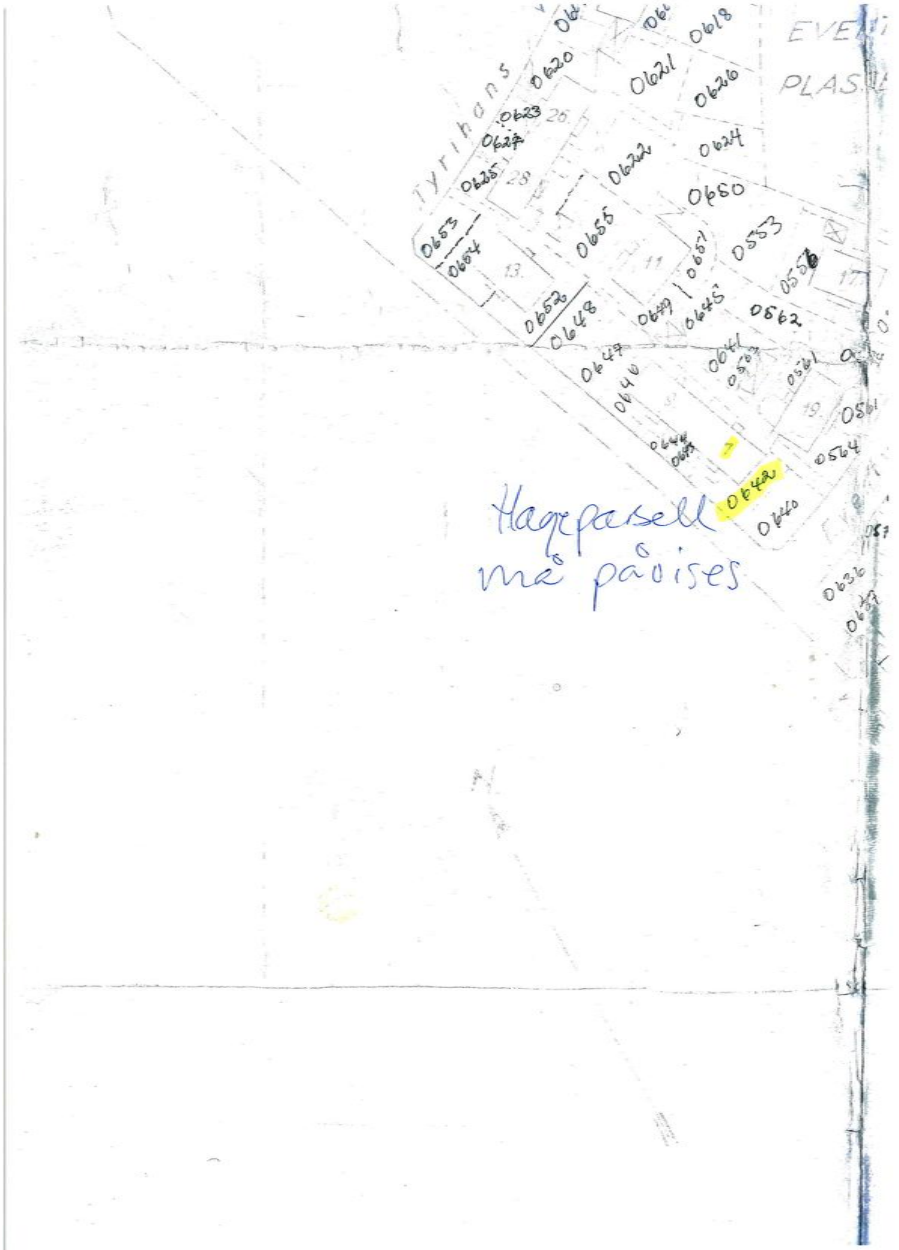
BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP
POSTBOKS 3826 ULLEVÅL HAGEBY
0805 OSLO

Plantegning 26.4.2011
VESTGRENSA 7
0851 OSLO

Plantegning ikke i målestokk







BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

TAKSTHUSET AS



RESULTAT AV AREALOPPMÅLINGEN

Navn/Adresse:

Harstad, Hugo og Daa, Anita Odveig

Vestgrensa 7

N-0851 OSLO

Leil.nr.: **642**

Hustype: Leilighet (1.etg.)

Vår ref.: ADM 23. mars 2011

Bruksareal (BRA) m2				
Etasje:	**TOTALT (BRA)**	**PRIMÆR-rom:**	**SEKUNDÆR-rom:**	**Anvendelse:**
Kjeller	**55**	52	3	Søkt og godkjent i 1990
1.etg.	**64**	62	2	Kott og spiskammers
2.etg.	**0**			
3.etg.	**0**			
Loft	**0**			
Hems:	**0**			
Annet:	**0**			
SUM:	**119**	**114**	**5**	

	Nytt oppmålt "*opprinnelig*"- areal:	**62**
	Nytt oppmålt "*tilleggs*"- areal:	**52**

Anmerkninger:	Ikke målbart areal på råloft pga. adkomst via lås stige (sett kryss)	Ikke målbart areal i kjeller pga. uinnlånt arealfordeling: (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

Skatteetaten

Dato
03.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FERDIGATTEST DA
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 466 856 Andelsnr 634

Eiendommens adresse:

Vestgrensa 7, 0851 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 289 447
Som sekundærbolig:	kr 9 157 788

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
VESTGRENSA 7

Dato: 03.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520196
1738

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.47 BNR. 233

Vi viser til bestilling av 20251003 for VESTGRENSA 7.

GNR. 47 BNR. 233

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.01.1951.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

18821 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

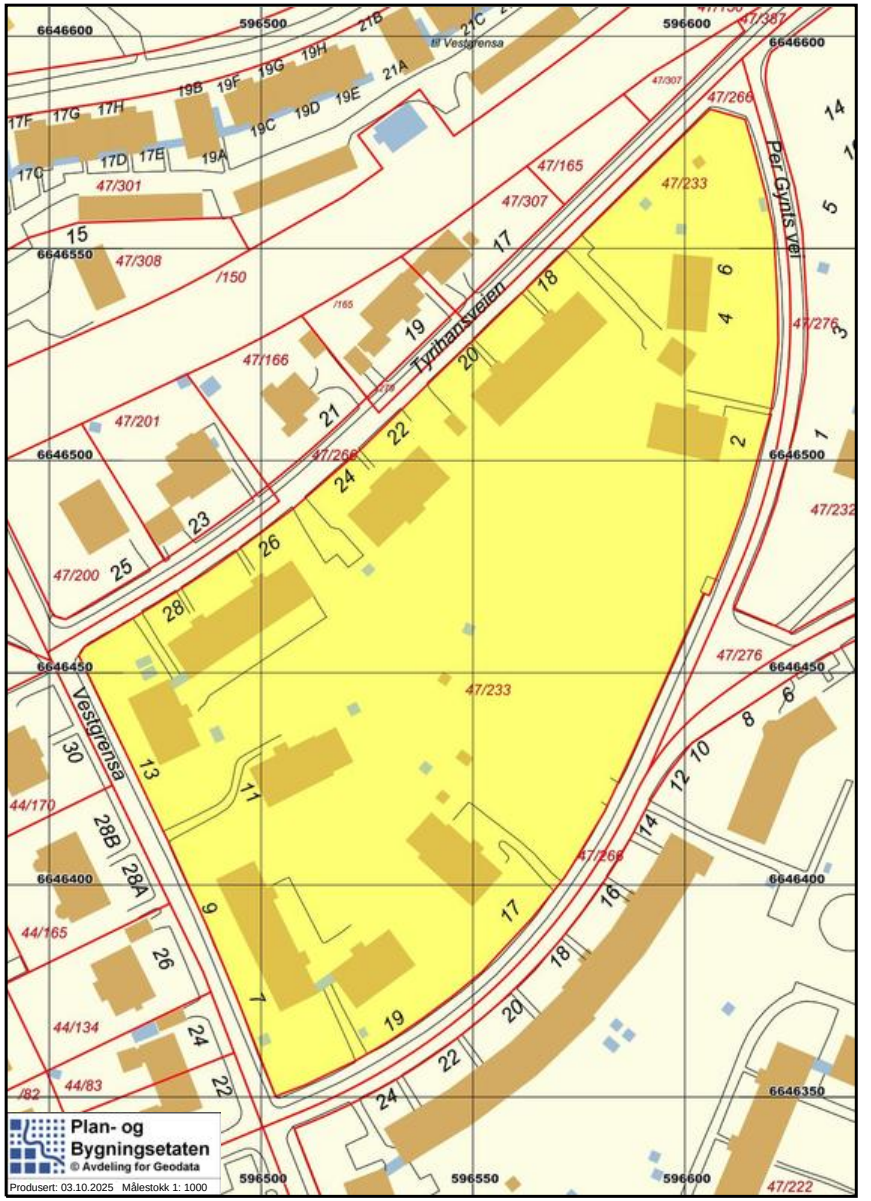
Kristin Tveit
Enhetsleder

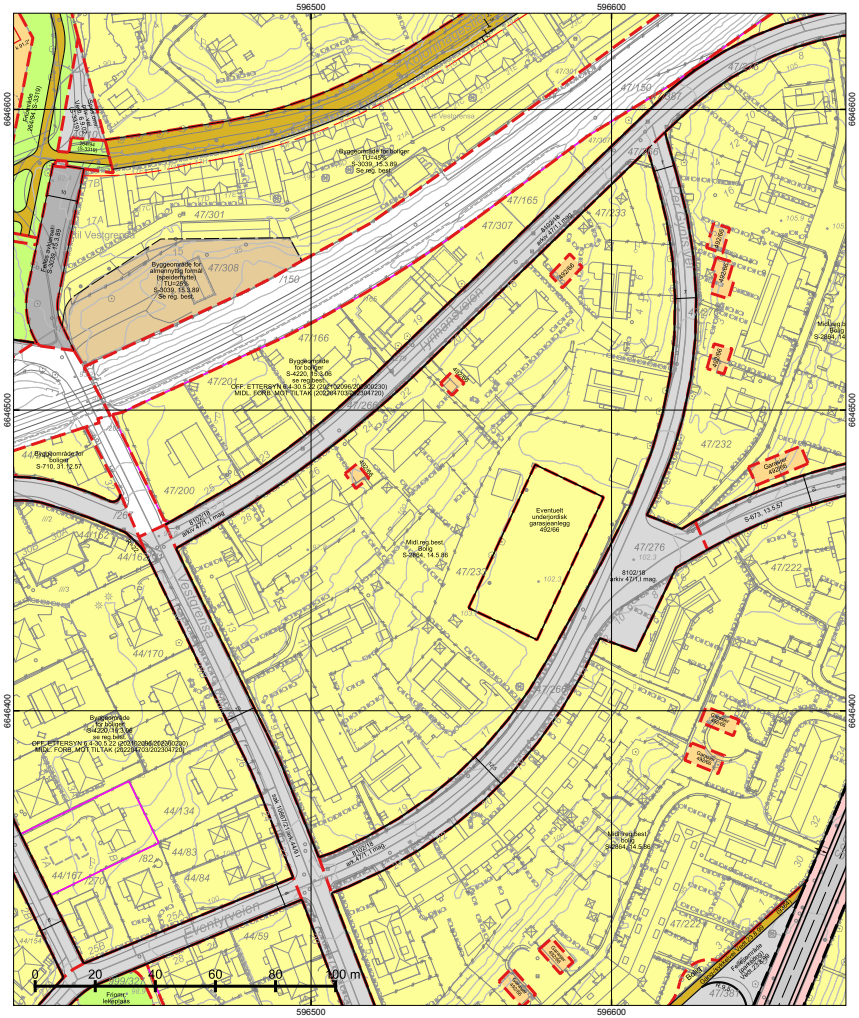
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

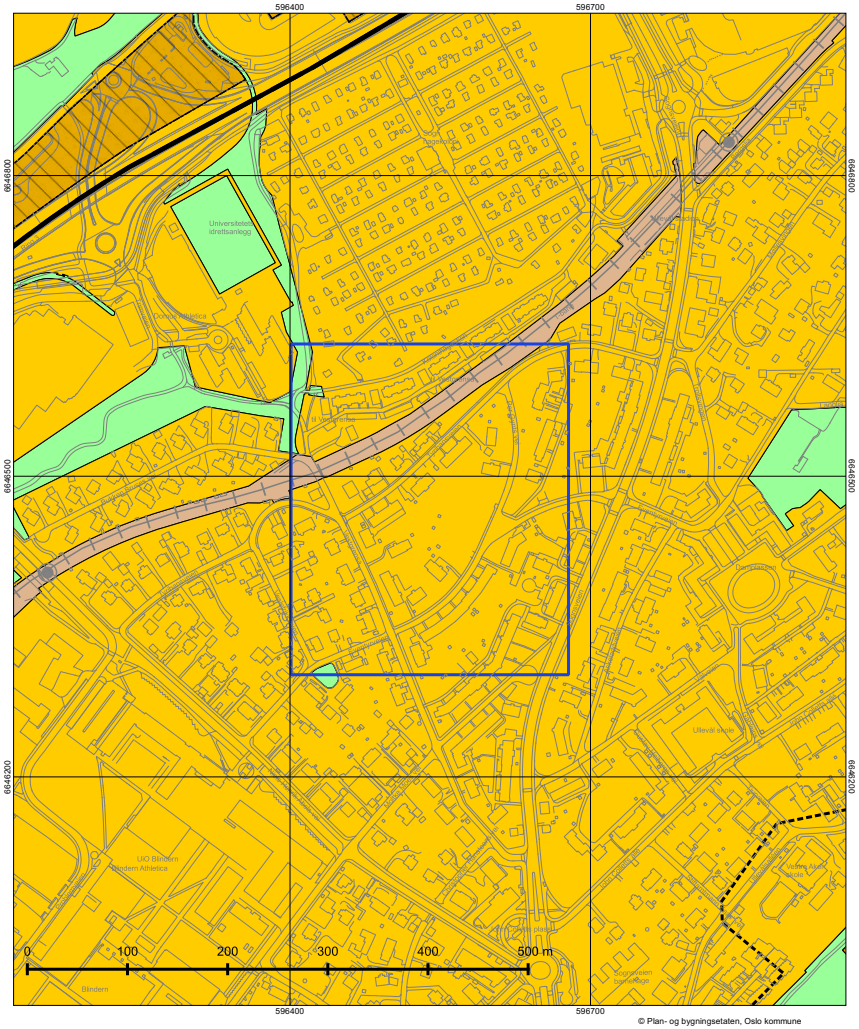
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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




596500
596600
6646600
6646500
6646400
0
20
40
60
80
100 m
Byggeområde for boliger S-710, 31, 12.57
Byggeområde for boliger S-4220, 13.05 se reg.best.
Byggeområde for boliger TU=45 S-3039, 15.3.89 Se reg. best
Byggeområde for allmennyttig formål (bevertning) TU=25 S-3039, 15.3.89 Se reg. best
Eventuell underjordisk garasjeanlegg 452/66
Midl reg.best. BUG S-2864, 14.5.86
Midl reg.best. BUG S-2864, 14.5.86
Gatetun
Gatetun
Gatetun



Oslo

Dato: 03.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148143/86520196
Deres ref.:

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir
Gäbleins vei 5
0852 OSLO

Dato: 21.02.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201114137-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VESTGRENSA 7	Eiendom:	47/233/0/0
Tiltakshaver:	Øyvind Rye	Adresse:	Vestgrensa 7, 0851 OSLO
Søker:	Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir	Adresse:	Gäbleins vei 5, 0852 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - VESTGRENSA 7

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.02.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.02.2013 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

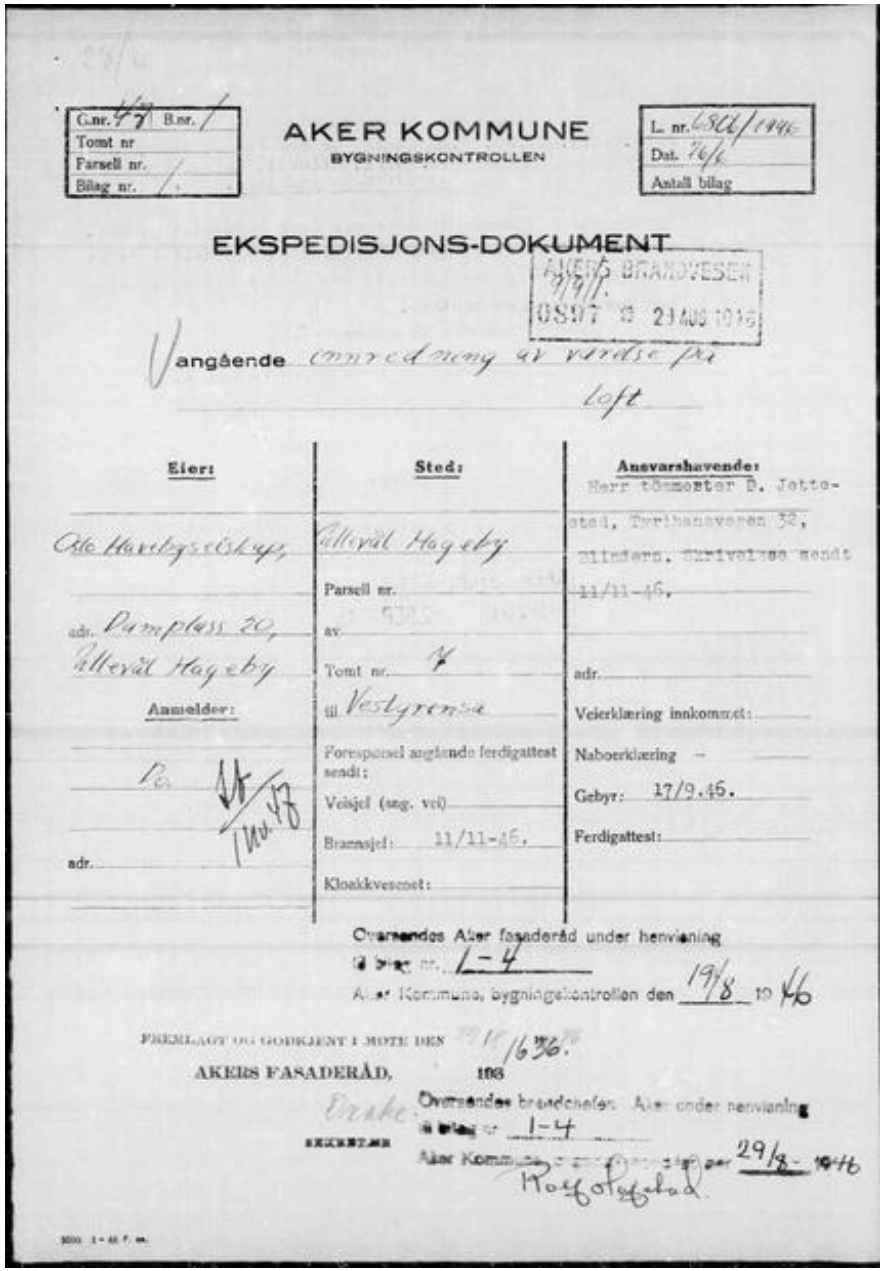
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Øyvind Rye, Vestgrensa 7, 0851 OSLO



Gnr. 47 Bnr. 1
Tomt nr
Farsell nr.
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 4804/1946
Dat. 26/6
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

AKERS BRANDVESEN
9/9/46
0897 13 21405 1015

Vangående omredning av vindse på loft

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
Ole Hvelbyseiket,	Gillerål Hageby	Herr tømmermester B. Jotte-sted, Turibanevegen 32, Blindern, underretning sendt 11/11-46.
adr. Parkplass 20, Gillerål Hageby	Parsell nr.	
	av	
	Tomt nr. 47	adr.
Anmelder:	til Vestgrensa	Veierklæring innkommet:
	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Naboerklæring –
	Veisjef (sng. vei)	Gebyr: 17/9.46.
	Brannsjef: 11/11-46.	Ferdigattest:
adr.	Klokkvesenet:	

Oversendes Aker fasaderåd under henvisning
til bilag nr. 1-4
Aker Kommune, bygningskontrollen den 19/8 to 46

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 9/11 1936.
AKERS FASADERÅD, 108

Oversendes brandchefen, Aker under henvisning
til bilag nr. 1-4
Aker Kommune, bygningskontrollen den 29/8 1946
Roggeveen

HJELPEMIDDEL

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

199500702 11

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. ~~VG-innsyn/ortofoto/skråbilde~~ tilbakemeld. fra tiltakshaver
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, etterlrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 001-08-2012**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 199000933 - 9**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Vestgrensa 9

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Espen Schram
Vestgrensa 7

0851 OSLO

Schram, Espen
Vestgrensa 7

0851 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	900101529	95/48075

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Stein B. Engeseth	31. juli 1995

Arbeidssted : 047/0233 Vestgrensa 7
Byggherre : Espen Schram, Vestgrensa 7, 0851 OSLO
Arbeidets art: INNR. KJELLER M.M. - FLERMANNSBOLIG

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.09.95. Ansvarshavende må sende skriftlig melding til Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet:

1. Røykvarslere monteres på alle plan, slukningsutstyr skal kunne nå hele arealet, kfr. byggeforskriftenes kap. 31:4.

2. Trapperommets kjellerplan må ryddes for brennbart materiale.

3. Det skal anordnes for tilførselsluft til baderommet, ca. 100cm² tverrsnitt, eksempelvis ved spalte under døren eller i vindusrammen, kfr. byggeforskriftenes kap. 47.

4. Det må tas kontakt med Vann- og avløpsverket for hitsending av ferdigmelding. Tlf. 22662020.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

SBE
Stein B. Engeseth
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Øyvind Rye
Vestgrensa 7
0851 OSLO

Dato: 21.01.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201200602-3 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VESTGRENSA 7	Eiendom:	47/233
Tiltakshaver:	Øyvind Rye	Adresse:	Vestgrensa 7, 0851 OSLO
Søker:	Arkitekt Helga Juliana Wilhelmsdottir	Adresse:	Gåbleinsvei 8, 0852 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Loftsutbygging: journalnr. 16 / 1629

FERDIGATTEST - VESTGRENSA 7

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egen erklæring fra eier datert 06.01.2012.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt tillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.01.2013 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Astrid Myhra - Gruppeleder

Kopi til:
Arkitekt Helga Juliana Wilhelmsdottir, Gableinsvei 5, 0852 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anne Ebbing siv ark MNAL
Josefines gate 29
0351 OSLO

Dato: 11.12.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201200874-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VESTGRENSA 7	Eiendom:	47/233/0/0
Tiltakshaver:	Øystein Refsnes	Adresse:	Vestgrensa 7, 0851 OSLO
Søker:	Anne Ebbing siv ark MNAL	Adresse:	Josefines gate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - VESTGRENSA 7

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.10.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.12.2012 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

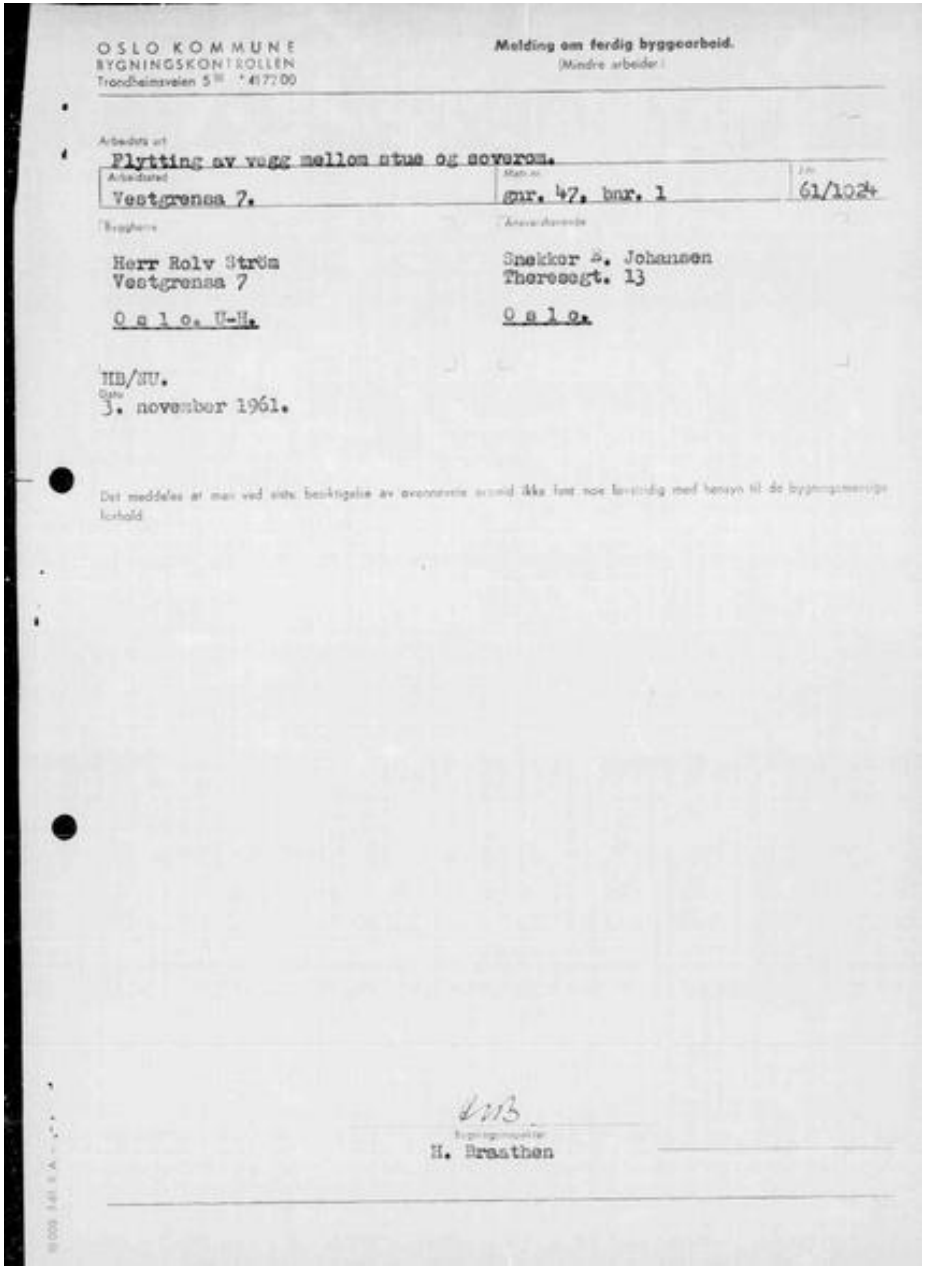
Kopi til:
Øystein Refsnes, Vestgrensa 7, 0851 OSLO, orefsnes@gmail.com
Vedlegg:
Orientering om klageadgang

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 ☎ 417700

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider)

Arbeidets art
Plytting av vegg mellom stue og soverom.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Vestgrensa 7.	gnr. 47, bnr. 1	61/1024

Eiendom	Ansvarshavende
Herr Rolv StrØm Vestgrensa 7 O s l o. V-H.	Snekker A. Johansen Theresegt. 13 O s l o.

HB/SU.
Dato
3. november 1961.

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

Byggesaksbehandler
H. Braathen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III ☎ 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Deling av kjökken i 2. etasje.

Arbeidssted	Matr. nr.	Lnr.
Vestgrensa 7.	gnr. 47, bnr. 1.	66/3523

Byggherre

Herr Thorbjörn Bodding
Vestgrensa 7

OSLO-8.

Ansvarshavende

Byggmester Sigvart Andersen
Suhms gate 2

OSLO-3.

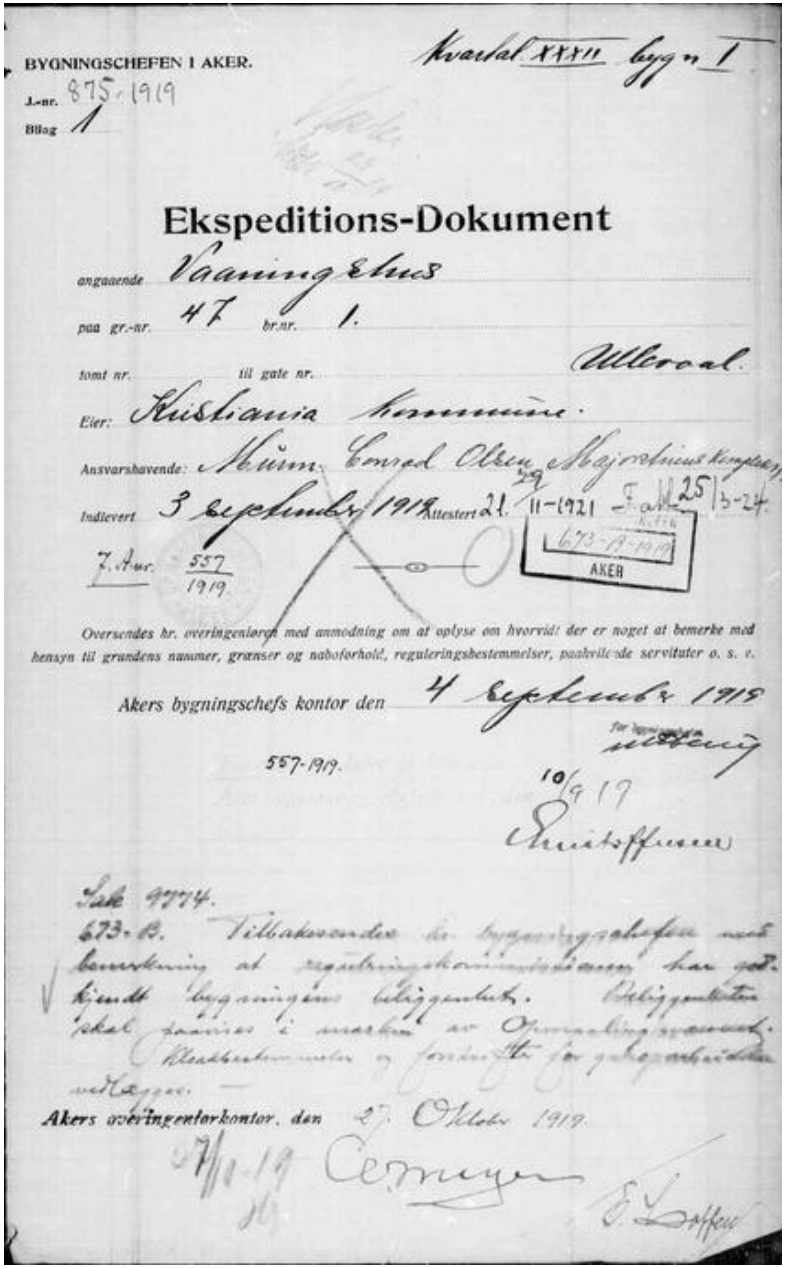
Dato
12. juli 1967.

HB/PS

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

Bygningsinspektør

H. Braaten



BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 875. 1919

Bilag 1

Kvartal XXXII bygn 1

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

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

tomt nr. til gate nr. Ullevaal.

Eier: Kristiania kommune.

Ansvarshavende: Arkm. Conrad Aiken Majorstuens Kompagni

Indlevert 3 September 1919 Attestert 21. 11-1921 F. 25/3-24.

7. Aar. 557/1919

673-19-10/11

AKER

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 September 1919

for bygningschefen

557-1919.

10/9 19

Sak 9774.

673-B. Tilbakesendes bygningsinspektøren med bemerkning at reguleringskommisjonen har godkjendt bygningens beliggenhet. Beliggenheten skal staaes i marken av Oppmaalingsavdelingen. Klausulen mulen og forbindtlig for gebyrberegningen vedkjem. —

Akers overingeniørkontor, den 27. Oktober 1919.

27/10-19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2274298/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-02 09:35
Side 1 av 1

Fødselsnr./Org.nr. 948466856

Erklæring

vedrørende

Eiendom:	**Gnr 47 Bnr 233**
	Per Gynts vei 2 i Oslo
Saksnummer:	**201903869**
Type byggverk:	**Avfallsbrønner**
Tiltakshaver:	**Borettslaget Oslo Havebyselskap**

Doknr: 2274298 Tinglyst: 26.03.2020
STATENS KARTVERK

Direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo har, i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2, meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei, slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 4,5 meter fra midt regulert Per Gynts vei.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 4/11-2019

Eiers underskrift
DAGLIG LEDER TOR LANGØ

01016[redacted] Fødselsnr.

STYREMEDLEM ERLING SVELA 151058[redacted]

NESTLEDER CHRISTIAN SCHØYEN 270659-[redacted]

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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: **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: 8-0572/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vestgrensa 7 0851 OSLO

Betegnelse: Gnr 47, bnr 233 (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