

BORETTSLAGET  
Oslo Havebyselskap  
Foretaksnr. 948466856

EIE eiendomsmegling  
Ullevål & Sagene  
Jenny  
Maridalsveien 154  
0465 OSLO

Besøk/postadresse:

Damplassen 21, 0852 Oslo  
Telefon: 22 96 09 90

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

Deres ref.:

Vår ref.: /MSB

Oslo, tirsdag 7. oktober 2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

Andelseier(e): **Jørgensen, Hilde**

Adresse .....: **Sognsveien 55, N-0851 OSLO**

Gnr.: 47, Bnr.: 227 | Kvartal nr.: 5 | Husnummer: H0202

Leilighetsnummer: **489**

Andelsnummer: **482** pålydende: **kr. 100,-** med kvittering for deponering.

1.partialobligasjon pålydende: **kr. 2.000,-** (deponering ved borettslagets kontor).

2.partialobligasjon pålydende: **kr. 18.000,-**

- Fellesgjeld/formue 2025: **kr. 52.260,-** (kan ikke innfris). Fellesformue = **kr. 3.540,-**
- Eiendomsskatt 2025: **kr. 4.494,-** (fakt. m felleskostn. m ¼ del i mai, juni, sept, nov)
- Totale felleskostnader: **kr. 5.889,- 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: **63 m<sup>2</sup>**

Tilleggs-areal: **55 m<sup>2</sup> (\*)**

- Fellesutgifter og ajourhold.: vennligst kontakt restanseforespørsel@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.

Forsikringselskap:

**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](http://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: 2006

Drenering: antas fra 1990 årene

Utvendig maling av dører og vinduer: 2012

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 måltegnning.

Dukkestue/Lekestue

Godkjent oppført til 1. mai 2026. 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 godkjent biloppstillingsplass med andelen. Se vedlagte kopi av signert parkeringstillatelse samt kartskisse for plassens beliggenhet.

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](mailto: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**

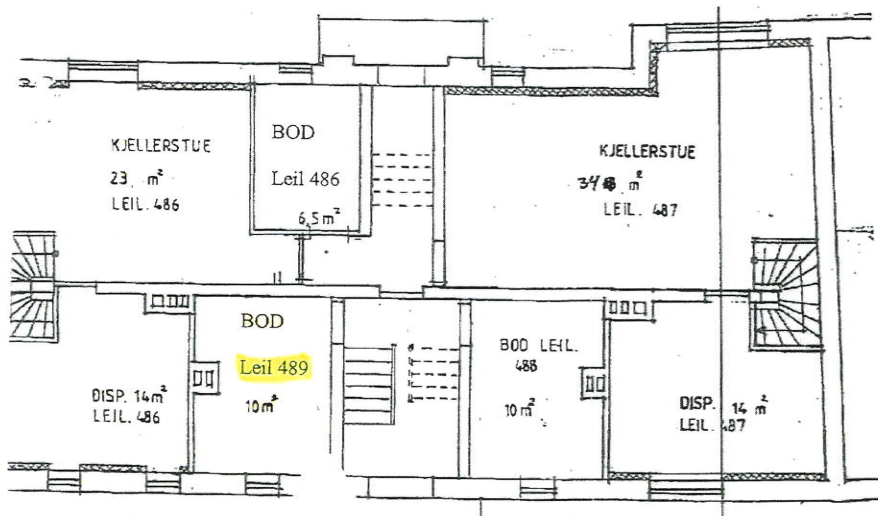


Mette S. Berntzen  
Eiendomsforvalter

## Ny arealfordelingsplan

Nedenstående tegning illustrerer den avtalte arealfordelingen i kjeller;

- Fellesareal ca 6 kvm
- Bod venstre leil 489 ca 10 kvm
- Bod høyre leil 488 ca 10 kvm
- Øvrig kjellerareal fordelt mellom leil 486 og 487



Skjessch 124/2002

Godkjent

OSLO HANDELSKAMMERET  
POSTBOKS 3326  
ULLEVÅL LAGE 6  
0808 OSLO

Sognsveien 55

Gnr 47, bnr 227, leil 486, 487, 488, 489

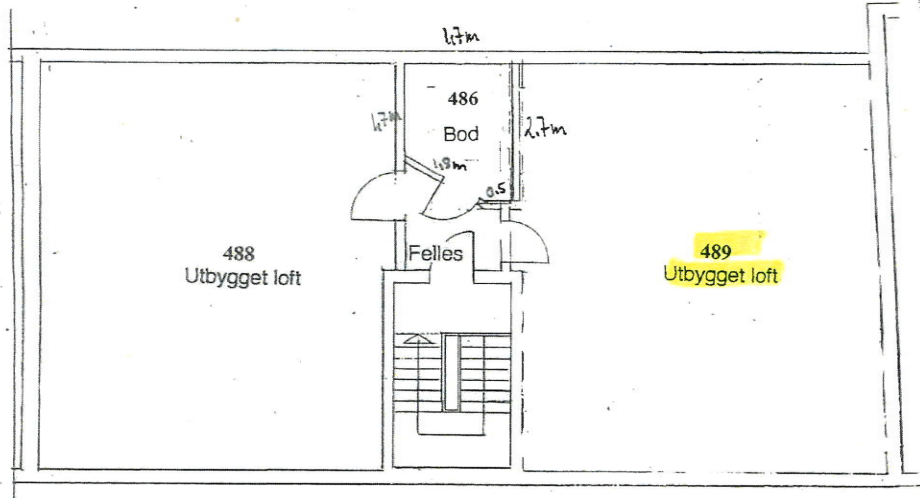
Dato: 13.06.02

Mål: 1:100

## Ny arealfordelingsplan

Nedenstående tegning illustrerer den avtalte arealfordelingen på loftet;

- Fellesareal ca 2,5 kvm
- Bod leil 486 4 kvm
- Øvrig loftsareal fordelt mellom leil 488 og 489



Styresak 124/2002  
Godkjent

BORER  
HÅVING  
POSTBOKS  
ULLEVÅL  
0805 OSLO

Sognsveien 55

Gnr 47, bnr 227, leil 486, 487, 488, 489

Dato: 13.06.02

Mål: 1:100

BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

TAKSTHuset AS



## RESULTAT AV AREALOPPMÅLINGEN

Navn/Adresse:

**Austheim, Morten og Austheim, Torild Løken**

Leil.nr.:

**489**

**Sognsveien 55**

**N-0851 OSLO**

Hustype:

**Leilighet (2.etg.)**

Vår ref.: ADM

23. november 2010

Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>				
Etasje:	TOTALT (BRA)	PRIMÆR-rom:	SEKUNDÆR-rom:	Anvendelse:
Kjeller	0			
1.etg.	0			
2.etg.	64	63	1	<b>Kott</b>
3.etg.	0			
Loft	46	43	3	<b>Bod</b>
Hems:	12	12	0	
Annet:	0			
<b>SUM:</b>	<b>122</b>	<b>118</b>	<b>4</b>	

	Nytt oppmålt "opprinnelig"- areal:	<b>63</b>	
	Nytt oppmålt "tilleggs"- areal:	<b>55</b>	
Anmerkninger:	Ikke målbart areal på råloft pga. adkomst via løs stige. (sett kryss)	Ikke målbart areal i kjeller pga. uavklart arealfordeling (sett kryss)	Foreligger det arealfordeling? <b>JA</b>

Dato for arealoppmålingen:

**torsdag #####**

Takstmann, (TAKSTHuset AS):

**Pål Rønning**

Tilstede fra Havebysekslaget:

**Johan Østvold**

# Avtale (Avtalen) om parkeringstillatelse

mellom

Borettslaget Oslo Havebyselskap (Selskapet)

og

**Jørgensen, Hilde** (andelseier)  
Sognsveien 55, leilighet 489

## 1. Hva avtalen gjelder

Avtalen gir rett til å disponere/leie en anvist plass for parkering/oppstilling av kjøretøy på borettslagets grunn. Parkeringsplassen er etablert på egen gårdsplass/egen hage. Parkeringsplassens beliggenhet fremgår av vedlagte kartskisse.

Parkeringsplassen som Avtalen gjelder, følger andelen ved salg, jfr. vedtak i sak 127 i styremøte 24. august 2023.

## 2. Selskapets parkeringsbestemmelser

For Avtalen gjelder de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser i Selskapet. Eventuelt senere endringer er bindende for andelseier. Gjeldende bestemmelser følger som vedlegg til Avtalen.

Av Selskapets parkeringsbestemmelser fremgår blant annet:

- Parkeringstillatelse er gitt for 1 kjøretøy som tilhører andelseier eller noen i andelseiers husstand, innenfor nærmere angitt plass av standard størrelse (2,5 x 5,0 m).
- Plassen skal brukes til oppstilling av kjøretøy som er i jevnlig bruk og tilhører andelseier eller noen i andelseiers husstand.
- Plassen kan ikke brukes til lagring av avskiltede biler, campingvogner, bobiler, tilhengere, båter eller annet.
- Det er ikke tillatt å parkere utenfor garasjer utover kortvarig opphold.
- Parkeringstillatelsen kan ikke overdras, fremleies eller overlates til andre.
- Styret fastsetter leie for parkeringsplassen.

Andelseier plikter å gjøre seg kjent med og rette seg etter parkeringsbestemmelsene.

## 3. Elbil og lading

Selskapet har bestemmelser om lading av elbil. Søknad om elbil-lading sendes administrasjonen.

## 4. Betaling av leie – regulering

For parkeringstillatelser som tildeles på felles gårdsplasser og fellesareal skal andelseier betale leie til borettslaget.

Leiebeløp er satt til 270,- per måned gjeldende fra 1 januar 2024 og faktureres sammen med felleskostnadene. Styret kan regulere leien 1. januar hvert år.

## 5. Opphør/opsigelse av Avtalen

For opphør av Avtalen gjelder parkeringsbestemmelsene. Mislighold av betaling av leie vil være mislighold i medhold av parkeringsbestemmelsene §8 og gi Selskapet rett til å inndra parkeringstillatelsen med et varsel på en måned. Andelseier kan si opp Avtalen med en måneds varsel, gjeldende fra den 1. i påfølgende måned. For øvrig vises til parkeringsbestemmelsene.

#### 6. Evt. andre særlige vilkår

Det er mangel på parkeringsplasser i borettslaget. Prinsippet om at en andel kun kan ha en parkeringsplass, gjelder derfor for avtaleforholdet.

Det innebærer at eventuelt tidligere inngåtte avtaler med Selskapet om leie av parkeringsplass eller garasje opphører ved inngåelse av Avtalen.

Andelseiere som disponerer privat oppført garasje på Selskapets grunn, jfr. § 5 i parkeringsbestemmelsene, kan likevel beholde garasjen i den tid andelseier disponerer annen plass i medhold av Avtalen. For den tid andelseier disponerer annen parkeringsplass, plikter andelseier å leie ut sin garasje eller parkeringsplass til annen andelseier i borettslaget. Leietaker utpekes av borettslagets administrasjon fra venteliste. Leievilkår skal være i samsvar med vilkårene som for øvrig gjelder for borettslagets parkeringstillatelser.

#### 7. Vedlegg

Gjeldende parkeringsbestemmelser, vedtatt på Generalforsamlingen 2022.

Kartskisse som viser parkeringsplassens beliggenhet.

\*\*\*

Avtalen foreligger i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Oslo, 2. november 2023



Mette S. Berntzen  
for Oslo Havebyselskap

Dato:

29/11 - 2024

Andelseier



Sognsveien 55, leil 489

Egen hage



Tyrifans veien

Hagepartell  
må påvises



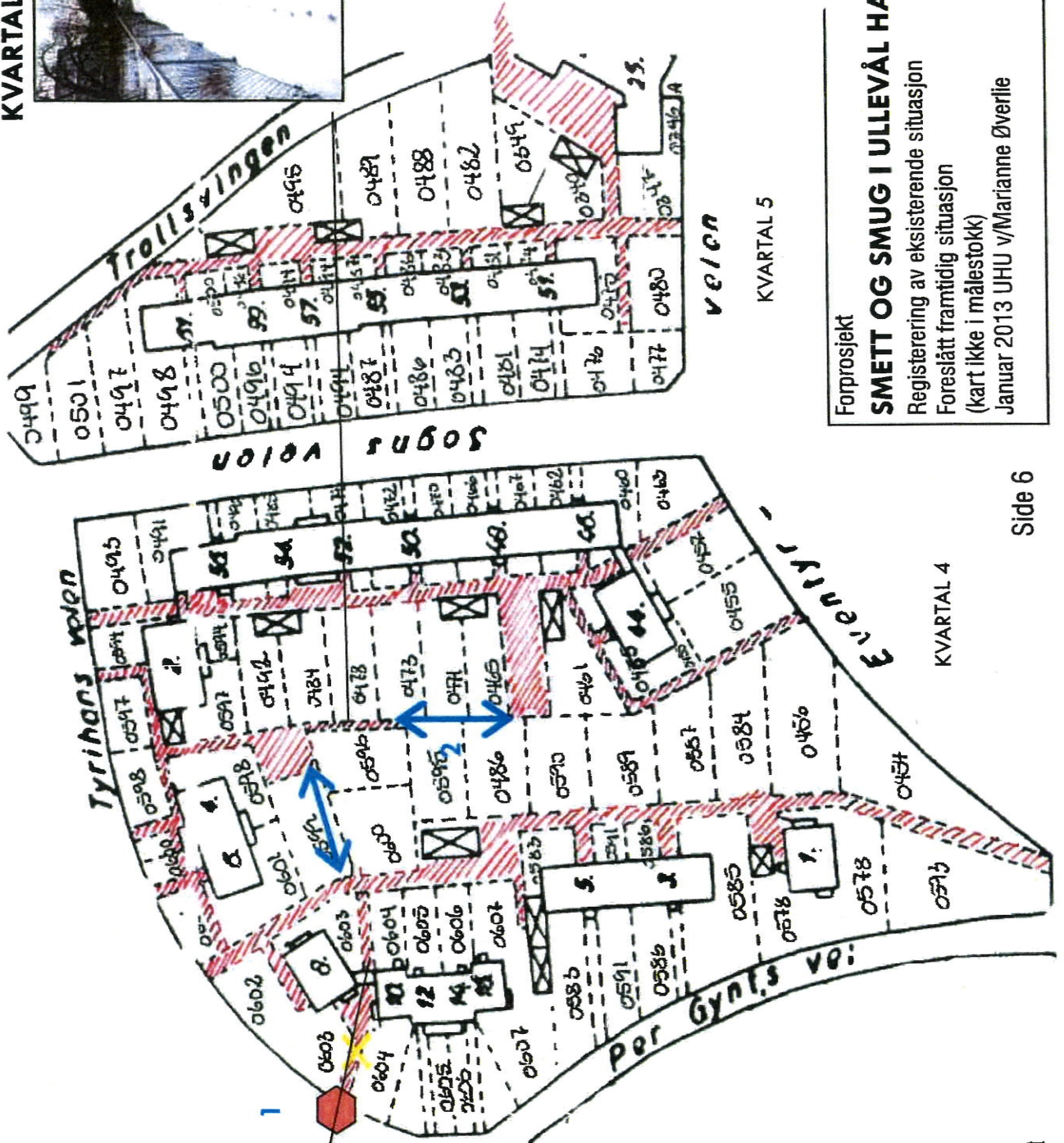
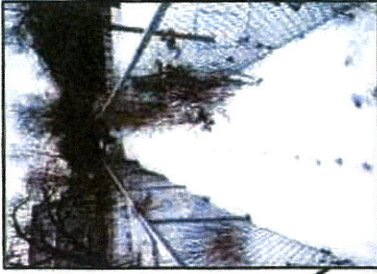
VEIEN

Eventyr

garageplass

0181

**KVARTAL 4 OG 5**



- 1 Opprinnelig antagelig felles kvartalsvei som er "privatisert" Portalen mellom bygningene er bygget igjen.
- 2 Det mangler kvartalstier som knytter kvartalet sammen internt. Foreslåtte stier vil løse dette.



Port



Port låst



Stengt



Forslag til nytt

Forsprosjekt

**SMETT OG SMUG I ULLEVÅL HAGEBY**

Registrering av eksisterende situasjon

Foreslått framtidig situasjon

(kart ikke i målestokk)

Januar 2013 UHU v/Marianne Øverlie

KVARTAL 5

KVARTAL 4

**adm@havebyselskapet.no**

---

**Fra:** Morten Austheim <morten.austheim@gmail.com>  
**Sendt:** fredag 7. mai 2021 19:16  
**Til:** adm@havebyselskapet.no  
**Emne:** Re: Dukkestue\_Austheim , søknad nye 5 år

Bekrefter at yngste er under 9år  
Morten Austheim

GODKJENT FORLENGET TIL 1. MAI 2026.

10/5-2021



BORETTSLAGET  
OSLO HAVEBYSELSKAP  
POSTBOKS 3826  
ULLEVÅL HAGEBY  
0805 OSLO