



Velkommen til Ullevål hageby!

Dette bør du vite om borettslaget vårt

Velkommen til hagebyen! Bygninger og uteanlegg er oppført på Byantikvarens gule liste for bevaring og har nasjonal verneverdi. Det begrenser andelseiernes frihet og muligheter.

Oslo Havebyselskap er borettslaget som eier hagebyen. Andelseierne har boret og må følge våre regler og vedtekter, slik at vi sammen kan ta vare på bomiljøet.

Retningslinjer og regelverk, informasjon og nyheter finner du på havebyselskapet.no. Rundskriv per e-post bringer også nytt og forteller om omsetning av leiligheter og forkjøpsrett.

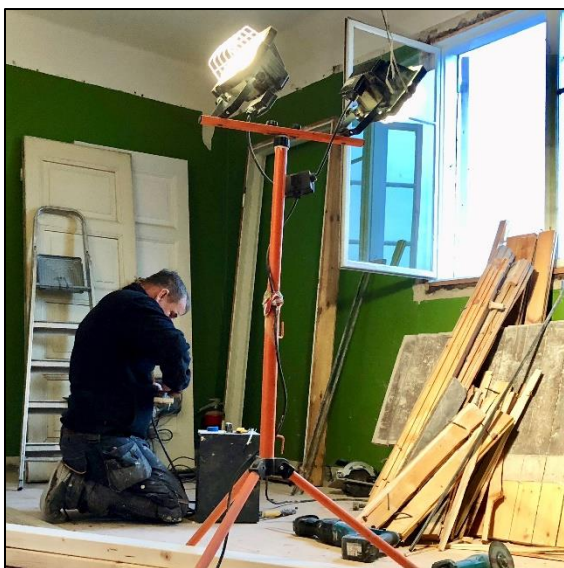
Her er spørsmål og svar for deg som er ny blant oss. Fullstendig informasjon ligger på hjemmesiden.

Kan jeg bygge ut?

Hovedregelen er at du plikter å søke borettslaget om alle inngrep i bygningskonstruksjonen. Iblant må du også søke plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Fordeling av fellesareal på loft og i kjeller er søknadspliktig.

Du kan ikke sette i gang håndverkere før tillatelser foreligger og gebyrer er betalt.



Unntatt fra søknadsplikten er lettere arbeid som enhver kan klare selv, som tapetsering og maling av himling og vegger. Ved tvil, kontakt alltid administrasjonen.

Ved større utbygging og ombygging er det nødvendig å bruke profesjonell bistand som arkitekt, konstruksjonsteknisk fagperson og/eller brannteknisk rådgiver.

Hva er mitt ansvar?

Andelseier er juridisk og økonomisk ansvarlig i hele prosessen, også for reparasjoner og økt vedlikeholdsbehov som skulle oppstå som følge av tiltaket.

Veilederen for byggesaker forteller hva du kan gjøre. Begrensningene er omfattende, og borettslaget håndhever bestemmelsene strengt.

Hvordan utvidelse av boareal gjennomføres teknisk og estetisk, er avgjørende for i hvilken grad bevaringsverdien av hagebyen ivaretas.

Det er veilederen for utbygging som forteller hva som er tillatt i dag, ikke hva som tidligere er gjort av fasadeendringer.

Kan jeg skifte vinduer?

Selskapet anbefaler at opprinnelige vinduer restaureres. Om enkelte unntaksvis ikke lar seg reparere, har borettslaget godkjente leverandører som skal benyttes.

Dører, vinduer og bygningskomponenter som skiftes ut, tilhører borettslaget. Kontakt administrasjonen for eventuell innlevering.

Det er ikke tillatt å sette opp utvendige persiener, parabolantenner, varmepumper, elbil-lader, branntrepp/-stige eller andre innretninger på fasade, tak eller sokkel.

Markiser er søknadspliktig. Administrasjonen har stoff- og fargeprøver.

Kan jeg leie ut?

Du kan leie ut boligen inntil tre år, med samtykke fra styret – på bestemte forutsetninger.

Vil du leie ut rom eller hybel mens du selv bor i leiligheten, trengs ingen godkjenning. Rommet må være godkjent for varig opphold og ha rømningsveier.

Styret oppfordrer andelseiere som leier ut hybel, til å si fra til de nærmeste naboene. Trygghet - at vi vet hvem som ferdes i huset - er viktig for alles trivsel.

Du kan også leie ut boligen inntil 30 døgn i året uten samtykke. Men styret oppfordrer deg til å la være: Borettslaget får mange klager på korttidsleietakere som bråker og fester.

Andelseier er ansvarlig for at leietakere og gjester kjenner og overholder ordensreglene, som har bestemmelser om nattero, helligdagsfred og låsing av ytterdører.

Kan jeg holde dyr?

Alminnelig dyrehold er tillatt, men ikke dyr som påfører naboer alvorlig sjenanse, plage eller ulempe. Haner, bikuber, akvarier over 250 liter, giftige og aggressive dyr er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med dyr som krever hus, bur eller innhegninger av en viss størrelse utendørs eller hus med innlagt lys eller varme.

Kommersiell husdyrhold, dyrepensjonat eller oppdrett er heller ikke lov.

Kan jeg føre opp bod i hagen?

Oppføring og plassering av utebod er søknadspliktig. Tre boder av ulik størrelse er godkjent. Utebod tillates ikke oppført i hager som vender mot offentlig vei.

Lekestuer er søknadspliktige og kan oppføres også i forhager, men skal normalt fjernes etter fem år. Andelseier kan søke om forlengelse.

Andre elementer utendørs som er søknadspliktige, er levegg, støyskjerm, veksthus, hagelys, forstøtningsmurer og terrengendringer av en viss størrelse.

Elementer med krav til utforming, men som ikke krever selskapets godkjenning, er fornyelse av espalier på vegg, oppføring av frittstående espalier, benkeboder og drivbenker.

Ønskes det satt opp andre elementer enn ovenstående, med en størrelse eller plassering som vil berøre naboer eller andre, skal det søkes borettslaget.



Kan jeg hogge trær?

Kirsebærtrær og epletrær innenfor hagegjerdet langs offentlig vei er plantet som allétrær. De tilhører selskapet og må ikke fjernes eller beskjæres av andelseier.

Det skal ikke plantes andre trær mellom allétrærne. Busker og hekker bør klippes lavere enn underkant av kronen på allétrærne.

Trær som kan velte, brette eller skade bygninger, skal felles. Men vil du felle et tre

som et over 5-6 meter høyt, må du innhente godkjenning fra borettslaget og kommunen.

Er det annet jeg må passe på ute?

Andelseier plikter å holde hagen velstelt og ordentlig.

Viltvoksende trær og hekker av tuja eller andre kraftigvoksende, vintergrønne arter skal ikke plantes i hagene.

Byantikvaren anbefaler at hekker mot vei holdes i en høyde på 120 cm. Mot Sognsveien anbefales at hekkene holdes under 140 cm.

Hekker og prydbusker mot naboer og kvartalsveier må beskjæres slik at de ikke sjenerer. Inntil to meter høyde kan naboene normalt ikke klage på.

Langs tregjerdene må vegetasjonen holdes slik at den ikke vokser gjennom eller legger seg over gjerdet.

Tregjerder, nettinggjerdet, snublegjerdet, porter og portstolper tilhører borettslaget og må ikke fjernes eller flyttes.

Kvartalsveier, smug og smett skal ikke privatiseres, men holdes åpne for offentlig ferdsel. Vi vil at barna skal ferdes trygt inne i kvartalene.

Borettslaget åpner og stenger felles hagevanningsanlegg. Privat vannuttak styres av andelseier. Husk frostfaren!

Hvordan blir jeg kvitt avfall?

Husholdningsavfall kildesorteres og kastes i søppeldunker i veikanten eller avfallsnedkast. Avfallet må pakkes godt inn og søppeldunkene lukkes pga. rotter, skjærer og katter.

Det er returbeholdere for glass og metall på Damplassen (ved Bergsalléen) og på John Colletts plass. Fretex har bokser for klær og tekstiler utenfor Sognsveien 61 og Jutulveien 12.

Annet avfall transporteres til kommunens gjenbruksstasjoner. Større mengder etter utbygging og oppussing skal ikke lagres ute, men må kjøres bort så raskt som mulig.

Om våren kommer komprimatorbiler for å hente blandet avfall.

Fra mai til oktober henter komprimatorbiler hageavfall på Damplassen og Eventyrplassen. Se rundskriv og hjemmeside for dag og tid.



Hvor kan jeg parkere?

Oslo kommune har innført beboerparkering i hagebyen. Selskapet leier ut garasjer og p-plasser, administrasjonen har venteliste. Det er noen få private garasjelag i området.

Hovedregelen er at det ikke er tillatt å parkere i egen hage eller inne i kvartalene. Enkelte har fra gammelt lov å parkere i kvartal eller hage, men det gis ikke nye tillatelser.

Det er ladestasjoner for elbiler i Vestgrensa og på Damplassen.

Hva dekker husleien?

For hver hundrelapp du betaler i husleie, går circa

- **41 kroner til drift og vedlikehold**
- **19 kroner til kommunale avgifter**
- **11 kroner til personalkostnader**
- **5 kroner til TV og bredbånd**
- **4 kroner til forsikring**
- **3 kroner til regnskapsfører, revisor, konsulenter og styre**
- **2 kroner til energi og fyring**
- **1 krone til avskrivninger**

Hvem vedlikeholder husene?

Borettslag og beboere deler ansvaret for å vedlikeholde bygningsmassen.

Andelseier har ansvar innenfor egne vegger. Det omfatter slikt som vinduer, rør,

sikringsskap, ledninger, varmekabler, varmtvannsbereider, vask og vannklosett, innvendige flater og inventar.

Andelseier har ansvar for innvendig kloakkledning fra eget sluk frem til fellesledning og skal også rense eventuelle sluk på verandaer og balkonger.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom leiligheten, skal borettslaget holde ved like.

Borettslaget har ansvar for vannet frem til stoppekran og for strømmen til og med felles hovedsikring. Derfra er rør og elektrisk anlegg andelseiers ansvar.

Andelseier skal skrape og male vinduer på innsiden, borettslaget vedlikeholder på utsiden. Ytterdører har borettslaget ansvar for å vedlikeholde.

Det er borettslaget som vedlikeholder utvendig. Utskifting av tak, muring av piper, rehabilitering av fasader og drenering er tunge og kostbare oppgaver.

Borettslaget har også ansvar for vedlikehold av fellesarealer, tørkestativ, støttemurer, trapper, rekkverk, gjerder og balkonger og mere til.

Borettslaget følger en 10-årig vedlikeholdsplan og har ansatte som utfører løpende vedlikehold som restaurering av dører og vinduer, akutte taklekkasjer og enklere reparasjoner.

Hvem skjøtter utomhusanlegget?

Borettslaget sørger for beskjæring av allétrær og hekker rundt plasser og fellesarealer. Selskapet tar seg av grøntområder, gjerder og

porter. Innleid hjelp strør og brøyter kvartalsveiene om vinteren.

Hvem bestemmer i hagebyen?

Det gjør andelseierne gjennom den årlige generalforsamlingen. Det er andelseierne som har besluttet vedtekter og ordensregler og behandlet byggeveileder og utomhusveileder.

Generalforsamlingen velger styret som gjennom året følger opp generalforsamlingens vedtak, behandler byggesaker, søknader om utomhuselementer og tar andre beslutninger.

Byggesakskonsulent, utomhusutvalg og andre utvalg bistår styret gjennom året.

Hva kan kontoret gjøre for meg?

Daglig leder, eiendomsforvalter og vedlikeholdsavdeling holder til på kontoret i Damplassen 21.

Ta kontakt, om du lurer på noe. Det tar mindre tid å spørre først enn å rette opp feil etterpå. Spør heller en gang for mye enn en for lite.

Selskapets ansatte har bred erfaring med det meste som angår bygninger og bomiljø og kan gi veiledning og tips ved byggesaker og vedlikehold.

Kontoret selger nøkler til felles dører og har fargekart for maling av oppgangen.

Selskapet låner ut stiger, kompostkvern som tar tynne greiner, plenvalse og traller til hageavfall.



BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

www.havebyselskapet.no

e-post: adm@havebyselskapet.no

Telefon: 22 96 09 90

Besøksadresse: Damplassen 21

Postadresse: Postboks 3826 Ullevål Stadion, 0805 Oslo

Daglig leder: Tor Langø

Eiendomsforvalter: Mette S. Berntzen