

**Husleietvistutvalget i Oslo og Akershus
Postboks 5118 Majorstuen
0302 Oslo**

Oslo, 8. juli 2016

KLAGE

TIL

HUSLEIETVISTUTVALGET I OSLO OG AKERSHUS

Klager: Arbeids- og Bosamvirket Vestbredden Vell Vell SA
Hausmannsgate 40
0182 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Tove Berggaard
Leieboerforeningen
C.J. Hambros Plass 5
0164 Oslo

Innklaget: Urbanium AS
Postboks 1688 Vika
0120 OSLO

Saken gjelder: Avklaring av hvorvidt det eksisterer et leieforhold til Hausmannsgate 40.

1 Prosessuelt

Saken gjelder spørsmål om hvorvidt Arbeids- og Bosamvirket Vestbredden Vell Vell AS har et leieforhold i Hausmannsgate 40 og saken bringes inn for Husleietvistutvalget i Oslo og Akershus som rett verneting.

Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten opplyser at Urbanium AS har kjøpt eiendommen og skal pr. dags dato ha overtatt denne, jfr. vedlegg 2, avslutningsvis. Klagen rettes derfor mot Urbanium AS.

Klager stiller seg på nåværende tidspunkt positiv til at det berammes meklingsmøte i saken.

I lovens tilfeller kreves fraværdom avsagt, jfr. tvisteloven § 16-10.

2 Sakens faktiske side

Eiendommen Hausmannsgate 40 har frem til nylig vært eid av Oslo kommune og har vært forvaltet av Eiendoms- og byfornyelsesetaten, frem til den ble solgt til Urbanium AS i medhold av bystyrets vedtak datert 11. mai 2016. Hausmannsgate 40 er en del av Hauskvartalet, som i medhold av reguleringsplan S-4387 av 18. juni 2008, er regulert til byøkologisk kulturkvartal.

Arbeids- og Bosamvirket Vestbredden Vell Vell SA (heretter Vestbredden Vell Vell) ble stiftet 12. oktober 2005. Dets medlemmer har imidlertid bodd på eiendommen forut for stiftelsen av samvirket og stiftelsen skjedde med det formål å få mer strukturerte former rundt boforholdet og beboernes forvaltning av eiendommen. Stiftelsen har også som mål å oppfylle reguleringsplanens formål for eiendommen og det arrangeres derfor jevnlig konserter, workshops og øvrige kulturelle begivenheter.

Boforholdet i Hausmannsgate 40 startet ved okkupasjon av eiendommen i september 1999. Siden den gang har det vært noe inn- og utflytting, men gjennom årenes løp er det medlemmene i Vestbredden Vell Vell og dens forløper, som har vært bosatt på eiendommen. Selv om boforholdet startet ved okkupasjon har Oslo kommune aldri pålagt beboerne å flytte eller iverksatt en prosess for å få gjennomført en tvangsfravikelse av brukerne. Beboerne er derfor av den oppfatning at boforholdet har skjedd i overensstemmelse med Oslo kommune og at det gjennom årenes løp er etablert et leieforhold til eiendommen, basert på en muntlig avtale.

Avtalen underbygges av at det har vært kontraktsforhandlinger mellom partene, med sikte på å nedfelle en skriftlig avtale. Det ble innledet kontraktsforhandlinger i 2004/2005 uten at dette førte til en enighet. Partene var på nytt i dialog om en kontrakt i 2008 og det ble utarbeidet et kontraktsforslag fra kommunens side. Siden partene ikke oppnådde enighet på alle punkter, ble ikke utkastet signert, men det bevitner at partene har en muntlig leieavtale.

Bevis: Utkast til kontrakt for eiendommen Hausmannsgate 40, *bilag 1*.

Kommunen er av den oppfatning at det ikke foreligger et leieforhold, ved at det ikke er inngått en avtale om bruken, samt at det ikke er avtalt et vederlag.

Bevis: Brev fra Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, datert 20. mai 2016, *bilag 2*.

Beboerne har ikke betalt et vederlag direkte til Oslo kommune, men de har betalt for vedlikehold og påkostninger på eiendommen. Beboerne har laget et oppsett og redegjørelse for de arbeider som er utført.

Bevis: Liste utarbeidet av Vestbredden Vell Vell, *bilag 3*.

Dokumentasjon over faktiske utgifter vil bli ettersendt.

3 Sakens rettslige side

Forutsetningen for at det er inngått en leieavtale mellom to parter er at det foreligger et avtalestiftende moment. I henhold til lovens forarbeider kan avtalen være etablert gjennom en uttrykkelig disposisjon eller i handling. Det følger av dette at avtalen eksempelvis kan etableres gjennom passivitet.

Okkupasjon utgjør ikke noe avtalestiftende moment, men det anføres at partenes opptreden i etterkant tilsier at det er inngått en muntlig leieavtale. Partene har forholdt seg til hverandre på en slik måte at kommunen må anses for å ha akseptert beboernes boret. Herunder har kommunen aldri forsøkt å få beboerne tvangsfraveket fra eiendommen, selv ikke i forkant av salget til Urbanium AS. Kommunen har videre involvert beboerne i arbeidet med å oppfylle reguleringsplanens formål og det har vært arrangert verksted i den forbindelse. Kommunen har også sørget for gjennomføring av branniltak på eiendommen, som er pålagt i bygg benyttet for beboelse.

Leieavtalen mellom partene kommer tydelig frem ved at det er innledet kontraktsforhandlinger for å opprette en skriftlig kontrakt. Vestbredden Vell Vell er ikke enig med kommunen i at det ikke foreligger et leieforhold når partene ikke har kommet til enighet om vilkårene og det dermed ikke foreligger en signert skriftlig avtale. I henhold til husleieloven § 1-4 kan et leieforhold inngås både skriftlig og muntlig og det er således ikke et vilkår at en skriftlig kontrakt er signert av begge parter. Vestbredden Vell Vell anfører at partene har vært enige om at det foreligger et muntlig leieforhold og som man forsøkte å formalisere skriftlig i 2008.

Når det gjelder vederlaget, kan dette fastsettes i annet enn penger, jfr. § 1-1, 3. ledd. Beboerne har som nevnt foretatt betydelige oppgraderinger av eiendommen og har investert både penger og arbeidsinnsats i dette arbeidet. Som det fremgår av beboernes redegjørelse, overstiger dette arbeidet langt den vedlikeholdsplikt en leietaker etter loven har i leieobjektet. Den overskytende arbeidsinnsats og påkostninger, må således anses som et vederlag for boretten.

Etter dette må det anses å foreligge et leieforhold i samsvar med husleieloven § 1-1, inngått mellom Arbeids- og Bosamvirket Vestbredden Vell Vell AS og Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Når Hausmannsgate 40 nå er solgt til Urbanium AS, har kjøperen trådt inn i utleiers rettigheter og plikter, i medhold av husleieloven § 8-6.

4 Påstand

Med forbehold om ytterligere anførsler og bevis nedlegges følgende foreløpige

PÅSTAND:

1. Arbeids- og Bosamvirket Vestbredden Vell Vell AS har et leieforhold til eiendommen Hausmannsgate 40, 0182 Oslo.
2. Arbeids- og Bosamvirket Vestbredden Vell Vell AS tilkjennes sakens omkostninger.

Denne klage i tre eksemplarer, hvor alle oversendes Husleietvistutvalget.

Oslo, 8. juli 2016
for Leieboerforeningen


Tove Berggaard
Advokat MNA

Kontraktsnr:
Seksjonsnr
Debitornr.:

Vedlegg 1.

LEIEKONTRAKT - FOR UTLEIE AV LEIEOBJEKT PÅ TIDSBESTEMTE LEIEVILKÅR

Utleier: Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Leier:

Leiers personnummer:

Tlf./mobil

:

§1. LEIEFORHOLDET GJELDER

Adresse: Hausmannsgate 40

Leilighetsnr.:

Etasje:

Leieobjektet kan ikke brukes til annet formål enn beboelse.

§2. LEIEFORHOLDETS VARIGHET OG OPPSIGELSE

Leieobjektet overleveres til leieren den: 01.10.2008

Leieforholdet opphører uten varsel fra utleier den: 30.09.2023

I leieperioden kan hver av partene skriftlig si opp leieforholdet med 12 måneders varsel, til fraflytting den 1. i måneden. Utleier viser til husleielovens § 9-5, jf 9-2, 2 ledd om når en tidsbestemt husleieavtale kan sies opp av utleier. Oppsigelsesfristen begynner å løpe på det tidspunkt oppsigelsen er kommet frem til den annen part.

Oppsigelse fra leieren skal sendes p.t. Eiendoms- og Byfornyelsesetaten, v/Forvaltningsavdelingen, P.boks 4753, Sofienberg, 0506 Oslo.

§3. LEIESUM, DEPOSITUM OG LEIEPRISREGULERING

3.1 LEIESUM

Husleien settes i henhold til takst.

Leier skal imidlertid inntil videre kun innbetale en nominell (subsidiert) leie på kr 5 000.- pr. år. Bestemmelsen om at leier kun skal innbetale nominell (subsidiert) leie, kan sies opp av utleier (byrådet) med 6 måneders varsel. Dersom bestemmelsen om nominell leie sies opp, er leier forpliktet til å innbetale full leie iht leiekontraktens punkt 7, første avsnitt.

Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med ¼ av årsleien. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.

Forfaller leien på en lørdag eller søndag, en helligdag, eller den 1. mai, utskytes forfallsdagen til den nærmest påfølgende virkedag. Forfallsdagen utskytes også så lenge betalingen hindres av stans i samferdselen eller betalingsformidlingen eller annet forhold utenfor leierens kontroll og som leieren ikke kan overvinne. Leien innbetales til Eiendoms- og Byfornyelsesetaten eller andre anviste innbetalingssteder. Leieren har likevel alltid rett til å betale leie gjennom bank. Betaler

leieren gjennom bank, skal betaling i forhold til forfallsreglene anses for skjedd når beløpet er mottatt av bank i Norge, eller et betalingsoppdrag er mottatt av bank i Norge, forutsatt at det er dekning for oppdraget.

Leietaker dekker alle kostnader tilknyttet leieobjektet. Utleier dekker kun kostnader tilknyttet hans spesifikke oppgaver som er angitt i denne leieavtalen.

Leietaker skal for egen regning dekke utgifter til:

- strøm og oppvarming og varmt vann (tegner eget strømabonnement)
- ytre og indre vedlikehold
- drift av bygningen
- kommunale avgifter

Ved forsinket betaling av husleie belastes leieren morarente i h.h.t. lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.1976, nr. 100.

3.2 DEPOSITUM/BANKGARANTI

Utgår.

3.3 LEIEPRISREGULERING

Utleier henviser til husleieloven §§ 4-2 og 4-3.

§4. OVERLEVERING AV LEIEOBJEKTET

Utleieren plikter å stille leieobjektet til rådighet for leieren til avtalt tid.

Leier er i lokalet. Leieobjektet overtas derfor som det er. Partene er kjent med situasjonen knyttet til brann, råte, fukt og sopp. Utleier skal fortsatt ha ansvaret for at det bygningsmessige ivaretas i tilstrekkelig grad i relasjon til brukernes liv og helse.

Utleier vil uten ugrunnet opphold sannere råte, fukt og sopp, utbedre fasadeskader og sørge for at bygningene holder et brannsikkerhetsmessig forsvarlig nivå.

Når leieobjektet er leid som den er har leier reduserte muligheter til å påberope seg mangler ved leieobjektet. Leier kan likevel påberope seg mangler under følgende forutsetninger:

- a) Leieobjektet er ikke i samsvar med opplysninger som er gitt av utleier eller på utleierens vegne. Dette gjelder likevel bare dersom det kan antas at opplysningene har virket inn på avtalen, og de ikke i tide er rettet på en tydelig måte.
- b) Leier har ikke fått opplysninger om forhold ved leieobjektet som utleier kjente eller måtte kjenne til og som leier hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare når det kan antas at unnlåtelsen har virket inn på avtalen
- c) Leieobjektet er i vesentlig dårligere stand enn det leier hadde grunn til å regne med etter leiens størrelse og forholdene ellers.

Leier kan nekte å overta leieobjektet dersom det er i vesentlig dårligere stand enn leieren kan kreve etter avtalen og husleieloven. Stilles ikke leieobjektet til leierens disposisjon til riktig tid, kan leieren fastholde avtalen og kreve oppfyllelse dersom dette kan skje uten å volde utleier urimelig kostnad eller ulempe.

Melding om at leieobjektet ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må leieren gi til utleieren innen rimelig tid etter at leieren har oppdaget mangelen. Vil leieren gjøre en mangel gjeldende, har utleieren krav på å få rette mangelen dersom retting kan skje uten vesentlig ulempe for leieren, og leieren heller ikke ellers har særlig grunn til å motsette seg retting.

Leieren taper sin rett til å gjøre en mangel gjeldende, dersom det reklameres for sent. Leier mister således retten til bl.a. å kreve utbedring, leieavslag, erstatning og heving.

Eventuelle reklamasjoner og meldinger bør fremsettes skriftlig.

§5. UTLEIERENS PLIKTER I LEIETIDEN

Utleieren plikter å sørge for at leieobjektet står til rådighet for leieren i leietiden, og at bygningen er i vanlig god stand.

Utleier plikter også å sørge for at portrom, kjellere, trapper, ganger og loft er tilstrekkelig opplyst, og for at port/gårdsrom blir holdt rene. Utleier plikter å bidra til at regler om ro og orden blir overholdt på eiendommen.

Leieren taper sin rett til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til utleieren om at mangelen påberopes, innen rimelig tid etter at leieren burde oppdaget den. Dette gjelder likevel ikke dersom utleieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro. Leierens krav mot utleier på grunn av mangler som oppstår i leietiden reguleres av husleieloven § 5-7.

Vil leieren gjøre en mangel gjeldende, har utleieren krav på å få rette mangelen dersom retting kan skje uten vesentlig ulempe for leieren, og leieren heller ikke ellers har særlig grunn til å motsette seg retting.

Leieren har ikke krav på erstatning for indirekte tap som nevnt i husleieloven § 2-14, 2 ledd.

§6. LEIERENS PLIKTER I LEIETIDEN

Leietaker plikter å følge de(n) ordensregler, parkeringsbestemmelser, brann/rømningsinstruks samt instruks for heiser og øvrige tekniske anlegg, som til enhver tid gjelder i eiendommen. Videre plikter leietaker å sette seg inn i og følge de lover, offentlige forskrifter, vedtekter og instruks o.l. som er eller måtte bli innført, og som kommer til anvendelse på leieforholdet.

~~Det påhviler leieren å utføre lofts- og trappevask samt vask av andre fellesrom, etter den avtale som måtte gjelde for vedkommende eiendom.~~

Avfall må legges i eiendommens søppelkasser/- container. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall vil utleier la avfallet fjerne for leietakers regning.

Leietaker skal for egen regning utføre ytre og indre vedlikehold, slik at eiendommen med bygninger og tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved kontraktsinngåelsen, eller bedre. Vedlikeholdsplikten omfatter også innretninger anbrakt i lokalene av leietaker.

Leier skal holde ved like alle installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet er utleid med, herunder bl.a. låser, nøkler, vindusruter, ildsteder, vannkraner, oppvaskkummer, utslagsvasker, servanter, vannklosettskåler m/tilbehør, elektriske ovner, varmtvannsbeholdere, komfyrer, elektriske kontakter, innvendige dører samt dør til og den innvendige del av en balkong og utgangsdør, terrasse og veranda. I tillegg skal leier sørge for oppsteking av avløpsrør til og med egen vannlås og rengjøring av denne. Utstyr i leieobjektet eller i ytre rom (boder) som hører leieobjektet til, plikter utleier å skifte ut hvis et fortsatt vedlikehold fra leier ikke er regningssvarende. Om nødvendig plikter leieren også for egen regning å skifte ut låser, nøkler,

sikringer, kraner, kontakter og lignende forbruksmateriell. Skifting og montering av låser, låsesystem og adgangskontroll er imidlertid ikke tillatt uten utleiers skriftlige godkjenning. Alle utleverte og anskaffede nøkler tilfaller utleier ved vederlagsfritt ved fraflytting. Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av knuste ruter og reparasjon av skader etter innbrudd i leieobjektet, herunder skader på vinduer, egen inngangsdør og porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må uten ugrunnet opphold erstattes med nye.

Vedlikeholdet skal leieren foreta så ofte som det sedvanemessig er påkrevd av hensyn til eiendommens, leieobjektets eller rommets beskaffenhet. Alt arbeid som leier plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller leier ikke sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan utleier sette leieobjektet i stand på leiers kostnad.

Leietaker plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier i samråd med leier har gitt tillatelse til å sette opp, jfr. pkt 11.

Oppfyller ikke leietaker disse forpliktelser, er utleieren berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

Utleier skal etter avtale ha uhindret adgang til leieobjektet for inspeksjon med hensyn til vedlikeholdspliktens oppfyllelse, samt for besiktigelser i anledning takst og skjønn.

Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige for eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, og til i samme utstrekning å foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg o.l.) såvel i som utenfor leieobjektet. Utleier plikter å utføre slikt arbeid i samråd med leietaker. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom det leide lokale uten hinder av leietakers innredning etc.

Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietakeren, og i størst mulig grad varsle leietaker på forhånd.

Leier må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleiere eller andre som han har gitt adgang til leieobjektet, jf avtalen § 8.

§ 7. BRANNSIKKERHET

Leieobjektet skal ha røykvarsler og slukkeapparat eller husbrannslange.

a) Røykvarsler

Leier er forpliktet til å sørge for at røykevarsleren til en hver tid har et aktivt batteri. Røykvarsleren skal sjekkes en gang per måned.

b) Slokkapparat/husbrannslange

Leier er ansvarlig for å oppbevare slokkapparatet/husbrannslangen lett tilgjengelig i leieobjektet. Leier skal sørge for sedvanlig egenkontroll og nødvendig vedlikehold av slokkapparatet/husbrannslangen. Slokkapparatet/husbrannslangen skal sjekkes en gang per måned.

c) Bruk av fellesarealer m.v.

Rømningsveiene må ikke blokkeres av gjenstander (sykler, møbler, barnevogner, m.v.). Leier må heller ikke blokkere brannbalkonger med løsoregjenstander. Det må ikke henses løsoregjenstander på fellesareal på loft eller i kjeller.

§ 8. LEIERS AKTSOMHETSPLIKT

Leier plikter å behandle leieobjektet og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet, og rette seg etter de vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen.

Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar.

Leier svarer for skader ved frost som skyldes han selv eller noen han er ansvarlig for. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost.

Leier plikter å påse at montering og reparasjoner av elektriske apparater gjøres i tråd med gjeldende forskrifter og sikkerhetsregler. Det samme gjelder montering og reparasjon av oppvaskmaskin og vaskemaskin. Montering og reparasjoner som krever profesjonell faglig bistand skal foretas av fagperson.

Dersom den aktuelle montering/installasjon innebærer en forandring i leieobjektet eller på eiendommen for øvrig, må leier først innhente utleierens skriftlige samtykke, jfr. kontraktens § 12.

Leier må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, framleiere eller andre som han eller hun har gitt adgang til leieobjektet innenfor rammene i husleieloven § 5-8. Ved innbrudd i leieobjektet eller annet skadeverk på leieobjektet, plikter leier å utbedre påført skade på leieobjektet.

§9. LEIERENS MELDEPLIKT

Oppdager leieren skade på leieobjektet som må utbedres uten opphold, plikter leieren straks å sende melding om det til utleieren. Andre skader på leieobjektet som oppdages, plikter leieren å sende melding om innen rimelig tid. Leieren plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleieren som følge av skader som må utbedres uten opphold. Er leieren ikke ansvarlig for skaden, kan leieren kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§10. UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

Leieren plikter i nødvendig utstrekning å gi utleieren eller utleierens representant adgang til leieobjektet for tilsyn. Leieren plikter å gi utleieren eller andre adgang til leieobjektet i den utstrekning det trengs for å gjennomføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade på leieobjektet eller eiendommen for øvrig. Leieren skal ha melding i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider. Bestemmelsen i forrige punktum gjelder ikke hvis det er nødvendig med tiltak for å hindre skade på leieobjektet eller eiendommen for øvrig, og det ikke er mulig å varsle leieren. Utleier viser for øvrig til husleieloven § 5-6.

§11. FRAMLEIE M.V.

Leieren har ikke adgang til å framleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av lovbestemmelse.

Leieren har rett til å ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Opptak av andre personer i husstanden krever godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det.

§12. FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

Leieobjektet må ikke, uten skriftlig samtykke fra utleieren, brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i avtalen. Leieren kan ikke uten utleierens samtykke foreta forandringer i leieobjektet eller på eiendommen for øvrig. Leier kan med utleierens godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av leierens eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Utleier kan ikke unnlate å gi godkjenning til forandring grunnet funksjonshemming med mindre det foreligger en saklig grunn.

Det er ikke adgang til å montere parabolantennor e.l. på og i bygningskroppen; herunder fasade, tak, pipe, eller terrasserekkerkverk.

§13. PERSONSKIFTE

Leieren har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av lovbestemmelse.

Dersom leieren dør, reguleres inntreden i leieavtalen av husleieloven § 8-2.

Forlater leieren ektefellens felles leieobjektet, har den andre ektefellen rett til å tre inn i leieavtalen. Den ordning av bruksretten til ektefellens felles leieobjektet som blir fastsatt eller avtalt ved separasjon eller skilsmisse, er bindende for utleieren. Husstandsmedlem har rett til å tre inn i leieavtalen dersom vilkårene i § 3 første ledd nr. 1, jf. § 1 i lov av 4. juli 1991 nr. 45 om rett til felles leieobjektet og innbo når husstandsfellesskap opphører, er oppfylt. Ektefellens slektninger i rett nedstigende linje har tilsvarende rett til å tre inn i leieavtalen som et husstandsmedlem, dersom begge ektefellene forlater den felles leieobjektet.

§14. LEIERS AVTALEBRUDD – UTKASTELSESKLAUSUL

Blir husleien eller andre tilleggssytelser ikke betalt ved forfall, vedtar leier ved undertegning av denne kontrakt, at tvangsfravikelse kan kreves om betaling ikke skjer innen 14 dager etter skriftlig varsel om tvangsfullbyrdelse er sendt, jf. tvangsloven § 13-2, tredje ledd, bokstav a jf. § 4-18. Leieren vedtar også at tvangsfravikelse kan kreves ved leieperiodens utløp, jf. tvangsloven § 13-2, tredje ledd, bokstav b.

Gjør leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleier heve avtalen og leieren plikter da å flytte ut av leieobjektet. En leier som flytter etter utkastelse eller etter krav fra utleier på grunn av mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i husleielovens § 5-8. Ved fraflytting gjelder for øvrig § 12 i denne leiekontrakt.

§15. VARSEL OM FRAVIKELSE

Når det er grunnlag for å begjære fravikelse av leieobjektet kan utleier, dersom det er grunn til det, sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet.

§16. FRAFLYTTING

Når leieren skal flytte fra leieobjektet er han pliktig til i oppsigelsestiden å forevise leieobjektet to hverdager hver uke mellom kl. 10.00-12.00. På flyttedag skal leieren flytte ut innen kl. 14:00.

Tilbakelevering regnes for skjedd når utleieren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til leieobjektet. Forlater leieren leieobjektet på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleieren igjen straks disponere over det.

Når leietiden er ute, skal leieren levere leieobjektet til utleieren med tilbehør i ryddet, rengjort og i samme stand som ved overleveringen. Dersom leieren har oppfylt vedlikeholdsplikten etter § 6, er han ikke ansvarlig for den forringelsen av leieobjektet som skyldes alminnelig slit og elde. Utleier kan kreve at leier setter leieobjektet tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve leieobjektet satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleieren kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leieren ikke hadde rett til å utføre. Fast inventar som leieren har brakt inn i leieobjektet, tilfaller utleieren hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap.

Er leieobjektet i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i husleielovens § 10-2, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet må være framsatt innen rimelig tid etter at utleieren burde ha oppdaget mangelen. Stilles ikke leieobjektet til utleierens disposisjon den dagen leieforholdet er opphørt, kan utleieren kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leierens bruk opphører. Faller kontraktens flyttested ikke sammen med betalingsterminene, reguleres husleien for de mellomliggende dager.

Finnes det i leieobjektet etterlatt løsøre som må antas å tilhøre leieren eller noen i leierens husstand, skal utleieren for leierens regning ta hånd om dette. Rent skrot kan likevel kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleieren kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleieren skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leieren til å hente løsøret. Utleieren kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleieren kan selge løsøret for leierens regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leieren venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleieren i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

Leieren kontakter utleier før flyttested for å avtale tidspunkt for felles befaring og overlevering av nøkler.

§17. VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting som sitt i alle tvister som gjelder denne kontrakt.

§18. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Følger det innbo og løsøre med i leieforholdet, utferdiges inventarliste i to eksemplarer som begge undertegnes og dateres av leier og utleier. Listen vedheftes denne avtalen.

Leier er ansvarlig for å tegne forsikring for eget innbo og løsøre. Utleier er selvassurandør.

Hvor ikke annet er avtalt, gjelder bestemmelsene i husleieloven av 26. mars 1999 nr. 17.

Følgende intensjon er partene enig om for området (hentet fra reguleringsplanen): Det avgrensede planområdet skal behandles som en helhet hvor målet er å legge til rette for bevaring og utvikling av Hausmannskvartalet som et levende lokalsamfunn og kulturhus med følgende hovedmål:

- (i) Å legge til rette for utviklingen av et byøkologisk kulturkvarter, der utviklingen er basert på LA21-prinsipper med stor grad av brukermedvirkning. Det skal utarbeides et miljøprogram i samarbeid med Hausmannskvartalet og eierne.
- (ii) Å legge til rette for enkel standard og dermed gunstige rammevilkår for nyetablering av kunstrelaterte virksomheter og salg.

Utleier skal rådføre seg med leietaker i alle spørsmål som har med vedlikehold og utbedring av eiendommen å gjøre.

Utleier og leietaker skal ha tekniske møter minst hvert kvartal om ikke partene blir enige om noe annet.

Gårdeier tillater leietaker kunstnerisk utsmykning så lenge det ikke er synlig fra utsiden av eiendommen som for eksempel fra Hausmannsgate, Brenneriveien, Vestre Elvebakke og Akerselven.

§ 19. HUSORDENSREGLER

TØY

1. Fellesvaskeriene kan benyttes alle dager mellom kl. 08 og 20.
2. Vaskemaskiner må ikke installeres i kjøkkenet uten sluk eller i andre rom uten tilfredsstillende slukanordning. Ved eventuell skade er leieren selv ansvarlig for følgene av vannlekkasje, alternativt leiers forsikringsselskap. Det samme gjelder lekkasje fra vannseng, akvarium m.m.

STØY

3. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Særlig hensynsfullhet må utøves mellom kl. 23:00 og 07:00. TV, radio, musikk, instrumenter og lignende må benyttes hensynsfullt og avdempet.

RENSLIGHET

4. Rensing av vasker, badesluk og annet avløp besørjes av leieren.
5. Urenslighet i fellesarealene må ikke forekomme. Trappevasken tas på omgang 1 gang pr uke.
6. Avfall må legges i søppelkasser og ikke kastes utover. Det må heller ikke tømmes søppel eller annet avfall i toalettene. Det er ikke tillatt å benytte salt til opptining av balkonger.

AKTIVITETER

7. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av tørkeplass, balkonger og lignende.
8. Sykler, kjelker og barnevogner må ikke settes i oppganger. Hver husstand kan etter nærmere avtale med utleier disponere en parkeringsplass. Parkering skal kun skje på anvisst parkeringsplass. Utleier kan med 48-timers skriftlig varsel fjerne motorvogner og motorsykler som er parkert eller gjensatt uten avtale med utleier.

HUSDYR

9. Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre husdyr uten skriftlig tillatelse fra utleier. Leieren kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen.

SKILTING

10. Leieren plikter å sette opp skilt med eget navn på inngangsdør og postkasse.

FELLESAREALER

11. Plener og beplantning må ivaretas og skjermes så vel sommer som vinter.
12. Snørydding og hagestell skal foretas på egen tomt om dette følger leieobjektet.

SIKKERHET

13. Porter og inngangsdører skal være låst etter kl. 22.
14. Leier må ivareta brannsikkerheten i leieobjektet og eiendommen. Romningsveier og felles areal må holdes åpne. Det er ikke tillatt å hensette sykler, kjelker, barnevogner eller søppel der.

Overtredelse av ordensreglene er å anse som mislighold av leiekontrakten og kan føre til at misligholdsbeføyelser gjøres gjeldende.

Underskrevne utleier og leier er kjent med og vedtar alle punkter i denne avtalen som er utferdiget i 2 eksemplarer: 1 eksemplar til utleieren og 1 eksemplar til leieren.

Oslo, den _____

Oslo, den _____

Som utleier

Som leier

Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten

.....

.....

.....



Leieboerforeningen v/advokat Tove
Berggaard

C. J. Hambros plass 5
0164 OSLO

Dato: 20.05.2016

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
	16/1353-15	Hege Kristin Goverud 900 70 306	173
	16/14489 (Oppgis ved henv.)		

Vedrørende Hausmannsgate 40

Det vises til ditt brev 26. april 2016 hvor det på vegne av Samvirket Vestbredden Vell Vell. Vi legger til grunn at rette partsbetegnelse er Arbeids- og Bosamvirket Vestbredden Vell Vell (org nr 988 892 343) (nedenfor Vestbredden Vell Vell), og at den enkelte person som oppholder seg på eiendommen ikke gjør gjeldende personlige rettigheter.

I brevet fremsettes krav om skriftlig formalisering av det som hevdes å være en muntlig leieavtale mellom Oslo kommune og Vestbredden Vell Vell.

Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten (heretter kommunen) finner ikke å kunne imøtekomme kravet. Etter kommunens syn foreligger det ikke noe leieforhold mellom Vestbredden Vell Vell og kommunen som kan gi grunnlag for rettigheter etter husleieloven.

Det følger av husleieloven § 1-1 første ledd at loven gjelder for «avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag.» Det er således tre vilkår som må være oppfylt for at husleieloven skal komme til anvendelse:

- Det må være inngått en avtale
- Avtalen må gjelde bruksrett til husrom
- Det må være avtalt vederlag for bruken

Etter kommunens syn er hverken vilkåret om «avtale» eller vilkåret om «vederlag for bruken» oppfylt i dette tilfellet.

Vestbredden Vell Vell synes å anføre at det at kommunen ikke har forsøkt å få dem som oppholder seg på eiendommen kastet ut, utgjør et avtalestiftende moment. Til dette bemerkes at grunnen til at de som oppholder seg på eiendommen ikke er forsøkt kastet ut, er at bruken har vært tålt. Forholdet utgjør følgelig ikke noe avtalestiftende moment.

Det har ved flere anledninger vært forhandlinger med dem som oppholder seg på eiendommen om inngåelse av en leiekontrakt. Forhandlingene har vært ført med brukernes sammenslutning



Eiendoms- og
byfornyelsesetaten

Besøksadresse
Christian Krohns gate 16
Postadresse
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
EHF 9908 874 780 782
faktura@uke.oslo.kommune.no

Telefon 02 180

Org nr 874 780 782
Giro 1315 01 01160

E-post postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

Vestbredden Vell Vell som mulig kontraktspart. Vestbredden Vell Vell har fått kontraktstilbud både i 2006 og 2008. Kontraktstilbudene er ikke blitt akseptert.

Et tilbud om leiekontrakt som deretter er avslått er ikke et avtalestiftende moment. Når kommunen ved flere anledninger har gitt tilbud om leiekontrakt viser det nettopp at kommunen har lagt til grunn at det ikke foreligger noen leieforhold. Kommunen vil også nevne at kontraktstilbudene er blitt avslått av dem som oppholder seg på eiendommen grunnet uenighet om de viktigste punktene i en leiekontrakt, herunder leiesum, varighet og vedlikeholdsansvar.

Kommunen kan ikke se at arbeidet med reguleringsplanen og reguleringsplanens innhold tilsier noe mer enn at kommunen har forholdt seg til brukerne av eiendommen som nettopp brukere av eiendommen. En reguleringsplan gjelder fremtidig arealdisponering og har ikke privatrettslige virkninger for forholdet mellom eier og bruker av en eiendom. Reguleringsplanen har derfor ikke medført noen endring av forholdet mellom partene.

Vestbredden Vell Vell anfører også at kommunen skal ha forholdt seg til de som oppholder seg på eiendommen som leietakere. Dette bestrides. De som oppholder seg på eiendommen har ikke blitt avkrevd vederlag for bruken av husrommet slik som er tilfellet for kommunens leietakere. Det minnes også om at eiendommen ble tatt i bruk uten noe forhåndssamtykke fra eier.

Det er på det rene at det ikke betales leie i form av pengeytelser fra dem som oppholder seg på eiendommen. De som oppholder seg på eiendommen hevder imidlertid at de betaler leie ved å utføre vedlikeholdsarbeider. Det følger av husleieloven 1-1 tredje ledd at loven gjelder «*selv om vederlaget helt eller delvis er fastsatt til annet enn penger.*» Videre må en eventuell vedlikeholdsplikt ha tilknytning til bruken av husrommet, som avtalt vederlag for å få bruke dette, jf. NOU 1993:4 s.99, for at husleieloven skal gjelde. Det følger av forarbeidene at den eventuelle avtalte vedlikeholdsplikten må gå lenger enn vanlig vedlikehold for å kunne anses som vederlagsbetaling:

«Det foreligger også et leieforhold hvis brukeren skal betale leie i form av oppussing og istandsetting av husrommet, forutsatt at leierens plikter går ut over vanlig vedlikehold.»

Vestbredden Vell Vell anfører at de som oppholder seg på eiendommen skal ha utført omfattende vedlikeholdsarbeider. Kommunen finner ikke her grunn til å gå nærmere inn på omfanget av de anførte vedlikeholdsarbeidene, idet det uansett ikke er holdepunkter for at arbeidene skal ha vært utført som utslag av en avtaleforpliktelse. Av korrespondanse mellom kommunen og dem som oppholder seg på eiendommen fremgår det tvert imot at kommunen har nektet samtykke til at de utfører vedlikeholdsarbeider. Ifølge kommunens brev av 6. desember 2012 (vedlagt som bilag 1) har de som oppholder seg på eiendommen foretatt oppussingsarbeider til tross for dette. Fra brevet hitsettes:

«Det er kommet informasjon om at brukene i Hausmannsgate 40, Vestbredden har montertopp stillas og foretatt vedlikeholdsarbeider av bakgårdsfasaden uten at dette er godkjent av Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY). Prinsipielt vil ikke Oslo kommune (EBY) ha bygningsmessig inngripen på eiendommen.

Oslo kommune (EBY) responderte på en henvendelse fra Hausmannsgate 40 Vestbredden hvor det var et ønske om et konkret samarbeid med såkalt aktiv brukerstyring for oppussingsarbeider av bygningen. I vårt brev datert 14.06.12 ble det

gitt beskjed om at forslaget ikke kunne tas til følge. Oslo kommune (EBY) har ikke gitt tillatelse til oppussingsarbeider.»

I e-post av 23. mai 2012 (vedlagt som bilag 2) uttalte en representant for dem som oppholder seg på eiendommen at de ikke ville påta seg å utbedre taklekkasjer fordi de ikke har noen bindende kontrakt. Dette tilsier at heller ikke dem som oppholder seg på eiendommen har ansett det for å foreligge noe bindende avtaleforhold. Fra e-posten hitsettes:

«Fint om vi kan komme i dialog om dette, ettersom det bl.a. kan påvises påbegynnende taklekkasjer og at vi som kollektiv ikke uten bindende kontrakt kan påta oss det fullstendige ansvaret for utbedring, selv om vi ønsker dette.»

På bakgrunn av ovennevnte er kommunen av den oppfatning at forholdet klart faller utenfor husleielovens virkeområde.

Det opplyses for øvrig at Hausmannsgate 40 nå er besluttet solgt til Urbanium AS. Vedtak om salg ble fattet av bystyret 11. mai 2016. Urbanium AS vil etter avtalen overta eiendommen om ca. 1 måned. Etter overtakelsen vil dere måtte forholde dere til Urbanium AS.

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Tone Marlen Flø
seksjonsleder

Hege Kristin Goverud
spesialkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.

Vedlegg 3

Vestbredden Vel Vel, Oslo d.15/6-15

Oppussing af bygården Hausmannsgate 40,

Material-oversikt.

1999-2015

Grunnet forskjellige faktorer, bl.a. vannskade fra sprinklersystem (dårlig patent på første utgave, resulterte i massiv vannlekkasje på loftet i 2009), forårsaket at en stor del av vårt gamle arkiv har gått tapt. Det er derfor den dag i dag særdeles vanskelig å gjengi nøyaktig hva og hvor mye som egentlig har blitt kjøpt av materialer gjennom tiden. Det skal i denne sammenheng også nevnes at det er og fortsatt blir gjort stor nytte av gjenbruk, hvor det er tiden man bruker på å skaffe materialer som er selve investeringen.

Det kan dog gjøres rede for følgende beløp i form af originale fakturaer og kvitteringer:

2001-2002: 4.548 NOK

-

2007-2009: 37.320 kr.

-

2010: 2.808 kr.

-

2011: 20.753 kr.

-

2012: 18.033 kr.

-

2013: 3.255 kr.

-

2014: 36.063 kr.

-

2015: 27.221 kr.

I alt: 150.001 kr.

Annen form for sannsynliggjøring på den faktiske oppgradering huset har vært gjennom, ville være å sammenligne Vestbredden med Hausmannsgate 42 innvendig. Verdivurderingen foretatt av Eiendoms og byfornylsesetaten uten

befaring løp opp i en renovasjonsomkostning på ca. 17.000 kr. pr. m2, grunnet samme tilstand som H42 innvendig. Dette for å få bygningen opp i en 'rimelig enkel standard'. Vestbredden mener at bygården som minimum ligger på denne standard nå, tatt den byøkologiske og kollektive mote å leve på taket i betraktning. Det er med andre ord ikke småting beboerne og brukere har lagt av energi i huset - i form av kraft, svette og tårer.

Det er også mulig å bruke vår aktivitetsbok som dokumentasjon på omkostninger, men gamle bøker er borte og glemt.

Dokumentasjon med bilder:

Tak-jobb 2012

-

Leiligheter

-

Terrasse over garasje

-

Oppganger

-

Fellesbad

-

Felleskjøkken

-

Gjesterom

-

Mur med port

-

Hjørne seksjon av hus + drenering

-

Arbeid med Barrikaden

-

Bygging av vaskekjeller

Det er med andre ord ikke det store problem å dokumentere forbedringer, oppgraderinger, rehabilitering, renovering og vedlikehold av Hausmannsgate 40 utført av samvirket Vestbredden Vel Vel.

Oppusing av bygården Hausmannsgate 40,

timeantall.

1999-2015

Rett etter okkupasjonen i 1999 begynte oppussingsarbeidet med å få bygården opp i en noenlunde bostandard. Leilighetene er kontinuerlig blitt oppgradert og ombygget gjennom årene og er den dag i dag i en riktig god tilstand. Mye kan dokumenteres med bilder, desverre gikk det også mange gamle bilder tapt i vannskaden av vårt arkiv, så det finnes ikke så mange gamle "før"-bilder. (Men man kan gjøre som EBY å ta Hausmannsgate 42 til sammenligning)

Her finner du en liste over prosjekter som har blitt utført på bygget med dertilhørende timeantall pr. prosjekt. Oppgitt timeantall gjelder kun folk som bor i huset den dag i dag. Antall år som de nåværende beboere har vært en del af kollektivet svinger mellom 9 år og 3 måneder.

-

Nye toaletter. 2 stk. i B-oppgangen og 6 stk. i A-oppgangen: Sist i A-oppgangen 2015. 15 timer.

-

Nye bad. 3 stk. fællesbad: Henholdsvis oppbygd 2012-2008-2004. 140 timer.

-

Vann og avløpsrør fikset i hele huset: Kontinuerlig oppgradering. 30 timer.

-

Branndører: Installert av beboere i henhold til brannforskrifter. 22 timer.

-

Renovering, isolering og opretting av gulv: sist i leilighet. i B-oppgangen 2015, felleskjøkken 2014, utbedring af bjelkelag og opretting av gulv i leilighet i B-oppgangen 2013. Kjøkken i A-oppgangen 2012. 130 timer

-

Ny strømføring gjennom hele huset: Kontinuerlig oppgradering. 50 timer.

-

Innstallering av server på loftet med nettkabler til alle leiligheter: Stor oppgradering av huset foretatt i 2009-10. 20 timer.

-

Helt ny taktekking på B-delen av huset 2012. Inklusiv nye blekkbeslag og oppmuring/pussing av kronmuren og skorstein: Utført av fagfolk og beboere etter takkunstens regler. 600 timer.

-

Oppføring av stillas rundt A og B i bakgård i 2012: Del av prosjektet "Tak skal de ha" - nytt tak og oppussing av fasade. Oppført af fagfolk/beboere. 100 timer.

-

Fasade oppusset i bakgård i 2012: Sprekker utbedret og generell oppussing. 250 timer.

-

Fasade i bakgård malt i 2012: 25 timer.

-

Maling av vinduskarm mot bakgård i 2012: 30 timer.

-

Del av råtten takstol utbedret på loftet skiftet i 2012: Materiale kjøpt i lokal tømmerhandel og arbeid er utført av fagfolk og beboere. 25 timer inkl. transport.

-

Fasade mot gate oppusset og malt: Sist oppusset i 2008. 30 timer. (fasaden ble jevnlig malt i nye og oppfriskende farger, bl.a. for å skape litt liv i det ellers så kjedelige bybilde. Dette unnlader vi å ta med i beregning om oppussing av bygården)

-

Garasje oppusset i 2008 og 2015: 30 timer.

-

Oppbygging av vaskekjeller med 2 vaskemaskiner: Har skjedd i flere omganger. Siste oppgadering var i 2014 ved installasjon av ekstra vaskemaskin. 5 timer.

-

Scener bygget på Barrikaden: 55 timer.

-

Lydisolering av Barrikaden: 300 timer.

-

Nye ruter + vinduer: Kontinuerlig oppgradering. 65 timer.

-

Isolering af leiligheter: 100 timer.

-

Brannstiger: Innstallert iht. til brannforskrifter.

-

Røykvarsler i alle leiligheter: Innstallert iht. brannforskrifter. 5 timer.

-

Brannslange i alle leiligheter: Innstallert iht. brannforskrifter..

-

Brannsluknings apperater i alle leiligheter: Innstallert iht. brannforskrifter..

-

Varmtvannsberedere installert i alle kjøkken: Sist på felleskjøkken 2014. 20 timer.

-

Ny mur, som avgrenser vår bakgård mot Blåhall-tomten oppført i 2014: Bygget av fagfolk og beboere. 105 timer.

-

Ny port #1 2015: Stålport. 12 timer.

-

Ny port #2 2015: Stålport. 30 timer.

-

Hjørneseksjon av huset fikset i 2014: 35 timer.

-

Drenering rundt taknedløp fikset i 2014: 40 timer.

-

Kjeller (Verksted) igangværende prosjekt: 50 timer

-

Innstalering av nye (brukte) vedovner i leiligheter m.m.: Sist i 2014 på Barrikaden, 2013 Leilighet. i A-oppgangen, 2012 leilighet. i B-oppgangen. 15 timer.

-

Ny terrasse over garasjen oppørt i 2014: Bygget av fagfolk og beboere. 40 timer.

-

Renovering av gjesterom i 2014: Nye gipsplater + sparkel + maling + list. 80 timer.

-

Innstallering av nytt felleskøkken i 2014. Varmtvannsbereder, komfyr, oppvaskmaskin og div: Oppvaskmaskin, komfyr, innredning og kjøleskap alt sammen gratis fra Finn.no. 80 timer.

-

Oppbygging av infoshop/bokkafe. Igangværende prosjekt: Inntil nå. 40 timer.

-

Maling, lister og småfiks har pågått i alle leiligheter like fra begynnelsen: Kontinuerlig oppgradering bl.a. ved inn- og utflytting. 700 timer.

-

Oppbygging av bar på Barrikaden:

-

Gjesteheims i leilighet. i A-oppgangen bygget i 2012: Bygget med materialer fra lokal tømmerforretning. 12 timer inkl. kjøring.

-

Oppussing av A-oppgangen: sparkel + maling utført i 2015. 65 timer.

-

Oppussing av B-oppgangen: Oppretting av trapperepos med flytestøp + nytt gulvbelegg utført i 2014: 20 timer.

-

Vagtmester service: Udskiftning og smøring af låse, køre søppelbøtter ud, tømme affugter etc. 200 timer.

-

Utbedring av råtne bjelker i portrom: 8 timer.

-

Bygging av gjesteromssenger: 8 timer.

Antal timer som kan gøres rede for i form af aktive medlemmer af kollektivet bliver i alt: 3.237 timer.

Lokal demokrati og kultur.

I tillegg til oppussing har det blitt brukt mange timer på styring av vårt samvirke. Hver uke blir det avholdt husmøte hvor alle aktuelle saker blir behandlet. Husmøtet er en viktig del for kollektivets funksjonalitet og evne til å eksistere. Der blir også holdt bookingmøter hvor alle kulturelle events blir planlagt. De kulturelle events er også en viktig del av husets aktiviteter, da det bl.a. er gjennom disse vi skaffer donasjon til drift af kollektivet.

-

Husmøte: i gjennomsnitt 14 timer i uka.

-

Bookingmøter: i gjennomsnitt 10 timer pr. 14 dager.

-

Kulturelle events: 40-80 timer i måneden.

-

Politisk arbeid: Huset har alltid vært en aktiv medspiller på mange fronter. 10-100 timer i uka (Alt etter gitt situasjon og arrangementer).

Ca. 2000 timer om året.

Dugnad timer fra venner og bekendte kommer i tillegg.

Det samme gjør at arbeide lagt i huset fra tidligere beboerer.

Det faktiske tal på hvor mange timer der er blevet lagt i projektet Vestbredden er enorm og meget svært at løbe fra.