

Ullernchausséen 46A



Velkommen til

Ullernchausséen 46A



Salgsoppgaven produsert 30. april 2025

Ullern

Lys og innbydende studioleilighet m/ innglasset balkong på 7 kvm. V.vann & fyring inkl. Parkeringsmulighet. Ingen dok.avg

Prisantydning	3 250 000,-
Fellesgjeld	106 658,-
Omkostninger	10 062,-
Totalpris	3 366 720,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 605,-
BRA-i	30 kvm
Totalt BRA	42 kvm
Etasje	2

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1962

Megler	Truls Martin Nygaard
Telefon	476 29 151
E-post	t.nygaard@nordvikbolig.no

Megler 2	Tonje Heitmann Eide
Telefon	480 58 025
E-post	t.eide@nordvikbolig.no


STALIN





Kort fortalt

- Truls Martin Nygaard v/Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere denne innholdsrike studioleiligheten beliggende i byggets 2 etasje. Leiligheten er svært arealeffektiv og inneholder entré, stue, kjøkken og bad, samt innglasset solrik balkong.

- Leiligheten ligger sentralt til i et attraktivt og veletablert boligområde på Smestad/Ullern. Fra boligen har man nærhet til flotte tur og rekreasjonsområder samt gangavstand til offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud.

- Perfekt førstegangskjøp/pendelerleilighet
- Solrik, innglasset balkong på 7 kvm
- -Varmtvann, fyring, kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnader
- To eksterne boder for oppbevaring
- Offentlig kommunikasjon og turområder i umiddelbar nærhet

Arealer og innhold

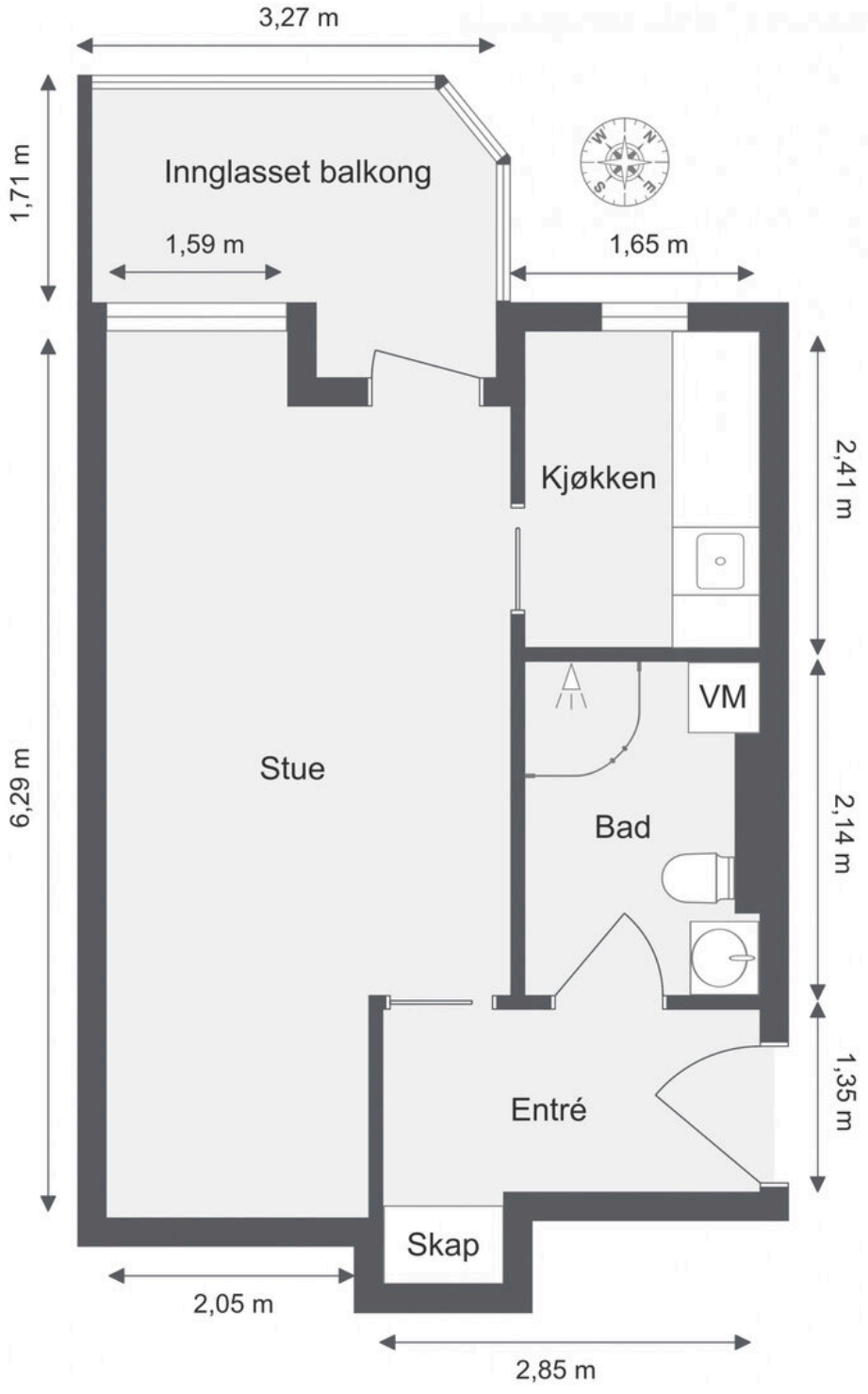
BRA-i:	30 kvm
BRA-e:	1 kvm
BRA-b:	11 kvm
Totalt BRA:	42 kvm

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Stue, Kjøkken, Bad, Entré
BRA-b: 7 kvm. Balkong
Total BRA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 1 kvm.

4. etasje:
BRA-b: 4 kvm. Bod på loft
Total BRA: 4 kvm.



Tegnet av Snare Boligvurdering AS – en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.














Kaffe
Sukker
Mel












GOLF
DP 20992



Informasjon

Ullernchausséen 46A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0241/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Ullernchausséen 46A, 0379 OSLO
Gnr 29, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 36 i Husebybakken Borettslag, org.nr. 848305812

Selger
Ola Bersvend Krogstad

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)
106 658,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 356 658,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
500,- (Innmelding OBOS)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
10 062,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 362,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 366 720,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 376 020,- (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
1962

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 30 kvm
BRA-e: 1 kvm
BRA-b: 11 kvm
Totalt BRA: 42 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Stue, Kjøkken, Bad, Entré
BRA-b: 7 kvm. Balkong
Total BRA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 1 kvm.

4. etasje:
BRA-b: 4 kvm. Bod på loft
Total BRA: 4 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og har følgende romfordeling: Entré, stue, kjøkken og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i 1.etg på ca 1 kvm og en på loft på ca 4 kvm.

Standard

Velkommen til en lys og trivelig leilighet i byggets 2. etasje, med en gjennomtenkt planløsning og god romfølelse! Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken og bad – og har i tillegg en solrik balkong med adkomst fra stue.

Stuen har parkettgulv og god plass til både sofagruppe og spisebord. Herfra har du direkte utgang til en romslig balkong på ca. 7 m^2 med tredekke og rekkverk i metall og glass – et perfekt sted for morgenkaffen eller å nyte varme sommerdager. Øvrige gulvflater består av vinyl i entré og kjøkken. Veggene har malt strukturtapet, og himlingene er sparklet/pusset og malt. Himlingshøyden i stuen er ca. 2,40 meter, noe som bidrar til en god og åpen romfølelse.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Her finner du også nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift, og det er spalteventil i vindu for tilførsel av frisk luft. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men med potensial for oppgradering etter eget ønske og behov.

Badet ble ifølge boets representant pusset opp i 2010/2011 og fremstår som moderne og funksjonelt. Her er det flislagte vegger og fliser på betonggulv, samt sparklede og malte himlingsplater. Badet er utstyrt med vegghengt toalett med innebygd sisterne, servant i helstøpt plate, dusjhjørne med dører i herdet glass, og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk avtrekksvifte, og tilluft sikres via luftespalte under døren.

Entré, stue, kjøkken og bad – alle rom samlet i en praktisk og lettstelt planløsning. Både vinduene og balkongdøren har tolags isolerglass og er produsert i 1987.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer: Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet

levetid og har bruksslitasje.
- Utvendig > Dører - 2: Døren har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG 2 er gitt da terrassegulvet har bruksslitasje.
- Innvendig > Overflater: Enkelte felt med ujevn og høyere slitasje enn andre.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Innvendige dører: Baderomsdøren har skader nederst på dørbladet.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobberrør tilknyttet kjøkkenet er eldre.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Det er registrert enkelte ufagmessigheter på rør i badet, som nevnt under punkt for sanitærinstallasjoner - bad. Støpejernsrør har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: et er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ventil i stue vender mot innglasset balkong, men balkongen har ikke tilfredstillende lufttilførsel. Det er ingen mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Det er elektrisk avtrekksvifte mot ventil i badet, men det ikke kjent om samtykke er gitt fra styret. Boligen har kun oppdriftsventilasjon, som var normalt ved byggeåret, men som etter NS3600 utgjør et avvik.
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: TG 2 er gitt på grunn av alder på reguleringsventiler. Ventiler kan over tid bli slitt som kan føre til svekket funksjon.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: TG 2 er gitt grunnet alder og bruksslitasje.
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er ingen mekanisk avtrekk eller ventilator i rommet, som etter NS 3600 gir TG 2.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Enkelte avskallinger på noen av flisene.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist skader på innredning. Det er treverk under innredningen, direkte mot gulvet. Avløpsrøret tilknyttet vaskemaskinen er løsnet fra veggen. Avløpsrøret tilknyttet servanten har ikke tilstrekkelig fall og er ikke fagmessig utført.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon: Luftespalten under døren er ikke tilfredsstillende størrelse.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det bør etableres vanntett sjikt bak sisterne etter gjeldende krav.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Andre utvendige forhold: Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Borettslaget har noen p-plasser, men ingen utleie. Førstemann-til-mølla-prinsippet. Det er kun tillatt å ha en bil per leilighet stående på borettslagets biloppstillingsplasser.

Se borettslagets parkeringsbestemmelser for nærmere informasjon.

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: Finner ingen kviteringer på utført arbeid, men vet at arbeider på badet ble utført av
godkjent firma. Arbeidet på bad ble utført høsten 2010
- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Vet at badet ble helt strippet og fornyet fra grunnen.
- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Finner ingen papirer på urførte arbeider.

Bygningssakkyndig

Daniel Snare

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:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 605,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, tv og internett er inkludert i felleskostnader.

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi

Ingen treff på formuesverdi.

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

Riks TV og internett fra Global Connect er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 96 andelsleiligheter.
Husebybakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848305812, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune. Første innflytting skjedde i 1957.

Borettslaget har egen hjemmeside: https://vibbo.no/husebybakken

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Borettslaget har et felles vaskeri.

Elektrisk og gassgrill er tillatt. Kullgrill er forbudt på balkong og fellesarealer.

Dersom ny eier ikke allerede er medlem av OBOS, vil OBOS fakturere ny eier en innmeldingsavgift på kr. 500,- for medlemsskap.

Større vedlikehold:
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 720 000,- til større vedlikehold som i hovedsak omfatter nye varmepumper til tappevann og fyring(bergvarmen).

Grunnet noe eldre bygg, satt styret i gang Sweco-team for å sjekke forankring og byggemassen på fasade. På befaring ble det signalisert at det stod bra til. Styret har mottatt rapporten og det ble i følge styreleder ikke signalisert noe omfattende vedlikeholdsarbeider for borettslaget p.t.

Følgende er utført i regi av borettslaget:
2023:
- Led belysning kjeller og loft
- Bytte av 3 stk varmtvannsberedere
- Bytte av brannslukningsapparat i alle boliger.
- Skiftet detektorer i alle boliger.

2022:
- Innløsning av festetomt.

2021:
- Det har vært/er problemer med gnagere. Pelias har vært kontaktet flere ganger dette året, og de har vært her for å se på situasjonen og sørge for at det er fylt på i giftbokser.
- Installert nye røykvarslere i alle leiligheter og alle oppganger og loft.
- Det er installert ny hoved varmtvannsbereder i 2021.
- Jevnlige HMS – runder, og har planer for de endringer som må utføres i etterkant av disse.
- Det har blitt gjennomført befaringer for å undersøke muligheten til å få bedre avtrekk gjennom ventilasjonssjaktene. Dette følges opp videre.
- Det er byttet hoved sirkulasjonspumper til varmeanlegget.

2020: Alle veier og parkeringsplasser ble asfaltert.
2019: Rørfornying.
2016: Overgang til bioolje.
2015: Lagt nytt tak på blokkene og nye inngangsdører til leilighetene.
2012: Nye postkasser Nye røykvarslere og brannslukningsapparater i alle leiligheter.
2011: Nye porttelefoner og oppstillingsplass for sykler.
2010 : Oppgradering av Get med bredbåndsavtale/TV.
2007: Byttet fyrkjele/brenner II.
2004: Nye hovedinngangsdører. Reparasjon av fyrledning
2002/-04: Utskiftning av vaskemaskiner.
2002: Byttet fyrkjele I.
1996: Nye balkonger.
1995: Støyskjerm i Husebybakken og Utskiftningav el-anlegg
1994: Nye rør i krabbekjeller.

1989: Nytt kabelanlegg og ny porttelefon.

Borettslaget fikk innvilget og tok opp et lån på kr 10 millioner til takrehabilitering (utført), nye dører inn til leilighetene (utført) og skifte til bioolje (utført). Hele lånet er utbetalt per 02.08.2016 og fordelt på andelene per 16.08.2016. Noen av leilighetene har ikke fellesgjeld i Husbanklånet da det er balkonglån. Leilighetene uten balkonglån har da heller ikke balkongtillegg i felleskostnadene. Nye lån vil fordeles etter brøk. Dette i følge skriv fra forretningsfører.

Innløsing av festetomt:
Borettslaget har til 2022 festet tomt av Norske Radiumhospitalet og har siden 2017 hatt en sak om festeavgiftene med grunneier av eiendommen. Grunneier krevde først Kr. 16 572 500,- for å godta en innløsning. Vi har jobbet for å få dette beløpet nedover med grunnlag i at grunneier ikke vil få medhold i en økning av festeavgiften og at den økonomiske verdien derfor er betydelig lavere. Etter mange års forhandlinger har borettslaget fått gjennomslag for sine synspunkter og har landet på en sum som begge parter kan leve med, pålydende Kr 5 000 000.-. Dette er en innløsningssum styret sammen med borettslagets advokater mener er ett godt tilbud. Forretningsfører bekrefter ovenfor borettslaget at det foreligger god nok økonomi i borettslaget til at borettslaget kan gjennomføre kjøpet av tomten uten at dette påvirker felleskostnadene mye.
Borettslaget vil betale en innløsningssum på 5 millioner kroner med tillegg av dokumentavgift og innløsningskostnader. Finansiering gjøres ved bruk av tilgjengelig egenkapital hos borettslaget og nødvendig låneopptak i bank. Styret har fullmakt til å foreta alle beslutninger og signere nødvendige dokumenter for å gjennomføre innløsningen. Vedtaket om å innløse festetomten ble vedtatt i generalforsamlingen mai 2022.

Dette i følge vedlagte årsberetning fra 2023 og 2024.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt OBOS – forkjøpsrett. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 12.05.2025

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 106 658,- pr. 31.12.2024

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenr Type Restsaldo Restløpetid Term Avdr.frihet Type Rente
OBOS03-98208369571 A 10.372.725,- 24 år 5 md. 12 Flyt 5,64%

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 107.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Fellesformue

Kr 9 414,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Resultat:
Regnskap for 2023 viste et underskudd på kr. -156 208. Årsresultatet ble vedtatt overført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. I 2024 ble det budsjettert med et underskudd på kr. -244 264,-. Underskuddet skyldes i hovedsak posten Drift og vedlikehold, Kommunale avgifter og Energi/fyring.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 720 000,- til større vedlikehold som i hovedsak omfatter varmepumper.

Felleskostnadene økte sist med 10% 01.08.2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres vanligvis to dugnader i året.

Se vedlagte husordenregler og vedtekter for retningslinjer for oppussing og trivselsregler.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å ha hund eller utekatt.
Se vedlagt vedtekter og husordensregler.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 2552090

Tomt

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger sentralt til i et attraktivt og veletablert boligområde på Smestad/Ullern. Fra boligen har man nærhet til flotte tur og rekreasjonsområder samt gangavstand til offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud.

Fra boligen er det kort avstand til turstier langs Makrellbekken og Smestaddammen. Mærradalen ligger i nærheten og er et godt utgangspunkt for

trening og rekreasjon hele året igjennom. Herfra kommer man videre til blant annet Bogstadvannet, Sørkedalen og Nordmarka. Det er også kort vei til Frognerseteren, et idyllisk tur- og utfartsområde, samt Oslo vinterpark Tryvann og Holmenkollen.

Det er gang- og sykkelavstand til både Smestad, Skøyen, Frognerparken, Bygdøy og Vækerø park med Sollerudstranda som er perfekte utgangspunkt for spaserturer, joggeturer og andre aktiviteter, både på dagtid og kveldstid, sommer som vinter.

Nærbutikk på Smestad og kort vei til Hoff, Skøyen med Karenslyst allé, Lilleaker og CC-Vest samt Majorstuen og sentrum.

Godt utbygd kollektivtrafikk i området med kort vei til T-bane linje 2 og 3 fra Smestad og linje 3 fra Montebello. Busslinje 23, 28 og flybuss fra Radiumhospitalet samt trikkelinje 13 fra Abbediengen. Se https://www.ruter.no for oversikt over avganger og tilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen vedrørende balkonger datert 22.11.1996 og nybygg datert 10.01.1959.

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

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

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/29/8:
21.06.1897 - Dokumentnr: 106 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

15.12.1922 - Dokumentnr: 24 - Skjønn

Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 29 bnr 10

19.10.1923 - Dokumentnr: 145 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1930 - Dokumentnr: 900975 - Elektriske kraftlinjer

14.11.1941 - Dokumentnr: 11384 - Best. om vann/kloakkledn.
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

11.10.1956 - Dokumentnr: 11816 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN

12.11.1956 - Dokumentnr: 13523 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 29 bnr 459

20.02.1957 - Dokumentnr: 2007 - Best. om vann/kloakkledn.

09.07.1957 - Dokumentnr: 8053 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

28.01.1959 - Dokumentnr: 954 - Erklæring/avtale
VEDR. SØSTER- OG FUNKSJONÆRBOLIG
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

28.01.1959 - Dokumentnr: 955 - Erklæring/avtale
VEDR. SØSTER- OG FUNKSJONÆRBOLIG
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

13.02.1995 - Dokumentnr: 7738 - Erklæring/avtale
Bnr 157 er slettet i grunnboken iht begjæring
fra kommunen

18.09.1896 - Dokumentnr: 900264 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 29 BNR 1
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

14.09.1939 - Dokumentnr: 12759 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:29 Bnr:157

15.10.1953 - Dokumentnr: 915207 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: GNR 29 BNR 10 OG GNR 29 BNR 156

23.11.1961 - Dokumentnr: 919806 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: GNR 29 BNR 439 OG GNR 29 BNR 459

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.

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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som

vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 279,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 320,-

Samlet skal selger betale kr. 113 789,- 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 30. april 2025

Ansvarlig megler

Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Megler

Tonje Heitmann Eide, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 48058025

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Ullernchausséen 46A

Ullernchausséen 46A

Nabolaget Montebello/Vestre Smestad - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	16 min 1.3 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	4 min 1.9 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	5 min 2.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	8 min 3.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.8 km

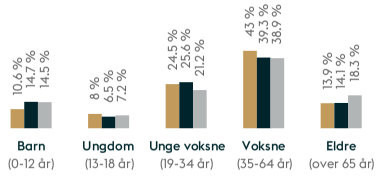
Offentlig transport

Montebelloveien Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	3 min 0.3 km
Montebello Linje 3	10 min 0.8 km
Abbediengen Linje 13	13 min 1.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	22 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.8 km

Barnehager

Hasselkroken Kanvas-barnehage ... 80 barn	9 min 0.8 km
Linden Steinerbarnehage (1-5 å... 32 barn	11 min 0.9 km
Mærradalen barnehage (1-5 år) 25 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Montebello/Vestre Smestad	1 068	508
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

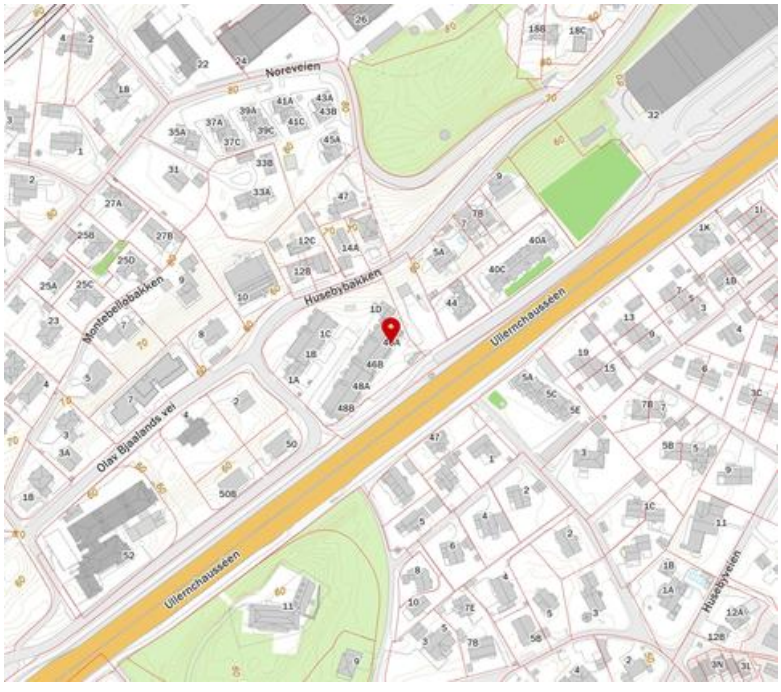
Sport

Smestad brannstasjon balløkke	4 min
Ullern videregående	4 min
Ullern Trening	15 min
SATS Njårdhallen	18 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100



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

Tilstandsrapport

Ullernchausséen 46 A, 0379 OSLO

OSLO kommune

gnr. 29, bnr. 8

Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 28.04.2025 **Rapportdato:** 30.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22392-1109 **Referansenummer:** HY9423

Foretak: Snare Boligvurdering AS **Vår ref:**

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Om oss

Snare Boligvurdering er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

For mer informasjon, besøk www.snarebolig.no.

Rapportansvarlig

Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Snare Boligvurdering

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ullernchausséen 46 A, 0379 OSLO
Gnr 29 - Bnr 8
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Det må påregnes kostnader på nær og lengre sikt.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

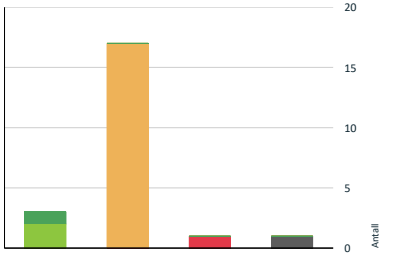
Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Ullernchausséen 46 A, 0379 OSLO
Gnr 29 - Bnr 8
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

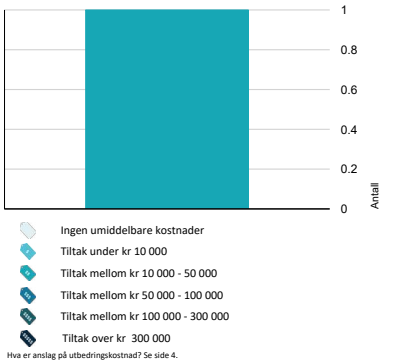
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Ullernchausséen 46 A, 0379 OSLO
Gnr 29 - Bnr 8
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 1987.

* Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Vurdering av konsekvens:
Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 1 Dører

Type: Entrédør i brannklasse B30, med 35 desibel lydmotstand.

TG 2 Dører - 2

Type: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1987.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Døren har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Vurdering av konsekvens:
Konsekvensen ved eldre ytterdører er at de normalt har et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Betongdekke, belagt med terrassebord i tre. Rekkverk i metall med glassplater.
Størrelse: ca. 6 m² innvendig mål. Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Himmelretning: Nordvest.

Konstruksjonen er visuelt undersøkt fra oversiden.

Vannavrenning:
Forhold rundt vannavrenning er ikke kjent. Balkongen er i hovedsak skjermet av innglassing.

Innfesting/undersøttelse:
Ukjent, ikke visuelt synlig fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring:
Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,0 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- TG 2 er gitt da terrassegulvet har bruksslitasje.

Vurdering av konsekvens:
Forholdet er i hovesak kosmetisk, og det anbefales å gjøre egne subjektive vurderinger.
Det er noe alger og grønske som kan kreve vedlikehold utvendig.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Vinylgulv i kjøkken og entré. Parkett i stue.
Vegger: Malt strukturtapet.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,40 meter, målt i stue.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Enkelte felt med ujevn og høyere slitasje enn andre.

Vurdering av konsekvens:
Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingen ble utført i stue og kjøkken.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det ble målt lokale avvik under 10 mm og totale avvik under 15 mm, som etter NS 3600:2018 tilsvarer tilstandsgrad 1 (TG 1). Stikkprøvene viste enkelte

Ullernchausséen 46 A, 0379 OSLO
Gnr 29 - Bnr 8
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

skjevheter, men uten å overskride grensene i dette tilfellet.

TG 2 Radon

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: https://dsa.no/radon.
Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

TG 2 Innvendige dører

Type: Foldedører mot kjøkken og stue. Glatt innvendig dør mot badet. Dørene er eldre.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Baderomsdøren har skader nederst på dørbladet.

Vurdering av konsekvens:
Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge boets representant pusset opp i 2010/2011.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
En enkel "banketest" på utvalgte fliser viste ingen tydelige tegn til hulrom (bom), men merk at stikkprøven dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Vurdering av konsekvens:
Konstruksjonens alder øker risikoen for bruksslitasje som kan kreve tiltak.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om målinger:
Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Banketest:
Under befaringen ble det gjennomført en banketest på utvalgte fliser. Testen avdekket svake indikasjoner på bomlyd under noen av flisene. Imidlertid var intensiteten av bomlyden lav, og det ble ikke observert noen synlige tegn på løse fliser. Noe bomlyd er normalt og må forventes. Vår vurdering er at dersom bomlyd utvikler seg, kan ubedring være aktuelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Enkelte avskallinger på noen av flisene.

Vurdering av konsekvens:
Konstruksjonens alder øker risikoen for bruksslitasje som kan kreve tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge boets representant fra oppussingsåret i 2010/2011.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

En eventuell membran, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere i rommets våte soner, ligger bak overflatene og er skjult i konstruksjonen, og kan derfor ikke inspiseres ved en visuell kontroll. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Inspeksjonsluke er innenfor våtsonen, men er ikke lekkasjesikret.
- TG 3: Det er registrert manglende membran/vanntett sjikt bak sisternen. Dette er registrert via inspeksjonsluke i veggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres vanntett sjikt bak sisterne etter gjeldende krav.

Vurdering av konsekvens:
Manglende membran bak sisterne er et byggteknisk forskriftsavvik, og konsekvensen av dette er risiko for fuktskader i området hvis en lekkasje skulle oppstått i skjult sisterne. Kostnadsestimatet baseres kun på lokal utbedring, men kan variere basert på valgt utbedringsløsning.

Konstruksjonen for øvrig har oppnådd en alder der risikoen for fuktproblematikk øker, og bør derfor jevnlig overvåkes. Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran bør påregnes på sikt, men nøyaktig når dette er helt nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Dusj med dører i herdet glass. Servant i helstøpt plate.

Vurdering av avvik:

Ullernchausséen 46 A, 0379 OSLO
Gnr 29 - Bnr 8
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

- Det er treverk under innredningen, direkte mot gulvet.
- Avløpsrøret tilknyttet vaskemaskinen er løsnet fra veggen.
- Avløpsrøret tilknyttet servanten har ikke tilstrekkelig fall og er ikke fagmessig utført.

Vurdering av konsekvens:
En drensspalte bør etableres samtidig som manglende membran bak sisterne utbedres, for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra sisternen etter gjeldende forskriftskrav. Uten en slik løsning kan lekkasjer fra sisternen forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for mulige fuktrelaterte skader.

Avløpsrør tilknyttet vaskemaskin må festes til veggen.

Avvik ved avløpsrør tilknyttet servanten bør utbedres, da de har motfall som øke risikoen for lekkasjer og tette rør.

En rørlegger bør kontaktes for å kartlegge konkrete tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Luftespalten under døren er ikke tilfredsstillende størrelse.

Vurdering av konsekvens:
Begrenset lufttilførsel kan kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en større luftespalte under baderomsdøren for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.
Alder på innredning: Ukjent, men av eldre dato.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt grunnet alder og bruksslitasje.

Vurdering av konsekvens:
Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon, men ingen ventilator.
Tilluft: Spalteventil i vinduet.

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ingen mekanisk avtrekk eller ventilator i rommet, som etter NS 3600 gir TG 2.

Vurdering av konsekvens:
Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Enkelte plastrør i bad (rør-i-rør) og eldre kobberrør tilknyttet kjøkkenet.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran:
For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Rør-i-rør er hovedsakelig skjult og det foreligger ikke dokumentasjon. Disse er derfor kun vurdert etter alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Kobberrør tilknyttet kjøkkenet er eldre.

Vurdering av konsekvens:
Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskiftning aktuelt, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Ullernchausséen 46 A, 0379 OSLO
Gnr 29 - Bnr 8
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

- Det er registrert enkelte ufagmessigheter på rør i badet, som nevnt under punkt for sanitærinstallasjoner - bad.
- Støpejernsrør har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Vurdering av konsekvens:
Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskiftning aktuelt, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Rør i badet bør sjekkes av en fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.
Avtrekk: Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken. Elektrisk vifte er montert mot ventilen i badet.
Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Ventil i stue vender mot innglasset balkong, men balkongen har ikke tilfredstillende lufttilførsel.
- Det er ingen mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.
- Det er elektrisk avtrekksvifte mot ventil i badet, men det ikke kjent om samtykke er gitt fra styret.
- Boligen har kun oppdriftsventilasjon, som var normalt ved byggeåret, men som etter NS3600 utgjør et avvik.

Vurdering av konsekvens:
Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Elektriske avtrekksvifter montert mot oppdriftsventilasjon, kan potensielt begrense ventilasjon i andre boenheter om ventilasjonsrøret er felles. Slike vifter krever ofte samtykke fra styret, men det er ukjent om samtykke er gitt for denne boligen.

I stue kan lufttilførselen begrenses, da det ikke er ventil mot det fri.

Manglende avtrekksventilasjon i kjøkkenet kan føre til økt fuktighet og matos i boligen.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder på reguleringsventiler. Ventiler kan over tid bli slitt som kan føre til svekket funksjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Type sikringer:
Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Da dette er et bo, og selger har begrenset informasjon, er spørsmål i forskrift til avhendingslova ikke vært mulig å besvare med sikkerhet. Konsekvensen av

Tilstandsrapport

dette er noe usikkerhet knyttet til bruken av anlegget. Spørsmålene er:
A. når det elektriske anlegget ble installert eller siste gang totalt rehabilitert
b.om sikringene ofte løses ut
c.om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
d.om det finnes kursfortegnelse, og om antallet sikringer er i samsvar med denne.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er registrert avvik som tilsier at anlegget bør gjennomgå en utvidet el-kontroll, for eksempel på grunn av:
   - Anlegget er eldre.
   - Det foreligger ikke samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler er montert i himling.
Brannslukningsapparat foreligger.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Ullernchausséen 46 A, 0379 OSLO
Gnr 29 - Bnr 8
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

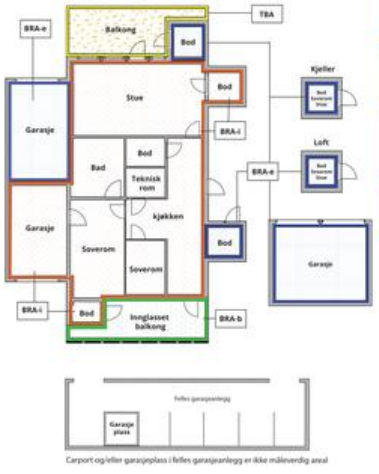
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i fellles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i branceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Ullernchausséen 46 A, 0379 OSLO
Gnr 29 - Bnr 8
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	30		7	37	
1. etasje		1		1	
Loft		4		4	
SUM	**30**	**5**	**7**		
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue, Kjøkken, Bad, Entré		
1. etasje		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	30	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Daniel Snare (utlånt nøkkel)	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	29	8		0	5178.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ullernchausséen 46 A

Hjemmelshaver
Husebybakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG	848305812			Krogstad Synnøve (bo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
36

Ullernchausséen 46 A, 0379 OSLO
Gnr 29 - Bnr 8
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Ikke aktuelt, da dette er et bo.	Ikke gjennomgått		Nei
Boets representant	28.04.2025	Boets representants opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	28.04.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	
2	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRY**KK OG DEFINISJONER**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBER**EGNING FOR BOENHETER**

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir ikke konkrete tiltak.

Ullernchausséen 46 A, 0379 OSLO
Gnr 29 - Bnr 8
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Forutsetninger

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Krogstad, Ola Bersvend	9578-5999-4-1242569	2025-04-25 10:13:32

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
25. apr. 2025

Oppdragsnummer
8-0241/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullernchausséen 46A, 0379 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Ola Bersvend Krogstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. februar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Synnøve Krogstad

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 215038
Forsikret i: Norsk Sykepleieforbund kolektiv innboforsikring.

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: Finner ingen kviteringer på utført arbeid, men vet at arbeider på badet ble utført av godkjent firma. Arbeidet på bad ble utført høsten 2010

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

Eventuell kommentar: Vet at badet ble helt strippet og fornyet fra grunnen.

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

Eventuell kommentar: Finner ingen papirer på urførte arbeider.

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?
Nei

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

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

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

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.?
Nei

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?
Nei

Feil og mangler

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

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?
Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0241/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Krogstad, Ola Bersvend	**2025-04-25**

Identifikasjon

bankID Krogstad, Ola Bersvend

SIGNICAT

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Tonje Heitmann Eide
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: t.eide@nordvikbolig.no

8470421 170/118 28.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.04.2025.

Boligselskap:	170 Husebybakken Borettslag
Organisasjonsnr:	848.305.812
Andelseier:	Synnøve Krogstad (bo)
Leieobjektnr:	118
Adresse:	Ullernchausseen 46 A, 0379 OSLO
Andelsnummer:	36
Borettsinnskudd:	kr 4.900,–
Hjemmeside:	www.husebybakken.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 2552090.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Parkering: Det er noen p-plasser, men ingen utleie. Førstemann-til-mølla-prinsippet.
- Felleskostnadene økte sist med 10% 01.08.2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS03-98208369571	A	10.372.725,-	24 år 5 md.	12		Flyt	5,64%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.605,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	88,-	6.207,-	9.414,-	106.658,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS03-98208369571	106.006,-	668,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 107.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn tlf.22 86 58 73 ev. pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tor Inge Dokken Ullernchausseen 46 B, 379 OSLO, e-post: tor.dokken@jm.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/.
  Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 170
Husebybakken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Husebybakken Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. april kl. 20:00 og lukker 14. april kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/170

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Lage luke mellom leilighet og bod
7. Felles avløpsrør Husebybakken 1b
8. Valg av styre
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Husebybakken Borettslag

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS.

Forslag til vedtak
Håvard Pedersen er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitner foreslås Tord Andresen og Viktor Daniel Rui Tollefsen.

Forslag til vedtak
Tord Andresen og Viktor Daniel Rui Tollefsen er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapport 2023 Husebybakken Brl.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 6
Lage luke mellom leilighet og bod

Forslag fremmet av:
Ove Steen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

SØKNAD OM TILLATELSE TIL Å SETTE INN LUKE MELLOM BOD OG LEILIGHET

3. oktober i fjor kjøpte jeg en knøttliten loftsleilighet (H0401) i Husebybakken Borettslag.

Vegg i vegg med leiligheten er det en romslig loftsbod. Fordi leiligheten er så liten (22 m²), er behovet for å bruke boden stort. Tilgangen til boden er imidlertid omstendelig. Man må gjennom tre dører, hvorav to må låses opp og igjen.

Jeg vil derfor søke borettslaget om tillatelse til å lage en 50 x 70 cm stor luke i veggen mellom bod og leilighet. Det vil gi enkel armlengdes tilgang til det nærmeste området rundt luken, og mulighet til å komme helt inn i boden uten særlig besvær.

Det kan gjøres uten inngrep i bærende konstruksjoner, og får, så vidt jeg kan skjønne, ingen negative konsekvenser for noe eller noen (jeg har spurt både styreformannen og Håvard Pedersen, rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS, konkret om dette, uten å få svar).

En luke mellom bod og leilighet er et inngrep i en såkalt "branncelle". Man må søke Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune om tillatelse til inngrepet, og en godkjent entreprenør må stå for utførelsen. Søknaden til Husebybakken Borettslag har altså ikke noe med det branntekniske å gjøre, bare med det forhold at bodene ikke tilhører andelseierne, men er en del av borettslagets fellesareal. Man har bruksrett til boden, men ikke eierskap i den.

Generalforsamlingen kan med ⅔ flertall vedta å godta installasjon av en slik luke, og jeg ber om at spørsmålet blir tatt opp til avstemning på årsmøtet 10. april.

Steinsfjorden, 15. mars 2024

Ove Steen

e-post: osairmail@gmail.com

Styrets innstilling

Beboer har åpnet veggen mellom sin leilighet og bod arealene uten å søke tillatelse om dette fra borettslaget eller bygningsmyndighetene. Dette er en brannvegg - å rive deler av veggen her uten å utrede på forhånd er etter styrets mening å utsette seg selv og andre beboere for en risiko dersom det skulle oppstått en brann. Beboer har fått gjentatte varsler om å utbedre dette både fra styret og OBOS uten at dette er gjort. Det er styret og borettslaget som har ansvaret for vedlikeholdet for "fellesarealet" og derav også brannsikkerheten.

Selv om man har bruksrett til en bestemt bod betyr ikke det at man kan innlemme denne i egen andel eller gjøre andre endringer på den. Boden er fellesareal og det er et borettslaget som er "eier" av dette området selv om andelseiere har bruksrett til området. Det følger av borettslagsloven § 8-9 3. pkt at salg av fast eiendom krever 2/3 flertall på generalforsamling. Området er ikke kjøpt av andelseier og beboere må forholde seg til gjeldende lovverk for dette området.

Styrets innstilling er at beboer pålegges å tilbakestille veggen til som det var før inngrepet og at dette dokumenteres utført av fagpersonell.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir andelseier tillatelse til å lage en luke mellom egen leilighet og bod

Sak 7

Felles avløpsrør Husebybakken 1b

Forslag fremmet av:
Heine H. Ness

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

De felles avløpsrørene i husebybakken er så gamle at det siver væske gjennom dem.

Ønsker at det stemmes over følgende:

Styrets innstilling

Styrets innstilling etter befaringer hvor vi pusset ned til blankt metall er at røret ikke er lekk og at det er manglende utvendig vedlikehold/maling av røret som gjør at det dannes overflate rust. Det ser ut som at det er utvendig kondens/fukt fra rommet som ligger på røret og ikke vann fra innsiden. Det er beboers ansvar å vedlikeholde rørene med maling etc.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Felles avløpsrør Husebybakken 1b
- Mot Felles avløpsrør Husebybakken 1b

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Skifte ut hele felles avløpsrør i oppgangene til Husebybakken 1b
2. Legge nye rør i rør for oppgangene til Husebybakken 1b

Sak 8

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nomeda Bederstetaite

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Benjamin Ramberg Møklegård
- Geir Johan Jensen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Tor Inge Dokken

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nomeda Bederstetaite

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Inge Dokken	Ullernchausseen 46 B
Styremedlem	Nomeda Bederstetaite	Ullernchausséen 46 B
Styremedlem	Ann Kristin Grønbakken	Husebybakken 1 D
Styremedlem	Mats Randby	Ullernchausséen 46 B
Varamedlem	Geir Johan Jensen	Husebybakken 1 C
Varamedlem	Benjamin Ramberg Møklegård	Ullernchausséen 46 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Tor Inge Dokken	Ullernchausseen 46 B
Varadelegert	
Nomeda Bederstetaite	Ullernchausséen 46 B

Valgkomiteen

Margretha Flatland	Ullernchausseen 48 B

Generelle opplysninger om Husebybakken Borettslag
Borettslaget består av 96 andelsleiligheter.
Husebybakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848305812, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
29 8

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten ble kjøpt i 0.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Husebybakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene for 2023 var på til sammen kr 3 976 308.

Driftskostnadene for 2023 var på til sammen kr 3 675 802.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 720 000 til større vedlikehold som in hovedsak omfatter varmepumper.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Husebybakken Borettslag.

Lån
Husebybakken Borettslag har to lån i OBOS banken med flytende rente på 5,75%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kr 142 720.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Husebybakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Husebybakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Oslo, 7. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 305 812, KUNDENR. 170

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**721 442**	**4 426 488**	**721 442**	**327 157**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-156 208	282 304	181 736	-244 264
Tilbakeføring av avskrivning	15	5 824	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-17 471	0	0
Fradrag kjøpesum festetomt		0	-5 093 835		
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	1 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-243 251	-375 529	-37 000	-230 000
Innsk. øremerk. bankkto		-650	-515	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-394 285**	**-3 705 046**	**144 736**	**-474 264**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**327 157**	**721 442**	**866 178**	**-147 107**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	835 580	1 246 514
Kortsiktig gjeld	-508 423	-525 072
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**327 157**	**721 442**

HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 305 812, KUNDENR. 170

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 815 919	3 824 430	3 665 000	3 848 000
Andre inntekter	3	160 389	34 274	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 976 308**	**3 858 704**	**3 665 000**	**3 848 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-5 824	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 375	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-135 535	-130 070	-137 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-13 710	-187 622	-35 000	-15 000
Kontingenter		-19 200	-19 200	-19 200	-19 200
Drift og vedlikehold	8	-763 929	-324 092	-456 500	-720 000
Forsikringer		-195 524	-183 211	-202 000	-215 000
Festeavgift		0	-62 330	0	0
Kommunale avgifter	9	-516 796	-422 799	-481 214	-586 714
Energi/fyring	10	-1 042 053	-1 121 206	-800 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-531 821	-454 257	-453 700	-557 000
Andre driftskostnader	11	-270 385	-268 556	-285 500	-271 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 675 802**	**-3 353 866**	**-3 047 264**	**-3 559 264**
DRIFTSRESULTAT		**300 506**	**504 838**	**617 736**	**288 736**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 025	25 949	0	0
Finanskostnader	13	-465 739	-248 483	-436 000	-533 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-456 714**	**-222 534**	**-436 000**	**-533 000**
ÅRSRESULTAT		**-156 208**	**282 304**	**181 736**	**-244 264**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	282 304		
Fra opptjent egenkapital		-156 208	0		

HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 305 812, KUNDENR. 170

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 392 602	8 392 602
Tomt		5 093 835	5 093 835
Andre varige driftsmidler	15	11 647	17 471
Miljøbankkonto, øremerket		41 821	103 435
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 539 904**	**13 607 342**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		143 161	131 881
Driftskonto OBOS-banken		484 117	922 633
Sparekonto OBOS-banken		208 302	192 001
SUM OMLØPSMIDLER		**835 580**	**1 246 514**
SUM EIENDELER		**14 375 484**	**14 853 857**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 96 * 100		9 600	9 600
Opptjent egenkapital		3 736 268	3 892 476
SUM EGENKAPITAL		**3 745 868**	**3 902 076**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 593 137	9 836 388
Borettsinnskudd	17	487 400	487 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	40 656	102 920
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 121 193**	**10 426 708**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		442 040	524 757
Påløpte renter		47 187	315
Påløpte avdrag		19 196	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**508 423**	**525 072**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 375 484**	**14 853 857**

Pantstillelse	19	11 987 400	11 987 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.02.2024
Styret i Husebybakken Borettslag

Tor Inge Dokken/s/ Nomeda Bederstetaite/s/ Ann Kristin Grønbakken/s/

Mats Randby/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 802 227
Eiendomsskatt	13 692
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 815 919**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Vaskeripenger	56 955
Miljøfond	103 434
SUM ANDRE INNTEKTER	**160 389**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 112, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Deloitte Advokatfirma AS	-1 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 523
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 710**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 909
Drift/vedlikehold VVS	-428 627
Drift/vedlikehold elektro	-211 970
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 806
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 872
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-52 554
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 831
Kostnader dugnader	-10 360
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-763 929**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 696
Vann- og avløpsavgift	-335 934
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-167 038
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-516 796**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-208 179
Olje/Biomasse	-833 874
SUM ENERGI / FYRING	**-1 042 053**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 011
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 838
Verktøy og redskaper	-525
Vaktmestertjenester	-48 684
Renhold ved firmaer	-95 992
Snørydding	-56 318
Gressklipping	-31 273
Andre fremmede tjenester	-2 209
Trykksaker	-1 002
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 495
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 112
Porto	-482
Bank- og kortgebyr	-3 151
Velferdskostnader	-3 293
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-270 385**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 074
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 951
SUM FINANSINNTEKTER	**9 025**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-268 034
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-70 965
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-126 740
SUM FINANSKOSTNADER	**-465 739**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1958	2 887 600
Tilgang 2000	5 505 002
SUM BYGNINGER	**8 392 602**

Eiendommen er bygslet fra det norske radiumhospitalet i 50 år fra 01.01.1956.
Avtalen er i 2006 forlenget med 3 år til 2009. Avtalen er forlenget til en av partene sier opp avtalen.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2022	17 471	
Avskrevet i år	-5 824	
		11 647
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**11 647**
SUM AVSKRIVNINGER		**-5 824**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika boligkreditt AS, låner er innfridd		
Opprinnelig 2015	-6 000 000	
Økning 2016	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 656 340	
Nedbetalt i år	8 343 660	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	7 272	
Nedbetalt i år	32 769	
		-1 459 959
OBOS-banken AS (tidligere Eika)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-8 198 189	
Nedbetalt i år	65 011	
		-8 133 178
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 593 137**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1958	-487 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-487 400**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-40 656
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-40 656**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	487 400
Pantelån	9 593 137
Påløpte avdrag	19 196
TOTALT	**10 099 733**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 392 602
Tomt	5 093 835
TOTALT	**13 486 437**

Annen informasjon om borettslaget

Styret
Styret treffes fortrinnsvis på e-post: husebybakken@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets arbeid

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 2552090. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023		Led belysing kjeller og loft Bytte av 3 stk varmtvannsberedere Bytte av brannslukningsapparat i alle boliger. Skiftet detektorer i alle boliger.
2022		Innløsning festetomten.
2020	Alle veier og parkeringsplasser ble asfaltert	
2019	Rørfornying	Rørfornying i bunnledningene i Husebybakken 1 og Ullernchausseen 46-48.
2017	Radonmåling i alle boliger	
2016	Overgang til bioolje og varmepumpe	
2015	Skiftet tak og nye dører til leiligheter	Omtekking av tak Bytte leilighetsdører og i fellesarealer
2015	Skiftet til LED lamper i fellesareal	Utskifting av lamper i fellesarealet til LED lamper
2015	Ny svingbom utenfor Ullernchausèen 48B	
2012	Nye postkasser	
2011	Porttelefon og oppstillingsplass sykler	Nye porttelefoner og oppstillingsplass for sykler.
2010	Oppgradering Get	Oppgradering av Get med bredbåndsavtale/TV
2008	Utvidelse av gangvei til Ullernchausseen	Utvidelse av gangvei til Ullernchausseen 48 B
2007	Byttet fyrkjele/brenner II	
2007	Reparasjon lekkasje	På grunn av lekkasje i badegulv er det høytrykksspylt sluk i 2 leiligheter. Skade i tak er reparert. Det var også lekkasje fra rør på et bad.
2007	Utomhus	Det har blitt lagt heller ved oppgangene og på enden av Ullernchausèen blokken. Plantene ble dekket med duk og bark. Det har blitt satt opp bom utenfor Ullernchausèen 48 B for å hindre bilkjøring. Det ble også satt opp 2 skilt for å markere at vi ikke ønsker vårt område brukt som vei. Montert pipetopp på luftepipe i Ullernchausèen 46 A.
2004	Nye hovedinngangsdører	
2004	Reparasjon av fyrledning	
2002 - 2004	Utskiftning av vaskemaskiner	
2002	Byttet fyrkjele I	

2001	Nytt søppelhus i Husebybakken	
2000	Nytt søppelhus i Ullernchaussèen	
2000	Maling av vaskeriet	
1999	Skiftet oljetank	
1997	Maling vinduer og dører	Maling av vinduer, balkongdører og kjellerdører
1996	Nye balkonger	
1995	Støyskjerm i Husebybakken	
1995	Utskiftning av el-anlegg	
1994	Nye rør i krabbekjeller	
1991	Maling av oppganger	
1989	Nytt kabelanlegg og ny porttelefon	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 14.04.24
Selskapsnummer: 170 **Selskapsnavn:** Husebybakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Håvard Pedersen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tord Andresen og Viktor Daniel Rui Tollefsen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Lage luke mellom leilighet og bod

Generalforsamlingen gir andelseier tillatelse til å lage en luke mellom egen leilighet og bod

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Felles avløpsrør Husebybakken 1b

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For felles avløpsrør husebybakken 1b
- ☐ Mot felles avløpsrør husebybakken 1b

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Skifte ut hele felles avløpsrør i oppgangene til Husebybakken 1b
- ☐ Legge nye rør i rør for oppgangene til Husebybakken 1b

Sak 8 Valg av styre

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Nomeda Bederstetaite

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Benjamin Ramberg Møklegård
- ☐ Geir Johan Jensen

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Tor Inge Dokken

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Nomeda Bederstetaite

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Husebybakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 848305812
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. april kl. 20:00 til 14. april kl. 23:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS.

> **Forslag til vedtak**:
> Håvard Pedersen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitner foreslås Tord Andresen og Viktor Daniel Rui Tollefsen.

> **Forslag til vedtak**:
> Tord Andresen og Viktor Daniel Rui Tollefsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak**:
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

> **Forslag til vedtak**:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

> **Forslag til vedtak**:
> Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Lage luke mellom leilighet og bod

Fremmet av: Ove Steen

SØKNAD OM TILLATELSE TIL Å SETTE INN LUKE MELLOM BOD OG LEILIGHET

3. oktober i fjor kjøpte jeg en knøttliten loftsleilighet (H0401) i Husebybakken Borettslag.

Vegg i vegg med leiligheten er det en romslig loftsbod. Fordi leiligheten er så liten (22 m²), er behovet for å bruke boden stort. Tilgangen til boden er imidlertid omstendelig. Man må gjennom tre dører, hvorav to må låses opp og igjen.

Jeg vil derfor søke borettslaget om tillatelse til å lage en 50 x 70 cm stor luke i veggen mellom bod og leilighet. Det vil gi enkel armlengdes tilgang til det nærmeste området rundt luken, og mulighet til å komme helt inn i boden uten særlig besvær.

Det kan gjøres uten inngrep i bærende konstruksjoner, og får, så vidt jeg kan skjønne, ingen negative konsekvenser for noe eller noen (jeg har spurt både styreformannen og Håvard Pedersen, rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS, konkret om dette, uten å få svar).

En luke mellom bod og leilighet er et inngrep i en såkalt "branncelle". Man må søke Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune om tillatelse til inngrepet, og en godkjent entreprenør må stå for utførelsen. Søknaden til Husebybakken Borettslag har altså ikke noe med det brannteknikse å gjøre, bare med det forhold at bodene

ikke tilhører andelseierne, men er en del av borettslagets fellesareal. Man har bruksrett til boden, men ikke eierskap i den.

Generalforsamlingen kan med ⅔ flertall vedta å godta installasjon av en slik luke, og jeg ber om at spørsmålet blir tatt opp til avstemning på årsmøtet 10. april.

Steinsfjorden, 15. mars 2024

Ove Steen

e-post: osairmail@gmail.com

Styrets innstilling
Beboer har åpnet veggen mellom sin leilighet og bod arealene uten å søke tillatelse om dette fra borettslaget eller bygningsmyndighetene. Dette er en brannvegg - å rive deler av veggen her uten å utrede på forhånd er etter styrets mening å utsette seg selv og andre beboere for en risiko dersom det skulle oppstått en brann. Beboer har fått gjentatte varsler om å utbedre dette både fra styret og OBOS uten at dette er gjort. Det er styret og borettslaget som har ansvaret for vedlikeholdet for "fellesarealet" og derav også brannsikkerheten.

Selv om man har bruksrett til en bestemt bod betyr ikke det at man kan innlemme denne i egen andel eller gjøre andre endringer på den. Boden er fellesareal og det er et borettslaget som er "eier" av dette området selv om andelseiere har bruksrett til området. Det følger av borettslagsloven § 8-9 3. pkt at salg av fast eiendom krever 2/3 flertall på generalforsamling. Området er ikke kjøpt av andelseier og beboere må forholde seg til gjeldende lovverk for dette området.

Styrets innstilling er at beboer pålegges å tilbakestille veggen til som det var før inngrepet og at dette dokumenteres utført av fagpersonell.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Felles avløpsrør Husebybakken 1b

Fremmet av: Heine H. Ness

De felles avløpsrørene i husebybakken er så gamle at det siver væske gjennom dem.

Ønsker at det stemmes over følgende:

Styrets innstilling
Styrets innstilling etter befaringer hvor vi pusset ned til blankt metall er at røret ikke er lekk og at det er manglende utvendig vedlikehold/maling av røret som gjør at det dannes overflate rust. Det ser ut som at det er utvendig kondens/fukt fra rommet som ligger på røret og ikke vann fra innsiden. Det er beboers ansvar å vedlikeholde rørene med maling etc.

Avstemning i saken:
✕ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **8**
Antall stemmer mot saken: **24**
Antall blanke stemmer: **18**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Skifte ut hele felles avløpsrør i oppgangene til Husebybakken 1b
>
> Forslag til vedtak 2:
> Legge nye rør i rør for oppgangene til Husebybakken 1b

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **16**
Antall blanke stemmer: **18**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Valg av styre

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Nomeda Bederstetaite (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nomeda Bederstetaite

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Geir Johan Jensen (31 stemmer)
Benjamin Ramberg Møklegård (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geir Johan Jensen
Benjamin Ramberg Møklegård

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Tor Inge Dokken (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tor Inge Dokken

Varadelegat (1 år)
Følgende stilte valg:
Nomeda Bederstetaite (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nomeda Bederstetaite

Husordensregler

For

Husebybakken

Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 14.05.1979.
Endret på generalforsamling 03.05.2016

Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er
også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av
husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets plener. Biler, sykler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom de regulerte oppstillingsplasser.
Balkonger og vinduer skal ikke brukes for risting eller banking av sengeklær eller tepper. Flaggstenger, parabolantenner, markiser, skilter e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.
Utgangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst.

Røyking i innendørs fellesareal er forbudt.

POSTKASSESKILT OG DØRSKILT

Alle skal ha navneskilt på postkasse og calling anlegget.
(Se oppslagstavle)

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl.2200 til kl.0600.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å ha hund eller utekatt.

SØPPEL

Søppelposer skal knytes og kastes i container ute.
Kildesortering skal følges etter kommunens regelverk.
Det skal ikke settes søppel ved siden av containerne.

BODER

Beboere plikter å holde boder i kjeller og loft ryddige.
Det skal ikke oppbevares brennbare væsker eller gassbeholdere innendørs.
Loft- og kjellerdører til bodene skal til enhver tid holdes låst.

VASKERIET OG TØRKEPLASSER

Se til en hver tid gjeldende forskrift som henger i vaskeriet.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Vaskeriets åpningstider er 08.00-21.00 på hverdager og 08.00-18.00 på lørdager. Søndager og helligdager er vaskeriet stengt, til neste virkedags morgen.

Tørkeplassen kan brukes til tørk og lufting av tøy. Tøy, matter og tepper kan luftes og bankes (banke stativ) lørdager fra kl. 0800 til kl. 1400, og hverdager fra kl. 0800 til kl. 2200. Tørkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager, 1 og 17. mai. Tøy må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl.1900 før søn- og helligdager til neste virkedags morgen.

BAD, VANN OG AVLØP, LUFTING

Taklukene skal være lukket.
Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannrør ikke fryser. Kjellerboder må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset.

BILPLASSER

Det er kun tillatt og ha en bil per leilighet stående på borettslagets biloppstillingsplasser.

GRILLING PÅ BALKONGER OG FELLESAREALE

Elektrisk og gass er tillatt. Kullgrill er forbudt på balkong og fellesarealer.

MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra styret eller OBOS til beboere ved rundskriv eller oppslag, skal leses og følges på lik linje som husordensregler.

Henvendelser til styret vedrørende husordensregler skal skje skriftlig.

LEIEKONTRAKTEN

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om innbetaling av felleskostnader, bruksoverlatelse og om skadedyrkontroll.

Oslo, mai, 2016

Vedtekter

for

Husebybakken borettslag org nr 848 305 812

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.06.
Endret på ordinær generalforsamling 14.05.2013, 05.05.2015 og 10.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Husebybakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Pr 24.10.16 eier Det Norske Radiumhospital følgende andeler (leilighetsnr): nr 4 (004); i alt 1 andel.
Dersom Det Norske Radiumhospital selger så mange andeler at det til sammen eier mindre enn 20 % av andelene i laget, kan Det Norske Radiumhospital igjen erverve andeler så lenge selskapet etter ervervet fremdeles eier mindre enn 20 % av andelene. Ajourhold av en liste over hvilke leiligheter som eies av Det Norske Radiumhospital regnes ikke som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) sin forstand.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine 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.

7-2 Pålegg om salg
(1) 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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 eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) 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.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) 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. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her 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.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

NYE PARKERINGSBESTEMMELSER FRA OG MED 15.01.19 I HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG!

Fra og med 15.01.2019 ble parkeringsbestemmelsene I borettslaget endret vet å gå bort fra ordningen med parkeringskort og over til en elektronisk løsning. Der er alle biler som har rett til parkering etter borettslagets parkeringsbestemmelser registrert inni en database med bilnummer, navn, bileier og leilighets- nummer. Tjenesten er gratis, og borettslaget vil derfor ikke få utgifter i den forbindelse.

1. **Hvem kan parkere:**

   Andelseiere (AE) som har bostedsadresse i borettslaget og som eier bli som er registrert i sitt navn, (heretter kalt AE) får parkerings tillatelse på borettslagets parkering.

Ved behov er det mulig å søke om unntak fra bestemmelsene. Typiske tilfeller er for yrkesbiler og leasingbiler som disponeres på fast basis av andelseieren. Dette søkes om igjennom å sende en mail til styret. Søknaden skal inneholde andelseiers navn, adresse, kjøretøyets registreringsnummer og eier av bilen.

Unntak kan også søkes om hvis AE ikke har bostedsadressen i borettslaget, men som bor her. (Ergo ikke leier ut, men bor her selv).

2. Det kan kun registreres en bil pr. enhet.

3. For AE som disponerer flere kjøretøy, vil parkering av andre kjøretøy måtte skje i henhold til gate-bestemmelsene i nærområdet. På samme måte som kommunens beboerparkering gjelder for kun ett kjøretøy.

4. Ved salg eller bytte av kjøretøy, sendes en mail til styret med nytt reg. nr. som skal inn og hvilket reg. nr. som skal ut av systemet. Behandlingstid må påberegnes. Styremøte holdes 1 gang pr. måned i den første uken i hver påbegynte måned.

5. Ved nye biler som skal inn i systemet, sendes det en mail til styret med følgende info.:

Emne: parkeringstillatelse AE

1. Fornavn og etternavn
2. Leilighetsnummer
3. Bilens registreringsnummer

Send e-post til: husebybakken@styrerommet.net.

Denne e-posten besvares 1-2 ganger pr. uke. Behandlingstid på henvendelser vil variere ut i fra når henvendelsen blir sendt inn. Alle saker i denne forbindelse, vil bli behandlet på førstkommende styremøte, og biler som skal inn under ordningen vil bli registrert påfølgende dag.

6. Ved av- og pålessing eller hjemmehjelp er det anledning til å stå parkert inn mot oppgangene i 20 min. Ved av- og pålessing eller annet pågående arbeid hvor det er aktivitet ved bilen, er det ingen tidsgrense så lenge aktiviteten pågår. Når aktiviteten avsluttes er det regelen om 20 min. som gjelder.

7. Når det gjelder parkeringsplassen inn mot boenhet 1A, dvs. den til venstre for beboers inngang som går inn mot maskinrommet, er også parkering for beboere ved behov. Her kan man kun parkere hvis det er fullt på de øvrige parkeringsplassene. Hvis man parkerer her må man være hjemme/tilgjengelig da bilen må kunne flyttes på kort varsel ved behov for tilgang for tankbil til maskinrommet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Karoline Lillebøe Kling Frostad
ULLERNCHAUSSÉEN 46B

Dato: 04.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504949
8287044

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.29 BNR. 8

Vi viser til bestilling av 20250204 for ULLERNCHAUSSÉEN 46B.

GNR. 29 BNR. 8

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.09.1896.

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

5182 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

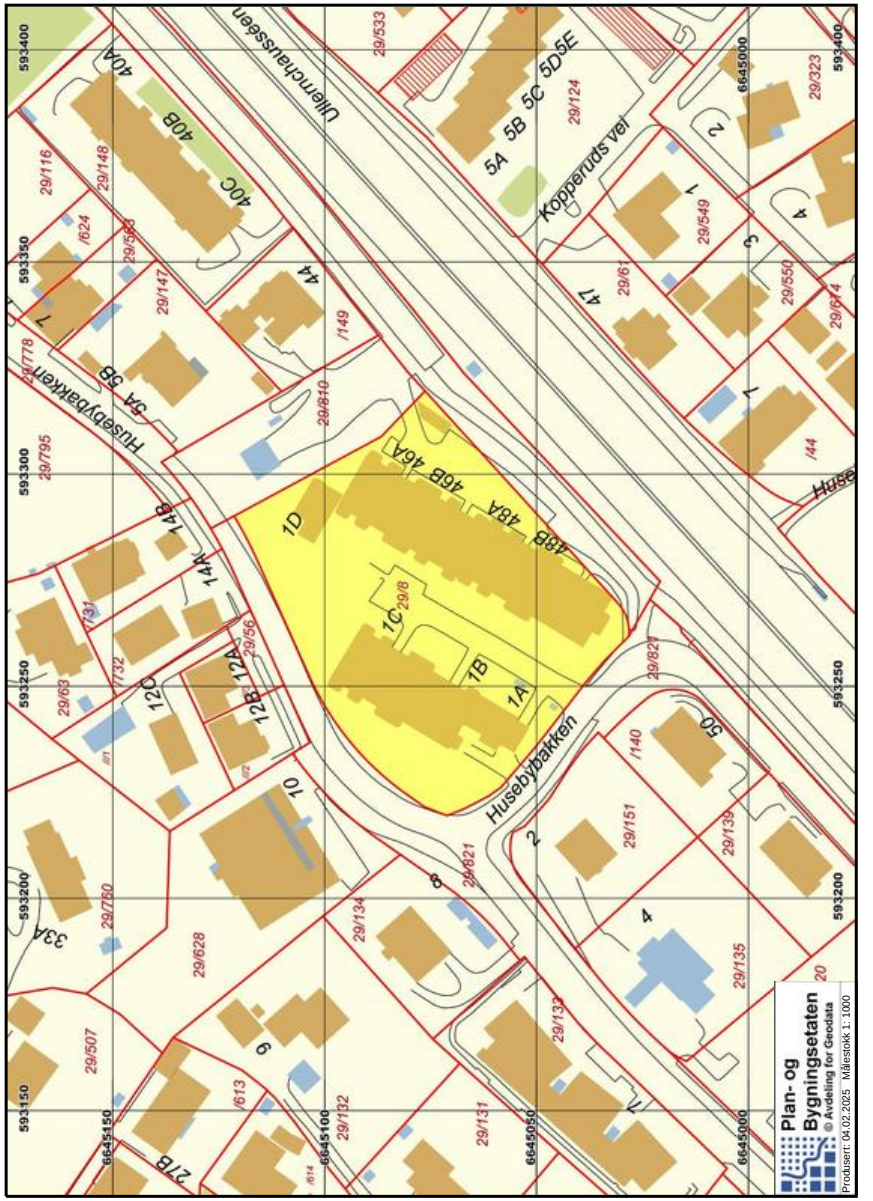
Kristin Tveit
Enhetsleder

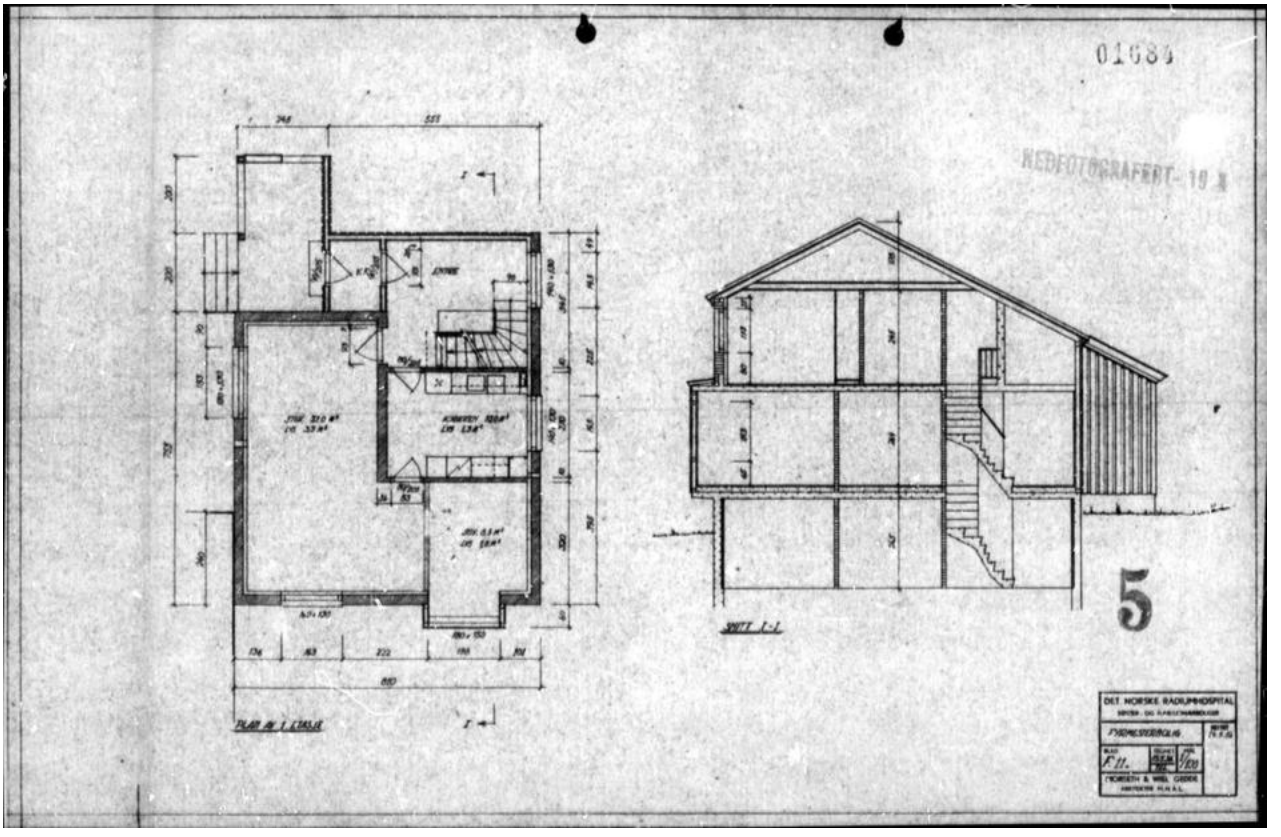
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

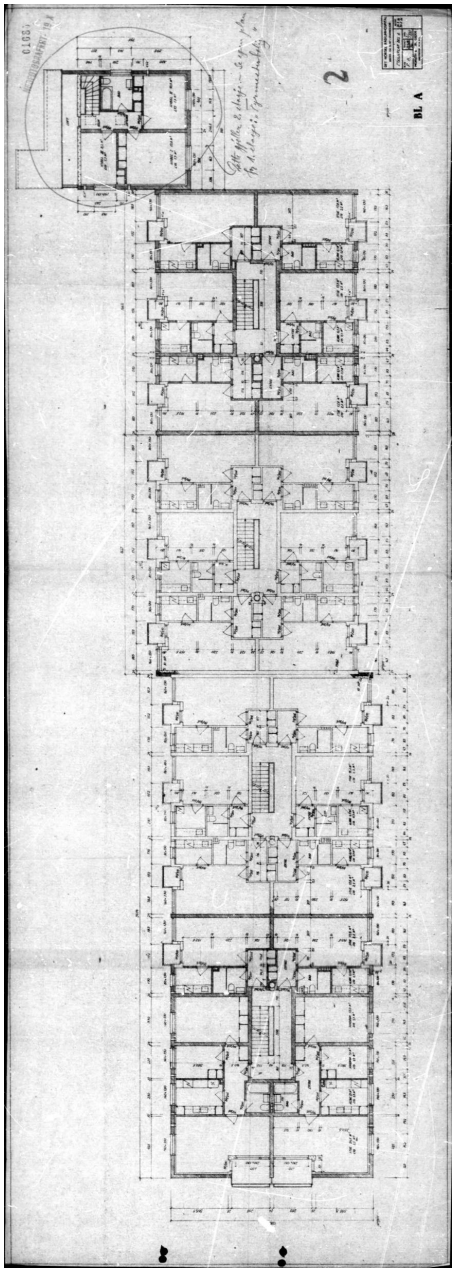
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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




01684
KEDFOTOGRAFERT - 19
ENTRE
PLAN AV 1 ETASJE
SNITT I-I
5
DET NORSKE RADIUMHOSPITAL
F11.
1/100
NORDSTRØM & WIEL GUDEX


2
Bl. A

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Husebybakken brl. v/Birgith Sveen
Husebybakken 1B

0379 OSLO

Gundersen, Anders Terje
Bærumsveien 473

1351 RUD

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950067872	96/79033
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Dag Haraldsen	22. november 1996

Arbeidssted : 029/0008 Ullernchausseen 46/48
Byggherre : Husebybakken brl. v/Birgith Sveen, Husebybakken 1B, 0379 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER - BLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

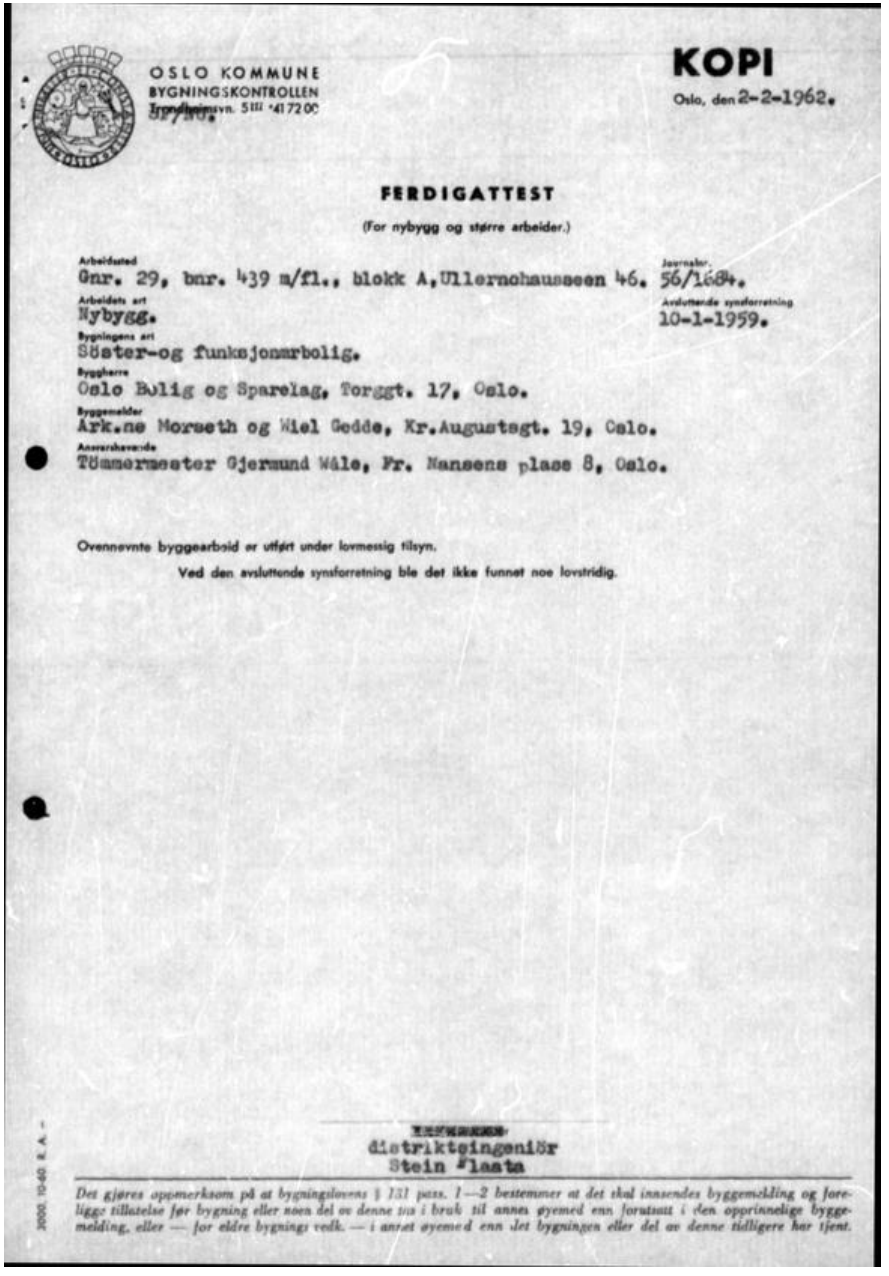
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

for Bjørn Meling
Overingeniør

Dag Haraldsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Tronderhaugsvn. 5III ☎41720C

KOPI

Oslo, den 2-2-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 29, bnr. 439 m/fl., blokk A, Ullernchausseen 46.

Journalnr.
56/1684.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
10-1-1959.

Bygningens art
Söster-og funksjonærbolig.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Byggemester
Ark.ne Morseth og Wiel Gedde, Kr.Augustgt. 19, Oslo.

Ansvarshavende
Tömermester Gjermund Wåle, Fr. Nansens plass 8, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

distriktsingeniör
Stein Flaata

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

20000. 10-60. R. A. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Rådhuset, tlf. sentralbyrå nr. 5111 41 72 00

KOPI

Oslo, den 26-2-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsstedet: Gnr. 29, bnr. 439 m/fl.,Blokk B,Ullernchausseen 46.

Journalnr.: 56/1685.

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 28-4-1959.

Bygningens art: Sæter- og funksjonærbolig.

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17, Oslo.

Byggemelder: Ark.ne Moreeth og Wiel, Kr.Augustsgt. 19, Oslo.

Ansvarshavende: Tømmermester Gjermund Wåle, Fr.Nansens plass 8 V, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

distriktsingeniør
Stein Flaata

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. 10-60. R. A. –

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/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 8-0241/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ullernchausséen 46A 0379 OSLO

Betegnelse: Gnr 29, bnr 8 (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