NORDVIK

Husebybakken 1B

1 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Husebybakken 1B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
47	Om boligen
58	Nabolagsprofil
60	Vedlegg
87	Egenerklæringsskjema
101	Andre vedlegg
174	Kontaktinfo
177	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
181	Forbrukerinformasjon om budgivning
182	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.10.2026

Nøkkelinformasjon



Hjørneleilighet med solrik balkong og grønt utsyn | Oppgradert 2022 | VV og fyring ink | P-mulighet | Ingen dok. avgift

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 379 366,-**
Fellesgjeld	**169 870,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 941,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Andel**

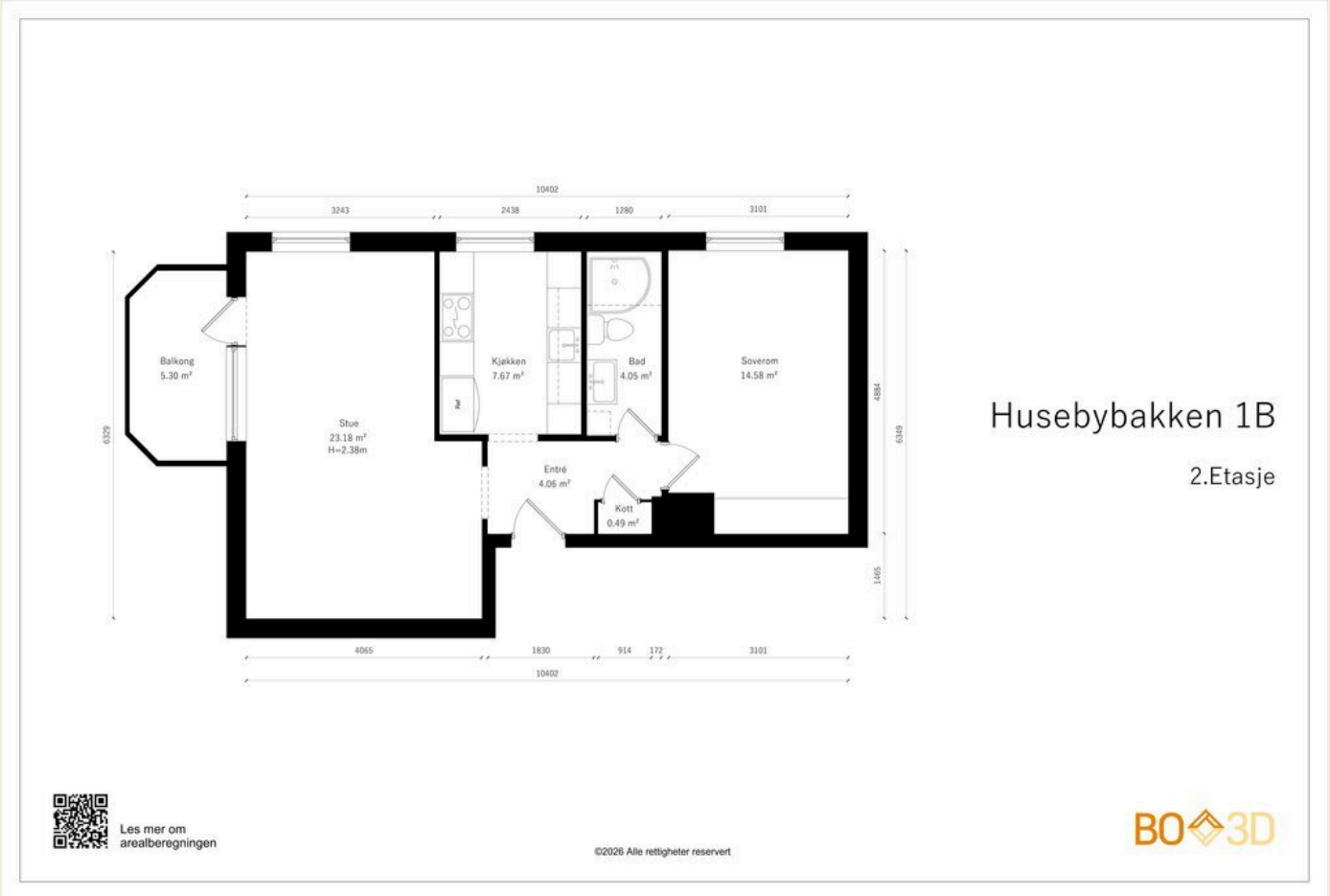
Kort fortalt

Hjørneleilighet med solrik balkong, vendt mot grønne og rolige omgivelser. Leiligheten har en god utforming og et sjarmerende særpreg, med en fin kombinasjon av nyere oppgraderinger og bevarte, originale detaljer. Tilbaketrukket i et veletablert villaområde, samtidig sentralt med kort vei til servicetilbud og kollektivtransport. Frognerparken, fjorden og marka er også innen rekkevidde.

- Hjørnebeliggenhet med utsyn mot grønn bakhage
- Solrik, sydvestvendt balkong
- Oppgradert i 2022
- Romslig stue med lysinnslipp fra to sider
- Oppgradert, separat kjøkken
- Stort soverom mot rolige omgivelser
- To boder
- Parkering etter "først til mølla"-prinsipp
- Veldrevet borettslag
- Varmtvann og fyring inkl.
- Kort vei til T-bane og buss
- Nær fine tur- og treningsmuligheter

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm




































MOMEDA




1 B









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0151/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Husebybakken 1B, 0379 OSLO
Gnr 29, bnr 8 i Oslo kommune
Andelsnr 44 i Husebybakken Borettslag, org.nr. 848305812

Selger
Heine Håland Ness

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
169 870,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 369 870,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 379 366,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 388 866,- (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
1958

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, kjøkken, stue, bad, soverom og kott
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 1 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod på loft
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Bod på loft på 2,53 kvm. Bod er merket med: 126
Bod i kjeller på 1,3 kvm. Bod er merket med: 126
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler

Innhold
Leiligheten inneholder entré, kjøkken, stue, bad, soverom og kott. Leiligheten disponerer i tillegg en loftsbod og en kjellerbod.

Standard
Entré:
Romslig entré med 1-stavs laminat fra 2022 på gulv og malte veggflater. Veggflatene i entré ble sist malt opp i 2026. Oppbevaringsmuligheter i praktisk kott. Entreen ligger sentralt i leiligheten og fungerer som et naturlig bindeledd mellom de ulike rommene.

Stue:
Lys og innbydende stue med 1-stavs laminat og lysmalte veggflater. Alle tak- og veggflater ble malt opp i 2022. Hjørnebeliggenheten og de store vindusflatene gir rommet et helt spesielt lysinnslipp. Usjenert og tilbaketrukket med grønt og frodig utsyn. Stuen har en fleksibel utforming med gode møbleringsmuligheter. Plass til sofagruppe, stort spisebord samt medie- og oppbevaringsmøblement.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. fem kvm med plass til en hyggelig sittegruppe. Balkongen er overbygget og lun, og utgjør en fin forlengelse av leiligheten. Et fint sted å medbringe måltider ut i grønne og fredelige omgivelser.

Kjøkken:
Romslig, separat kjøkken med store vindusflater og gode lysforhold. Kjøkkenet kombinerer nyere oppgraderinger med bevarte, originale over- og høyskap, noe som gir rommet særpreg og gode brukskvaliteter. Kjøkkeninnredning (HTH) fra 2022 med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Platetopp med integrert ventilator, en minimalistisk og plassbesparende løsning. Mellom overskap og benkeplate ble det lagt nye fliser i 2025. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Avsatt plass til kjøleskap. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med vannvakt og komfyrvakt.

Bad:
Eldre bad med betonggulv, malte veggflater og downlights i deler av himling. Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og servantskap. Alt av sanitærutstyr ble montert nytt i 2022 av fagfolk. Det ble samtidig montert ny stoppekran, trekking av nye rør til dusjkabinett og lagt opp til tilkobling vaskemaskin.

Soverom:
Stort soverom med 1-stavs laminat og malte veggflater. Soverommet har gode møbleringsmuligheter, samt oppbevaringsplass i integrerte garderobeskap. De gode lysforholdene og det grønne utsynet går igjen også på soverommet.

Parkering
Borettslaget har parkering etter førstemann til mølla prinsippet med gyldig p-bevis. Det er kun tillatt og ha en bil per leilighet stående på borettslagets biloppstillingsplasser.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: o kr for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
- Oppgraderinger utført av elektriker og rørlegger i 2022
- Alle vegger og tak malt i 2022
- Nytt gulv i alle rom med unntak av bad, utført i 2022
- Fliser på kjøkkenvegg lagt i 2025
- Gang ble malt i 2026

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:
Heineberg rør AS.
Arbeid: Installason av vannlås. Fjerning av gammelt dusjoppsett. Nye rør til dusjkabinett med tilkobling. Opplegg for vaskemaskin på bad. Oppkobling av ny servant. Installasjon av nytt klosett. Opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken med nye rør gjennom vegg fra bad. Installasjon av waterguard på kjøkken. Utført: 2022.

Helle Installasjon AS. Lampe og montering av stikkontakt på bad. Oppdeling av kurs til stue, kjøkken, soverom og bad. Utført: 2022

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

Eventuell kommentar:
Ikke membran på bad. Men installert dusjkabinett med avløp ned i eksisternede sluk.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Helle Installasjon AS. Omtrekking og flytting av kabler på kjøkken montering av stikkontakt og lampe på bad trekke ny kurs til oppvaskmaskin oppdeling av kurs til stue og kjøkken og soverom, bad. 28.04.2022.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Arbeid utenfor blokk, utført i regi av borettslag. Utført: 2025/2026

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
HaaPlan AS. Utskiftning av vindu på stue utført i regi av borettslag. Utført: November 2022.

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

Beskriv:
Felles avløpsrør siver det fukt fra, ingen lukt eller annet. Borettslaget har fått beskjed men ikke ansett til å være nødvendig å fikse. Borettslag planlegger å trekke strømpe i røret har jeg blitt fortalt.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar:
Se punkt 5. Har vært brudd på avløpsledning som ble skiftet ut.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 2021

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

Beskriv:
Varmeanlegget kan lage noe lyd.

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

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:

Utvendig:
- Bygningen er oppført med grunnmur av betongkonstruksjon
- Ytterveggene er utført i mur- og betongkonstruksjoner med teglsteinsfasade
- Yttertaket har ukjent tekking
- Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1987
- Vindu med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2022
- Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull
- Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1987
- Omtrent sydvestvendt balkong på 5 kvm, oppbygget i betong, gulv dekket med treheller

Innvendig:
- Gulv med laminat
- Vegger med malte glatte flater
- Himling med malte glatte flater
- Etasjeskille i betong
- Innvendige dører med glatte dørblader

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
· Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Balkongdør:
· Balkongdør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Innvendig > Overflater - gulv:
· Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger:
· Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør:
· Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
· Eier opplyser at det siver fukt fra avløpsrør.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme):
· Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom:
· Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
· Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon:
· Det er naturlig oppdriftsventil.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > 2 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
· Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.
· Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
· Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Selger har i tillegg en ubrukt vaskemaskin i boder som kan medfølge om ønskelig.
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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren radiatorvarme. Radiatorer er plassert i stue, kjøkken og på soverom.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1595 kWh. (2025). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 941,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, vannbåren oppvarming, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, bredbånd, vaktmestertjeneste, renhold, snørydding/gressklipping, betjening av andel fellesgjeld mm.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til borettslaget.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 420 164,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 680 655,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget oppgraderte internettkabler til fiber i 2024 og byttet internett- og TV-leverandør. Se borettslagets dokumenter for nærmere informasjon om avtale og leverandør.

Borettslaget

Om borettslaget
Husebybakken Borettslag er et OBOS-tilknyttet borettslag bestående av 96 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 848305812, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med adresser i Husebybakken 1 og Ullernchausseen 46-48.

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform og renhold av fellesarealer med Økonomiske Løsninger AS. Fellesvaskeri finnes i Ullernchausseen 46 A og benyttes etter gjeldende regler.

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

Utvalgte arbeider og tiltak i borettslaget:
2025:
- Malt vegger og tak i alle oppgangene
- Gravearbeid: Skiftet alle spillvanns rør, stoppekraner og vannrør
- Kjøpt inn hjertestarter

2024:
- Varmepumpe/varmeanlegg er skiftet ut
- Internettkabler er oppgradert til fiber
- Internett- og TV-leverandør er byttet
- Det er gjennomført tilstandsvurdering av teglsteinsfasader
- Styret har gjennomført HMS-runder og fulgt opp nødvendige tiltak

2023:
- LED-belysning i kjeller og på loft
- Bytte av 3 varmtvannsberedere
- Bytte av brannslukningsapparater i alle boliger
- Skiftet detektorer i alle boliger

2022:
- Innløsning av festetomt

2021:
- Oppfølging av tidligere problemer med gnagere
- Nye røykvarslere i alle leiligheter, oppganger og loft
- Ny hovedvarmtvannsbereder
- Befaringer knyttet til mulighet for bedre avtrekk gjennom ventilasjonssjaktene
- Bytte av hovedsirkulasjonspumper til varmeanlegget

Øvrige arbeider fremgår av borettslagets årsmeldinger, regnskap, vedtekter og husordensregler, som følger vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett i borettslaget. Forkjøpsretten gjelder etter borettslagets vedtekter og OBOS' regler for forkjøpsrett. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedtektene og kontakte megler ved spørsmål.

Avklaring av forkjøpsrett håndteres etter gjeldende regler. Kjøper må være oppmerksom på at overtakelse bør legges til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, jf. borettslagsloven § 4-5. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 169 870,-pr. 28.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208369571
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 10 086 122,00
Innfrielsesdato: 30.08.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

OBOS gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 28.09.2026.

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

garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208369571
Restsaldo: 169 870,91
Kapitalkostnader: 1 080,74
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 169 870,91,-, pr. 28.09.2026.

Fellesformue
Kr 12 334,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 80 865,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 181 530,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 178 kvm (Eiertomt)
Fellesområdene er pent opparbeidet gressplen, beplanting, prydbusker og sittegrupper. Asfalterte internveier med parkering.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Husebybakken 1B har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert boligområde på Montebello, mellom Smestad og Ullern. Her bor du med nærhet til byen, sjøen og marka – med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Leiligheten har en fin plassering i bygget, vendt mot rolig og grønn bakhage. Nabolaget er stille og grønt, preget av frodige hager og spredt bebyggelse.

Beliggenheten kombinerer det beste av byliv og friluftsliv. Det er flotte turområder rett utenfor døren, med gangavstand til Smestaddammen, Frognerparken og Mærradalen. En populær tur går bl.a. via Mærradalen og Husebyskogen – og videre opp til Bogstad eller nedover Makrellbekken og Hoffselva mot Skøyen. Et fantastisk nærturområde for både spaserturer, sykling og langrenn om vinteren. Lysløyper, akebakker og naturopplevelser hele året gir området en særegen livskvalitet.

Transportforbindelsene er svært gode. Det er ca. 800 meter til Montebello T-banestasjon (linje 3) med 7 minutter til Majorstuen og ca. 200 meter til nærmeste bussholdeplass i Ring 3 med linjene 23, 24 og 28. Kort vei til Granfosstunnelen, Ring 3 og E18 gir rask tilgang til Lysaker, Skøyen og sentrum. Det er også kort vei til flybussen ved Radiumhospitalet, og videre togforbindelser fra Skøyen.

Nærmiljøet har et rikt utvalg av butikker, servicetilbud og treningssentre: Coop Mega og apotek på Harbitz Torg, Coop Extra ved Njårdhallen, samt søndagsåpen Joker i Silurveien. I tillegg har du CC Vest, Skøyen og Karenslyst i nærheten med et bredt utvalg av butikker, kaféer og restauranter. SATS i Hoffsveien og Røa Bad dekker treningsbehovet, og området har også tilbud som Monolitten CrossFit, Ullern Tennisklubb og Njårdhallen med fotball, håndball og flerbrukshaller.

Alt i alt – et område som kombinerer ro og kvalitet med enkel tilgang til natur, by og sjø.

Skoler og barnehager
Området sokner til Smestad barneskole og Ris ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Hasselkroken Kanvas-barnehage, Mærradalen barnehage og Linden Steinerbarnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.02.1962.
Det foreligger ferdigattest for balkonger datert 1996.

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.

Lovlighet:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2864. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:
Ullernchausséen 52 - Nybygg - Oslo Science Hub
Saksnummer: 202457833 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457833

Husebyplatået. Bymessig utvikling. Noreveien 22, 24, 26, Husebybakken 28 B mfl.- planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201701323 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201701323

Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Utarbeidelse av planforslag - Sykkelvei
Saksnummer: 202457627 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457627

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/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,98% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 800,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 700,- 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. 3 625,-.

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 2. oktober 2026

Ansvarlig megler
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Megler 2
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Husebybakken 1B

Nabolaget Montebello/Vestre Smestad - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	538 elever, 31 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Bestum skole (1-7 kl.)	524 elever, 25 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	597 elever, 38 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Øraker skole (8-10 kl.)	380 elever, 22 klasser	6 min 🚗 2.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	7 min 🚗 3.4 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	4 min 🚶 0.4 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	5 min 🚗 2.6 km

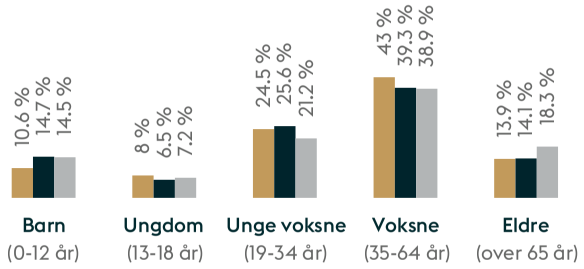
Offentlig transport

Montebelloveien	Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	2 min 🚶 0.2 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 🚶 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚗 8.7 km

Barnehager

Hasselkroken Kanvas-barnehage ...	79 barn	9 min 🚶 0.8 km
Linden Steinerbarnehage (1-5 å...	31 barn	10 min 🚶 0.9 km
Mærradalen barnehage (1-5 år)	27 barn	10 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 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

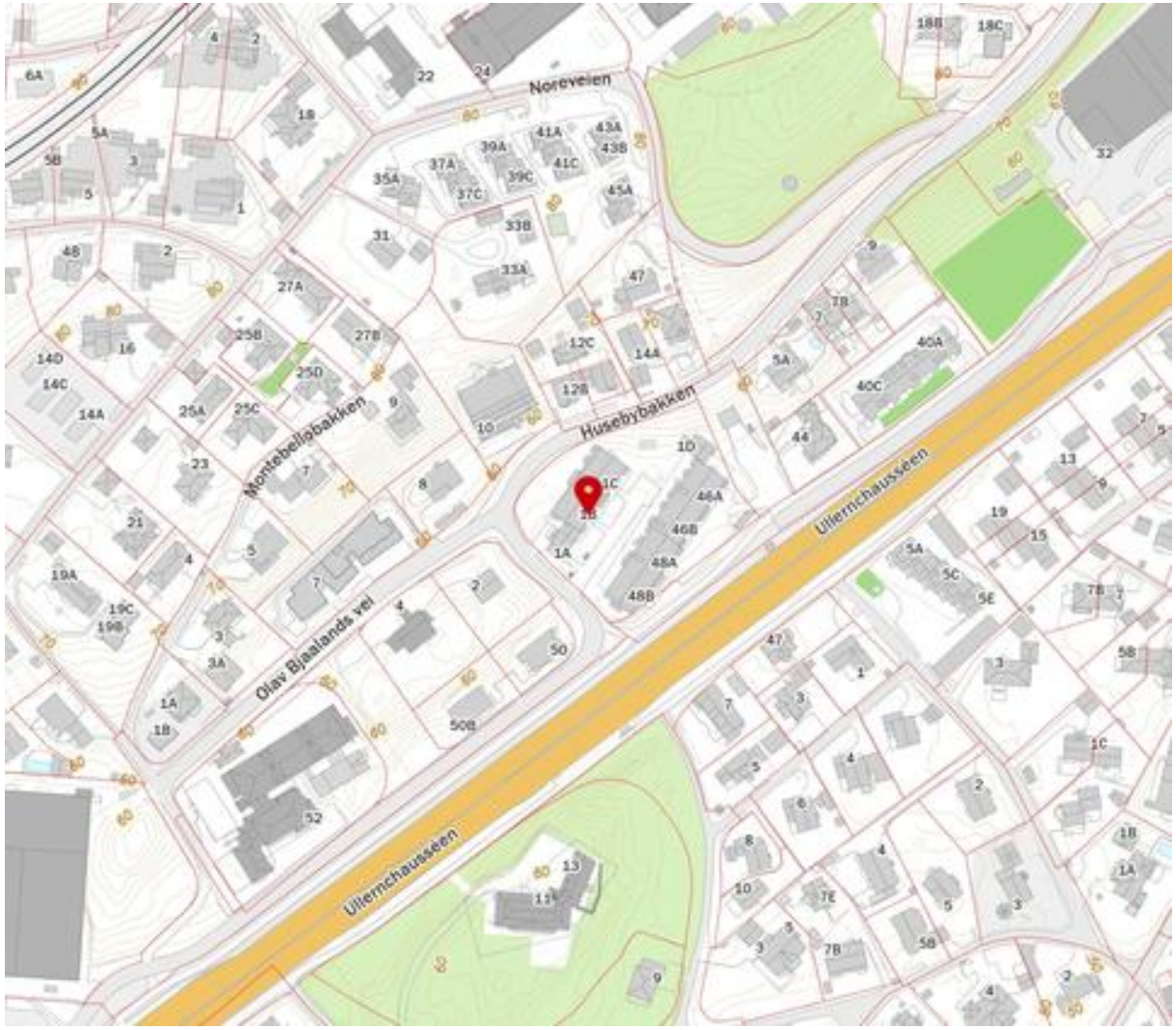
Sport

Smestad brannstasjon balløkke	3 min
Ullern videregående	4 min
MOVA Ullern	17 min
Montebello Trim	19 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

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 2026

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Husebybakken 1B , 0379 OSLO

OSLO kommune

gnr. 29, bnr. 8

Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2645 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** HX1813

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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.

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Husebybakken 1B. med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 1958 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i mur- og betongkonstruksjoner med teglsteinsfasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig har bygningen trapper og etasjeskillere i betong.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

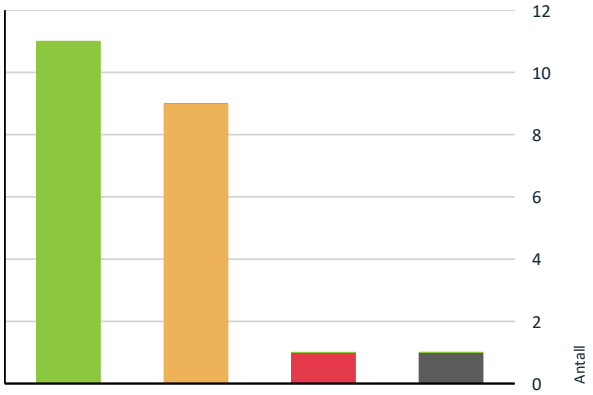
Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

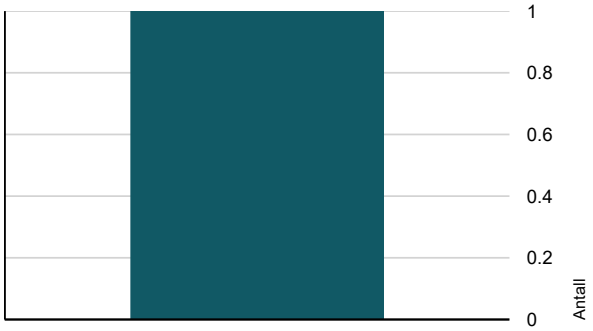
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

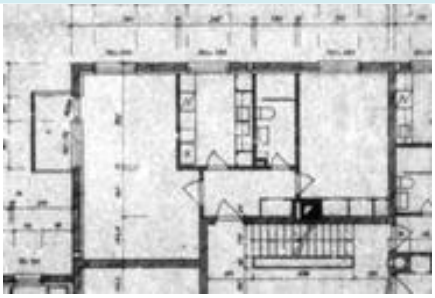
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Eier opplyser: Oppgraderinger utført av elektriker og rørlegger i 2022. I tillegg ble alle vegger og tak malt i 2022. Nytt gulv i alle rom med unntak av bad utført 2022. Fliser på kjøkken vegg lagt i 2025. Gang ble malt i 2026.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1987.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Vindu

Beskrivelse

Vindu med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2022.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.

TG 2 Balkongdør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1987.

Vurdering av avvik:
• Balkongdør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av balkongdør for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Omtrent sør-vestvendt balkong på 5 kvm med utgang fra stue. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med treheller.

Rekkverkshøyde: 103 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort. Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte glatte flater.
Himling med malte glatte flater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue:
Lokalt avvik er målt til ca: 10 mm

Tilstandsrapport

Totalt avvik er målt til ca: 20 mm

Målinger er utført i entré:
Lokalt avvik er målt til ca: 11 mm
Totalt avvik er målt til ca: 14 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1958 **Kilde:** Eier

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Endommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Byggeår, 1958.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst. Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Overflater med malte betongvegger og malt tak.

Overflater bak dusjkabinett kan ikke vurderes grunnet tilgang.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Betonggulv

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Overflater og fall under dusjkabinett kan ikke vurderes grunnet tilgang. Det tas generelt forbehold.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Tettesjikt vegger: Ukjent
Tettesjikt gulv: Ukjent

Høydeforskjellen fra gulv ved dusjkabinett til gulv ved dørterskelen er ca 35 mm.

Ut i fra alder må det påregnes at det ikke er tettesjikt på badet.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner. Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Konsekvensen er at tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Ut i fra alder må det påregnes oppussing av badet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Høydeforskjell (ved terskel)



Høydeforskjell (ved dusjkabinett)

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Innredninger er skiftet av eier i senere tid.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig oppdriftsventil.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved termisk oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon da det ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekksløsning.

Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner (betong/mur).

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2022 samt enkelte eldre deler, utstyrt med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater og fliser.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.
Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter nedfelt i platetopp.
Tilluftsløsning gjennom spalteventil på vindu.
Oppdriftsventil i rommet.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av kobberrør.
Vannledninger fra enkelte oppgraderinger og byggeår.

Interne stoppeventiler plassert på bad, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppeventiler på bad

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra kjøkkenoppgradering og byggeår.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Eier opplyser at det siver fukt fra avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

• Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fukt fra avløpsrørene, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre lekkasje og fuktskader på bygningskonstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for vannskader, råte og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer og veggventil på soverom.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiator plassert i stue, kjøkken og på soverom.

Tilstandsrapport

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige anlegg er vurdert.

Eier opplyser om noe lyd fra anlegget.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert øker risikoen for driftsfeil på anlegget. Eldre komponenter kan få redusert funksjon. Anlegget bør følges opp med jevnlig service og kontroll av autorisert fagperson for å sikre forsvarlig drift og for å vurdere behov for oppgradering eller fornyelse over tid.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse
Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: Usikker på total rehabilitering men ble utført arbeid på elektrisk annlegg I April 2022.

Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei.

Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: : Nei, ikke så vidt jeg vet.

Det foreligger samsvarserklæring:
Omtrekking og flytting av kabler på kjøkken montering av stikkontakt og lampe på bad
trekke ny kurs til oppvaskmaskin oppdeling av kurs til stue og kjøkken og soverom,bad

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget kan ha feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.


Sikringsskap


Kursoversikt

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Endommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget kan ha feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

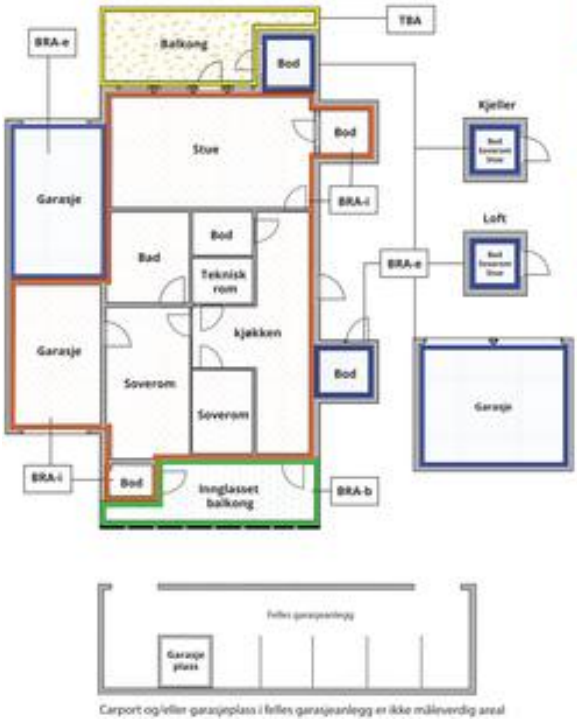
Hva er måleverdig areal?

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 felles 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 ut til å være delt opp i brannceller 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.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	56			56	5
Loft		3		3	
Kjeller		1		1	
SUM	**56**	**4**			**5**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom, kott 1		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,37m

Bod på loft på 2,53 kvm. Bod er merket med: 126
Bod i kjeller på 1,3 kvm. Bod er merket med: 126

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført elektriker og rørleggerarbeider. Dokumentasjon foreligger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Heine Ness	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Husebybakken 1B

Hjemmelshaver
Husebybakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG	848305812	H0202		Ness Heine Håland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
44

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.09.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	30.09.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Helle Installasjon AS
Gamle Drammensvei 114
3420 LIERSKOGEN
Foretaksregisteret: NO 913 659 430 MVA
E-post: post@helleinst.no
www.helleinst.no

Heine Håland Ness
Husebybakken 1B
0379 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.:	1346
Fakturadato:	2022-10-14
Kundenr.:	10827

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2022-10-24
Kontonummer:	2890.13.06011
Bank:	Valle Sparebank

Prosjekt: 1629 Heine Håland Ness - Oppussing av kjøkken og bad

Leveransested: Husebybakken 1B
0379 Oslo, Norge

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Rabatt*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Timer				6 240,00	1 560,00	7 800,00
FST Fraktsonetillegg M/MVA	1	28,27	15,0%	24,03	6,01	30,04
FST Fraktsonetillegg M/MVA	1	25,38	15,0%	21,57	5,39	26,96
TRIO PN 3G6 ANTI TWIN	16 m	174,05	15,0%	2 367,08	591,77	2 958,85
KOMFYRVAKT MICROSENSE HVIT	1 Stk	2 541,40	15,0%	2 160,19	540,05	2 700,24
RS1091PTPH STIKK. DOBB. B.VERN	1 Stk	157,39	15,0%	133,78	33,45	167,23
RS1090PT STIKK.2X16/2+J PV PH	3 Stk	114,96	15,0%	293,15	73,29	366,44
VIEW SORT 3000K + KONTAKT	1 Stk	1 554,00	15,0%	1 320,90	330,23	1 651,13
NAMSEN 1200 2700K M/STIKK	1 Stk	1 667,16	15,0%	1 417,09	354,27	1 771,36
Sum				13 977,79	3 494,46	17 472,25
Øreavrunding						-0,25
Betales til bankkonto 2890.13.06011						**NOK 17 472,00**

Fakturagrunnlag for faktura nummer 1346

Firma: Helle Installasjon AS
Kunde: Heine Håland Ness
Prosjekt: 1629 Heine Håland Ness - Oppussing av kjøkken og bad
Valuta: NOK

Aktivitet	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
Servicetid montør	8,0	780	6 240,00

Nils G Helle

Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2022-04-07	Servicetid montør	Trekke ny kabel til komfyr, montere stikk til oppvaskmaskin, vaskemaskin, bytte stikk med spekt deksel, montere lamper under overskap, montere komfyrvakt,	6,0	780	4 680,00
2022-04-28	Servicetid montør	Bytte lampe over vask, flytte stikk til vaskemaskin, testing og dokumentasjon	2,0	780	1 560,00
Sum Nils G Helle			8,0	780	6 240,00

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Kjøkken og bad

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Helle Installasjon AS	Firma/Navn:	Heine Håland Ness
Kontaktperson:	Nils G Helle	Kontaktperson:	
Adresse:	Gamle Drammensvei 114	Adresse:	Husebybakken 1B
Postnr/Sted:	3420 LIERSKOGEN	Postnr/Sted:	0379 Oslo
Telefon:	97059528	Telefon:	
E-post:	post@helleinst.no	E-post:	Heine.ness@gmail.com
Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	1629	Kundenummer:	10827

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Heine Håland Ness
Adresse:	Husebybakken 1B
Postnr/Sted:	0379 Oslo

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Utvidelse	Type installasjon: Boligblokker
NEK 400: 2010	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Kjøkken og bad

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

SJEKKPUNKT				
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	***Ja***	***Nei***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☒	☐	☐	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☒	☐	☐	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Sluttkontroll (Lav risiko)	***Ja***	***Nei***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	0,43ohm
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	100Mohm
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	☐	☐	☒	
Er utført arbeid kontrollert ogv funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	☒	☐	☐	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er nødvendig merking av utstyr utført?	☒	☐	☐	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og	☒	☐	☐	

vedlikehold?				

... Fortsettelse fra forrige side

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Omtrekking og flytting av kabler på kjøkken montering av stikkontakt og lampe på bad trekke ny kurs til oppvaskmaskin oppdeling av kurs til stue og kjøkken og soverom,bad,kun 25A hovedsikring, må være påpasselig med overbelastning

Montør/Kontrollert av:	
Navn:	Nils G Helle
Dato:	2022-04-28
Signatur:	Elektronisk signert av Nils G Helle. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Kjøkken og bad

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Helle Installasjon AS	Firma/Navn:	Heine Håland Ness
Kontaktperson:	Nils G Helle	Kontaktperson:	
Adresse:	Gamle Drammensvei 114	Adresse:	Husebybakken 1B
Postnr/Sted:	3420 LIERSKOGEN	Postnr/Sted:	0379 Oslo
Telefon:	97059528	Telefon:	
E-post:	post@helleinst.no	E-post:	Heine.ness@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	1629	Kundenummer:	10827
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Heine Håland Ness		
Adresse:	Husebybakken 1B		
Postnr/Sted:	0379 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse: Kommentar:	Omtrekking og flytting av kabler på kjøkken montering av stikkontakt og lampe på bad trekke ny kurs til oppvaskmaskin oppdeling av kurs til stue og kjøkken og soverom,bad
NEK400:	2006
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Nils G Helle
Dato:	2022-04-28
Signatur:	Elektronisk signert av Nils G Helle. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

HEINEBERG RØR AS
Geitmyrsveien 40

0455 OSLO

Telefon: 97022242
Mobil: 97022242

Bank: 15061891142
E-post: post@heinebergror.no
Internett: post@heinebergror.no
NO 922147361 MVA Foretaksregisteret

FAKTURA

2870

Fakturadato: 22.03.2022
Forfallsdato: 29.03.2022
Kundenummer: 10503

Heine Ness
Husebybakken 1B

0379 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: Stian Heineberg

Prosj.nr.: 1172 Prosj.adr.: Husebybakken 1B, 0379 OSLO

Varenr.	Tekst	Enhet	Antall	Pris	Mva	Sum eks.mva
	Husebybakken 1B. Røropplegg bad og kjøkken iht tilbud					
	A-konto iht tilbud		1,00	9 500,00	25,00	9 500,00

Sum eks.mva	MVA grunnlag	MVA kr.	**Sum inkl. mva**
9 500,00	9 500,00	2 375,00	**11 875,00**

Selger har i henhold til gjeldende pantelov panterett i de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av eventuelle renter og omkostninger er helt betalt.
Etter forfall beregnes en rente på 8,75% pr. påbegynte måned.

15061891142 11 875,00

29.03.2022

Fakturadato 22.03.2022
Fakturanr. 2870
Forfallsdato 29.03.2022
Kundenr. 10503

Heine Ness
Husebybakken 1B

0379 OSLO

HEINEBERG RØR AS
Geitmyrsveien 40

0455 OSLO

11875 00 2 15061891142

HEINEBERG RØR AS
Geitmyrsveien 40

0455 OSLO

Telefon: 97022242
Mobil: 97022242

Bank: 15061891142
E-post: post@heinebergror.no
Internett: post@heinebergror.no
NO 922147361 MVA Foretaksregisteret

FAKTURA

2885

Fakturadato: 27.04.2022
Forfallsdato: 04.05.2022
Kundenummer: 10503

Heine Ness
Husebybakken 1B

0379 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: Stian Heineberg

Prosj.nr.: 1172 Prosj.adr.: Husebybakken 1B, 0379 OSLO

Varenr.	Tekst	Enhet	Antall	Pris	Mva	Sum eks.mva
	Husebybakken 1B. Sluttfaktura bad og køkken					
	Hovedstoppekraner 2 stk		1,00	3 600,00	25,00	3 600,00
	Wc med sete		1,00	5 040,00	25,00	5 040,00
	Tilkobling baderomsmøbbel		1,00	4 240,00	25,00	4 240,00
	Tilkobling kjøkken		1,00	4 704,00	25,00	4 704,00
	Dobbel waterguard		1,00	2 400,00	25,00	2 400,00
	Minus fakturert A-konto		-1,00	9 500,00	25,00	-9 500,00
	Tilkobling av dusjkabinett		1,00	3 400,00	25,00	3 400,00

Sum eks.mva	MVA grunnlag	MVA kr.	**Sum inkl. mva**
13 884,00	13 884,00	3 471,00	**17 355,00**

Selger har i henhold til gjeldende pantelov panterett i de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av eventuelle renter og omkostninger er helt betalt.
Etter forfall beregnes en rente på 8,75% pr. påbegynte måned.

15061891142 17 355,00

04.05.2022

Fakturadato 27.04.2022
Fakturanr. 2885
Forfallsdato 04.05.2022
Kundenr. 10503

Heine Ness
Husebybakken 1B

0379 OSLO

HEINEBERG RØR AS
Geitmyrsveien 40

0455 OSLO

17355 00 9 15061891142

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Heine Håland Ness	9578-5999-4-2217170	2026-09-28 12:56:44

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
28. sep. 2026

Oppdragsnummer
22-0151/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Husebybakken 1B, 0379 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Heine Ness

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2552090
Forsikret i: If Skadeforsikring

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: Heineberg rør AS. Arbeid: Installason av vannlås. Fjerning av gammelt dusjoppsett. Nye rør til dusjkabinett med tilkobling. Opplegg for vaskemaskin på bad. Oppkobling av ny servant. Installasjon av nytt klosett. Opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken med nye rør gjennom vegg fra bad. Installasjon av waterguard på kjøkken. Utført: 2022 Helle Installasjon AS. Lampe og montering av stikkontakt på bad. Oppdeling av kurs til stue, kjøkken, soverom og bad. Utført: 2022

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke membran på bad. Men installert dusjkabinett med avløp ned i eksisternede sluk.

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

Nei

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helle Installasjon AS. Omtrekking og flytting av kabler på kjøkken montering av stikkontakt og lampe på bad trekke ny kurs til oppvaskmaskin oppdeling av kurs til stue og kjøkken og soverom,bad. 28.04.2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utenfor blokk, utført i regi av borettslag. Utført: 2025/2026

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HaaPlan AS. Utskiftning av vindu på stue utført i regi av borettslag. Utført: November 2022.

---

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?

Ja

Beskriv: Felles avløpsrør siver det fukt fra, ingen lukt eller annet. Borettslaget har fått beskjed men ikke ansett til å være nødvendig å fikse. Borettslag planlegger å trekke strømpe i røret har jeg blitt fortalt.

---

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

Eventuell kommentar: Se punkt 5. Har vært brudd på avløpsledning som ble skiftet ut.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

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

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2021

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?

Ja

Beskriv: Varmeanlegget kan lage noe lyd.

---

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: 22-0151/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Heine Håland Ness	**2026-09-28**

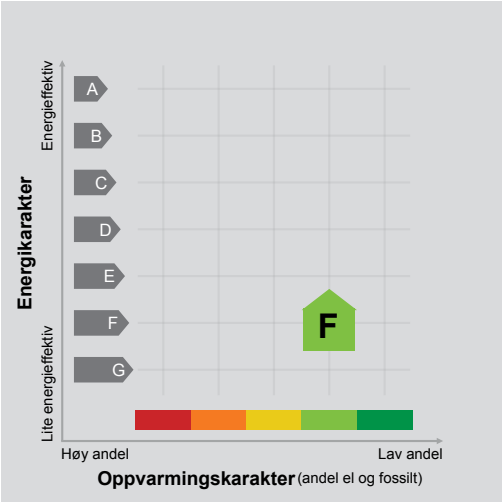
Identifikasjon

Heine Håland Ness

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

ENERGIATTEST

Adresse	Husebybakken 1B
Postnummer	0379
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80073259
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-212206
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Husebybakken 1B	80073259	H0202	0	0	44

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1958

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	18.01.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	18.01.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	18.01.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.02.2017

Areal yttervegger	48 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	63 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	63 m²
Totalt BRA	63 m²
Oppvarmet luftvolum	150 m³
U-verdi for yttervegger	0,90 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,66 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	219,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	124 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,75
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,75
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	1,96
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,15
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,48

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.2.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	229,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	299,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 228 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	243,66 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 711 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	243,66 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 228 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 315 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	4 913 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 228 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	47,1 %

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0151/26 . Vår ref.: 0170-1-126 Dato: 28.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	848305812
Andelseier:	Ness, Heine Håland
Medeier:	
Leilighetsnummer:	126
Adresse:	Husebybakken 1 B, 0379 OSLO
Andelsnummer:	44
Gnr.	29
Bnr.	8

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 2552090.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208369571
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	10 086 122,00
Innfrielsesdato:	30.08.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 941,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 941,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	129,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 697,-
Annen formue:	12 334,-
Gjeld:	172 375,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208369571
Restsaldo:	169 870,91
Kapitalkostnader:	1 080,74
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 169 870,91,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

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, e-post: husebybakken@styrerommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 19. mai kl. 16:00 og lukker 22. mai kl. 16:00.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Oppmerket parkering utenfor blokka 46.
9. Utvide åpningstidene på vaskeriet søndager/helligdager.
10. Utvendig vask av kortsiden av blokk 48B, etter graving.
11. Endring av husordensregler (nattero)

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Pål Knutsen 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 170 HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG Revisjonsberetning.pdf
2. 170 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

Styrets innstilling

Styrehonoraret er ikke endret siste 5 år og det foreslås en økning på styrehonoraret til Kr 200 000.-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kristina Nilsen
- Nomeda Bederstetaite

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Geir Johan Jensen
- Heine Håland Ness
- Pål Knutsen

Sak 7

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:

- Kristina Nilsen

Sak 8

Oppmerket parkering utenfor blokka 46.

Forslag fremmet av:
Ida Benmessaoud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ingen beskrivelse er innsendt med forslaget

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme **MOT** forslaget da det vil medføre mindre antall parkeringsplasser.

Styret har tidligere sett på denne saken og dersom vi skal anbefalte krav fra SINTEF og Statens vegvesen for å sikre tilstrekkelig plass til moderne biler, inkludert åpning av bildører vil vi miste flere parkeringsplasser.

Her er de gjeldende retningslinjene for størrelse av parkeringsplasser:

Standard parkeringsplass

- **Bredde:** Minimum **2,5 meter**.
- **Lengde:** Minimum **5,0 meter**.

Forslag til vedtak
Oppmerket parkering utenfor blokka 46.

Sak 9

Utvide åpningstidene på vaskeriet søndager/helligdager.

Forslag fremmet av:
Ida Benmessaoud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ingen beskrivelse er innsendt med forslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme **MOT** forslaget.

Styret mener det er god nok kapasitet på vaskeriet med dagens åpningstider.

I tillegg medfører vaskeriet en del støy til leilighetene som ligger over.

Forslag til vedtak

Utvide åpningstidene på vaskeriet søndager/helligdager.

Sak 10

Utvendig vask av kortsiden av blokk 48B, etter graving.

Forslag fremmet av:
Ida Benmessaoud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utvendig vask av kortsiden av blokk 48B, etter graving.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme **FOR** forslaget, og foreslår å utføre vask på neste dugnad som kommer til høsten.

Forslag til vedtak

Utvendig vask av kortsiden av blokk 48B, etter graving.

Sak 11

Endring av husordensregler (nattero)

Forslag fremmet av:
Kristina Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å endre bestemmelsen om nattero i gjeldende husordensregler.
Tidspunkt for nattero endres fra kl. 22:00 til kl. 23:00.
Grunnet flere sameier og borettslag opererer med nattero fra kl. 23:00. Endringen anses som en moderat tilpasning som kan gi økt fleksibilitet for beboerne, samtidig som hensynet til ro og trivsel opprettholdes. Det forutsettes fortsatt at beboere utviser alminnelig hensyn og unngår unødig støy.

Forslag til vedtak

Tidspunkt for nattero endres fra kl. 22:00 til kl. 23:00.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

I løpet av 2025 ble det avholdt 12 styremøter. I tillegg ble det avholdt elektronisk regnskapsmøte og generalforsamling.

· **De viktigste sakene i løpet av 2025:**

· Malt vegger og tak i alle oppgangene.

· Gravearbeid: Skiftet alle spillvanns rør, stoppekraner og vannrør.

· Kjøpt inn hjertestarter.

· Styret har gått HMS runder i fellesområdene og fulgt opp nødvendige tiltak i etterkant av disse.

Gjennomført to dugnader, en vårdugnad og en høstdugnad. På dugnadene er det også et fokus på det sosiale og styrer prøver å legge til rette for at naboer skal bli kjent med hverandre. På dugnadene blir det enkel matservering og litt drikke.

Vi benytter muligheten til å takke for hyggelig samarbeid i 2025.

Vennlig hilsen

Styret i Husebybakken borettslag

Til generalforsamlingen i HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, 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, 04. mai 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848305812, KLIENTNR. 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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**795 485**	**327 157**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		80 865	-379 235
Tilbakeføring av avskrivning	15	5 823	5 824
Økning annen langsiktig gjeld		0	10 499 503
Fradrag for avdrag på langs. lån		-201 661	-9 656 173
Innsk. øremerk. bankkto		-672	-1 592
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-115 645**	**468 327**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**679 840**	**795 485**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 537 712	947 571
Kortsiktig gjeld		-857 872	-152 086
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**679 840**	**795 485**

HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848305812, KLIENTNR. 170

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 243 980	4 012 707	4 233 000	4 233 000
Vaskeri	9	500	28 793	0	0
Andre inntekter	3	56 063	20 625	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 300 543**	**4 062 125**	**4 333 000**	**4 333 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-5 823	-5 824	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 875	-9 875	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-148 425	-142 720	-151 000	-157 795
Konsulenthonorar		-34 378	-70 404	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 174 761	-1 417 773	-791 000	-792 230
Forsikringer		-258 119	-236 430	-258 000	-288 960
Kommunale avgifter	8	-654 997	-593 760	-667 000	-699 835
Energi/fyring	10	-500 933	-501 104	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-429 031	-490 205	-400 000	-412 000
Andre driftskostnader	11	-263 070	-241 984	-299 000	-303 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 651 562**	**-3 881 228**	**-3 462 000**	**-3 550 470**
DRIFTSRESULTAT		**648 981**	**180 896**	**871 000**	**782 530**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 648	8 630	0	0
Finanskostnader	13	-575 764	-568 761	-601 000	-601 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-568 116**	**-560 131**	**-601 000**	**-601 000**
ÅRSRESULTAT		**80 865**	**-379 235**	**270 000**	**181 530**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-379 235		
Til opptjent egenkapital:		80 865	0		

Dokument-ID 09222115557576804452

HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848305812, KLIENTNR. 170

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 392 602	8 392 602
Tomt		5 093 835	5 093 835
Andre varige driftsmidler	15	0	5 823
Øremerkede bankinnskudd		38 718	63 870
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 525 154**	**13 556 129**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		16 612	13 349
Driftskonto OBOS-banken		1 404 621	821 669
Sparekonto OBOS-banken		116 479	112 553
SUM OMLØPSMIDLER		**1 537 712**	**947 571**
SUM EIENDELER		**15 062 866**	**14 503 700**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 96 * 100		9 600	9 600
Opptjent egenkapital		3 437 899	3 357 034
SUM EGENKAPITAL		**3 447 499**	**3 366 634**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 234 806	10 436 467
Borettsinnskudd	17	487 400	487 400
Annen langsiktig gjeld	18	35 289	61 113
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 757 495**	**10 984 980**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		854 962	148 784
Påløpte renter		2 910	3 302
SUM KORTSIKTIG GJELD		**857 872**	**152 086**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 062 866**	**14 503 700**
Pantstillelse	19	11 987 400	11 987 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2026

Dokument-ID 09222115557576804452

Styret i Husebybakken Borettslag

Tor Inge Dokken	Nomeda Bederstetaite	Benjamin Ramberg Møklegå
Kristina Nilsen		

Dokument-ID 09222115557576804452

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	11 004
Felleskostnader	4 232 976
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 243 980**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

OBOS MILJØTILSKUDD	56 063
SUM ANDRE INNTEKTER	**56 063**

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 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**

NOTE 6

REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-10 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 875**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-846 009
Drift/vedlikehold VVS (ENOVA TILSKUDD 90 000)	-208 522
Drift/vedlikehold elektro	-56 063
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 196
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 118
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 410
Kostnader dugnader	-13 444
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 174 761**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-11 006
Vann- og avløpsgebyr	-452 573
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-191 175
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-654 997**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	500
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**500**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-303 237
Fyringsolje	-197 696
SUM ENERGI / FYRING	**-500 933**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 720
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 430
Vaktmestertjenester	-57 280
Renhold ved firmaer	-90 714
Snørydding	-17 399
Gressklipping	-26 125
Andre driftskostnader	-3 679
Andre kontorkostnader	-25 403
Kontingenter	-19 200
Bank- og kortgebyr	-2 449
Velferdskostnader	-1 670

Dokument-ID 09222115557576804452

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		**-263 070**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 050
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 598
SUM FINANSINNTEKTER	**7 648**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-575 521
Renter på leverandørgjeld	-243
SUM FINANSKOSTNADER	**-575 764**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 887 600
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	5 505 002
SUM BYGNINGER	**8 392 602**

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		
Tilgang 2022	17 471	
Avskrevet tidligere	-11 648	
Avskrevet i år	-5 823	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-5 823**

.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-10 499 503	
Nedbetalt tidligere	63 036	
Nedbetalt i år	201 661	
		-10 234 806
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 234 806**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-487 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-487 400**

NOTE 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Avsetning bomiljøtiltak	-35 289
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-35 289**

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

Borettsinnskudd	487 400
Pantelån	10 234 806
TOTALT	**10 722 206**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 392 602
Tomt	5 093 835
	13 486 437

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 19.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.26
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

Christine Kirkhorn er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Pål Knutsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Kristina Nilsen
- [ ] Nomeda Bederstetaite

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Geir Johan Jensen
- [ ] Heine Håland Ness
- [ ] Pål Knutsen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Tor Inge Dokken

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Kristina Nilsen

Sak 8 Oppmerket parkering utenfor blokka 46.

Oppmerket parkering utenfor blokka 46.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Utvide åpningstidene på vaskeriet søndager/helligdager.

Utvide åpningstidene på vaskeriet søndager/helligdager.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Utvendig vask av kortsiden av blokk 48B, etter graving.

Utvendig vask av kortsiden av blokk 48B, etter graving.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Endring av husordensregler (nattero)

Tidspunkt for nattero endres fra kl. 22:00 til kl. 23:00.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 848305812
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 16:00 til 22. mai kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Christine Kirkhorn er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Pål Knutsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
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: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

Styrets innstilling
Styrehonoraret er ikke endret siste 5 år og det foreslås en økning på styrehonoraret til Kr 200 000.-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nomeda Bederstetaite (26 stemmer)
Kristina Nilsen (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nomeda Bederstetaite
Kristina Nilsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Heine Håland Ness (25 stemmer)
Geir Johan Jensen (27 stemmer)
Pål Knutsen (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Heine Håland Ness
Geir Johan Jensen
Pål Knutsen

7. 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 (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tor Inge Dokken

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristina Nilsen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristina Nilsen

8. Oppmerket parkering utenfor blokka 46.

Fremmet av: Ida Benmessaoud

Ingen beskrivelse er innsendt med forslaget

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme **MOT** forslaget da det vil medføre mindre antall parkeringsplasser.

Styret har tidligere sett på denne saken og dersom vi skal anbefalte krav fra SINTEF og Statens vegvesen for å sikre tilstrekkelig plass til moderne biler, inkludert åpning av bildører vil vi miste flere parkeringsplasser.

Her er de gjeldende retningslinjene for størrelse av parkeringsplasser:

Standard parkeringsplass

- **Bredde:** Minimum **2,5 meter**.
- **Lengde:** Minimum **5,0 meter**.

> **Forslag til vedtak:**
> Oppmerket parkering utenfor blokka 46.
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Utvide åpningstidene på vaskeriet søndager/helligdager.

Fremmet av: Ida Benmessaoud

Ingen beskrivelse er innsendt med forslaget.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme **MOT** forslaget.

Styret mener det er god nok kapasitet på vaskeriet med dagens åpningstider.

I tillegg medfører vaskeriet en del støy til leilighetene som ligger over.

> **Forslag til vedtak:**
> Utvide åpningstidene på vaskeriet søndager/helligdager.
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Utvendig vask av kortsiden av blokk 48B, etter graving.

Fremmet av: Ida Benmessaoud

Utvendig vask av kortsiden av blokk 48B, etter graving.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme **FOR** forslaget, og foreslår å utføre vask på neste dugnad som kommer til høsten.

> **Forslag til vedtak:**
> Utvendig vask av kortsiden av blokk 48B, etter graving.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Endring av husordensregler (nattero)

Fremmet av: Kristina Nilsen

Det foreslås å endre bestemmelsen om nattero i gjeldende husordensregler.
Tidspunkt for nattero endres fra kl. 22:00 til kl. 23:00.
Grunnet flere sameier og borettslag opererer med nattero fra kl. 23:00. Endringen anses som en moderat tilpasning som kan gi økt fleksibilitet for beboerne, samtidig som hensynet til ro og trivsel opprettholdes. Det forutsettes fortsatt at beboere utviser alminnelig hensyn og unngår unødig støy.

> **Forslag til vedtak:**
> Tidspunkt for nattero endres fra kl. 22:00 til kl. 23:00.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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.

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Rådhusgt. vn. 5 III ☎ 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
18-4-1959.

Bygningens art
Sløster- 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.

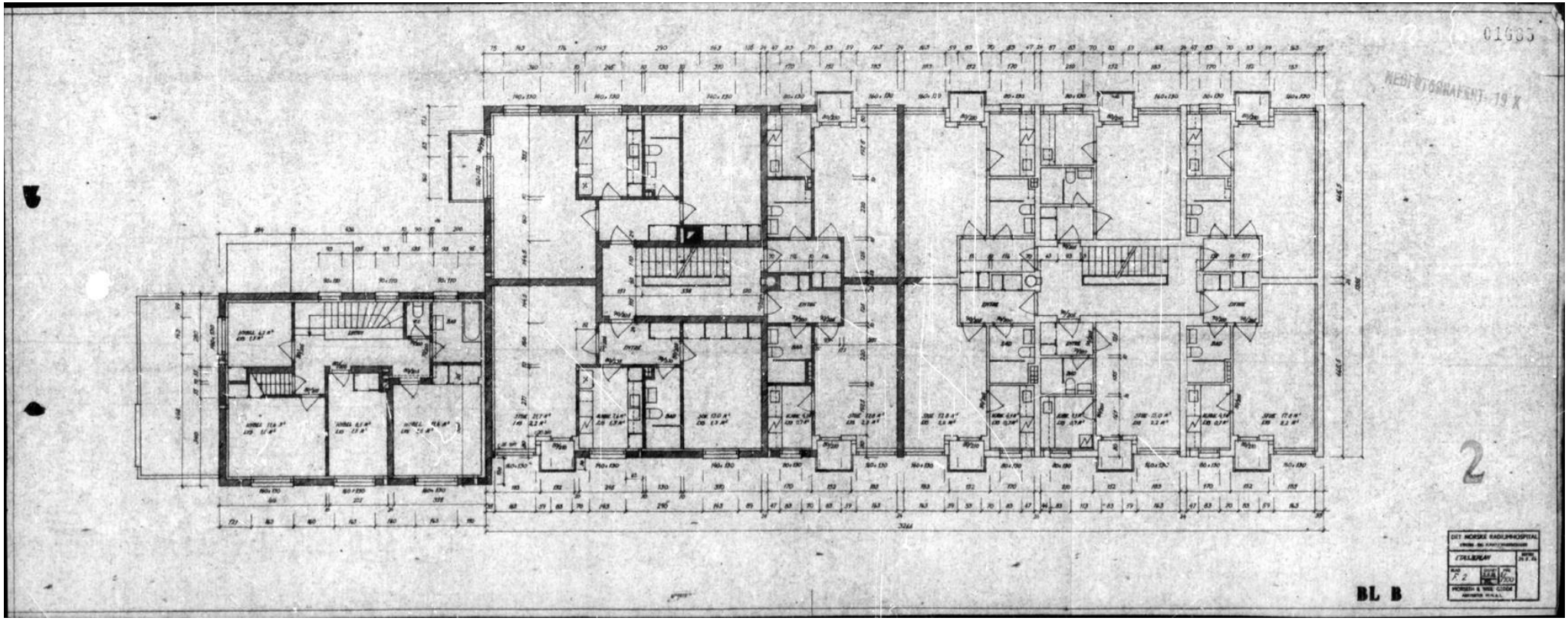
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

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. K. A. –


01685
2
BL B

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 29, Bruksnr 8	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	6	Ullern

Adresse:

Veiadresse:	Husebybakken 1 A, gatenr 13186 0379 Oslo	**Grunnkrets:**	4804	Montebello
		Valgkrets:	604	Ullern videregående skole
Oppdatert:	20.04.2011	**Kirkesogn:**	1050601	Ullern
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Husebybakken 1 B, gatenr 13186 0379 Oslo			
Oppdatert:	20.04.2011			
Veiadresse:	Husebybakken 1 C, gatenr 13186 0379 Oslo			
Oppdatert:	20.04.2011			
Veiadresse:	Husebybakken 1 D, gatenr 13186 0379 Oslo			
Veiadresse:	Ullernchausséen 46 A, gatenr 17945 0379 Oslo			
Oppdatert:	08.07.2019			
Veiadresse:	Ullernchausséen 46 B, gatenr 17945 0379 Oslo			
Oppdatert:	08.07.2019			
Veiadresse:	Ullernchausséen 48 A, gatenr 17945 0379 Oslo			
Oppdatert:	08.07.2019			
Veiadresse:	Ullernchausséen 48 B, gatenr 17945 0379 Oslo			
Oppdatert:	08.07.2019			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.09.1896	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	5 178,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	19.03.2019	Avgiver	0301/29/630	-6 011,7
	Matrikkelført:	25.03.2019	Berørt	0301/29/7	0,0
			Berørt	0301/29/8	0,0
			Berørt	0301/29/48	0,0
			Berørt	0301/29/56	0,0
			Berørt	0301/29/56/0/2	0,0
			Berørt	0301/29/71	0,0
			Berørt	0301/29/73	0,0
			Berørt	0301/29/122	0,0
			Berørt	0301/29/128	0,0
			Berørt	0301/29/129	0,0
			Berørt	0301/29/133	0,0
			Berørt	0301/29/134	0,0
			Berørt	0301/29/135	0,0
			Berørt	0301/29/139	0,0
			Berørt	0301/29/140	0,0
			Berørt	0301/29/151	0,0
			Berørt	0301/29/628	0,0
			Berørt	0301/29/731	0,0
			Berørt	0301/29/732	0,0
			Berørt	0301/29/771	0,0
			Berørt	0301/29/808	0,0
			Berørt	0301/29/810	0,0
			Berørt	0301/29/820	0,0
			Mottaker	0301/29/821	6 011,6
Annen forretningstype	Forretning:	13.03.2013	Berørt	0301/29/8	0,0
	Matrikkelført:	13.03.2013	Berørt	0301/29/50	0,0
			Berørt	0301/29/147	0,0
			Berørt	0301/29/149	0,0
			Berørt	0301/29/630	0,0
			Berørt	0301/29/731	0,0
			Berørt	0301/29/778	0,0
			Berørt	0301/29/808	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.03.2013	Avgiver	0301/29/50	-1 703,4
	Matrikkelført:	18.03.2013	Berørt	0301/29/8	0,0
			Berørt	0301/29/147	0,0
			Berørt	0301/29/149	0,0
			Berørt	0301/29/630	0,0
			Berørt	0301/29/731	0,0
			Berørt	0301/29/770	0,0
			Berørt	0301/29/772	0,0
			Berørt	0301/29/773	0,0
			Berørt	0301/29/778	0,0
			Berørt	0301/29/795	0,0
			Berørt	0301/29/808	0,0
			Mottaker	0301/29/810	1 703,4
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	12.04.2012	Avgiver	0301/29/630	-1 861,4
	Matrikkelført:	15.05.2012	Berørt	0301/29/8	0,0
			Berørt	0301/250/5	0,0
			Mottaker	0301/29/808	1 861,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.01.1954	Avgiver	0301/29/8	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/29/439	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.09.1939	Avgiver	0301/29/8	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/29/157	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.09.1896	Avgiver	0301/29/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/29/8	0,0
Grensejustering	Forretning:		Avgiver	0301/29/8	-2 208,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/29/630	2 208,0

Sammenslåing	Forretning: Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	0301/29/459 0301/29/8	0,0 0,0
Sammenslåing	Forretning: Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	0301/29/10 0301/29/8	0,0 0,0
Sammenslåing	Forretning: Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	0301/29/156 0301/29/8	0,0 0,0
Sammenslåing	Forretning: Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	0301/29/439 0301/29/8	0,0 0,0
Kartforretning	Forretning: Matrikkelført:	Mottaker	0301/29/8	5 182,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 7: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Husebybakken 1 D	Bolig	175,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	175,0	Igangset.till.:	01.04.1957
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	175,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1959
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300448114			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			63,0		63,0				
H01	1		60,0		60,0				
H02			52,0		52,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 7: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Husebybakken 1 A	Bolig	209,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	31.08.1956
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	209,0	Igangset.till.:	21.02.1957
Energikilde:		BRA annet:	18,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	227,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.07.1958
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300760345			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			72,0	18,0	90,0				
H01	1		71,0		71,0				
H02			66,0		66,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 7: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ullernchausséen 46 A	H0101	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 A	H0102	Bolig	29,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 A	H0103	Bolig	17,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 A	H0201	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 A	H0202	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 A	H0203	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 A	H0204	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 A	H0205	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 A	H0206	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 A	H0301	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 A	H0302	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 A	H0303	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 A	H0304	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 A	H0305	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1

Ullernchausséen 46 A	H0306	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 A	H0401	Bolig	22,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 A	H0402	Bolig	20,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 A	H0403	Bolig	20,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 B	H0101	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 B	H0102	Bolig	29,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 B	H0103	Bolig	17,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 B	H0201	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 B	H0202	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 B	H0203	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 B	H0204	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 B	H0205	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 B	H0206	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 B	H0301	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 B	H0302	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 B	H0303	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 B	H0304	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 B	H0305	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 B	H0306	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 46 B	H0401	Bolig	22,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 A	H0101	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 A	H0102	Bolig	29,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 A	H0103	Bolig	17,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 A	H0201	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 A	H0202	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 A	H0203	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 A	H0204	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 A	H0205	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 A	H0206	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 A	H0301	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 A	H0302	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 A	H0303	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 A	H0304	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 A	H0305	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 A	H0306	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 A	H0401	Bolig	22,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 B	H0101	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Ullernchausséen 48 B	H0102	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 B	H0103	Bolig	15,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 B	H0201	Bolig	63,0	Kjøkken	3	1	1
Ullernchausséen 48 B	H0202	Bolig	63,0	Kjøkken	3	1	1
Ullernchausséen 48 B	H0203	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 B	H0204	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 B	H0301	Bolig	63,0	Kjøkken	3	1	1
Ullernchausséen 48 B	H0302	Bolig	63,0	Kjøkken	3	1	1
Ullernchausséen 48 B	H0303	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 B	H0304	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 B	H0401	Bolig	26,0	Kjøkken	1	1	1
Ullernchausséen 48 B	H0402	Bolig	26,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	31.08.1956
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	3 044,0	Igangset.till.:	21.02.1957
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:	55,0	Ferdigattest:	02.02.1962
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	3 099,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	63
Bygningsnr:	80073232			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	12		774,0	55,0	829,0				
H02	22		820,0		820,0				
H03	22		820,0		820,0				
H04	7		630,0		630,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 7: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Husebybakken 1 B	H0101	Bolig	29,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 B	H0102	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 B	H0103	Bolig	15,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 B	H0201	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Husebybakken 1 B	H0202	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Husebybakken 1 B	H0203	Bolig	31,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 B	H0204	Bolig	31,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 B	H0301	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Husebybakken 1 B	H0302	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Husebybakken 1 B	H0303	Bolig	31,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 B	H0304	Bolig	31,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 B	H0401	Bolig	21,0		1	1	1
Husebybakken 1 B	H0402	Bolig	21,0		1	1	1
Husebybakken 1 C	H0101	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 C	H0102	Bolig	29,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 C	H0103	Bolig	17,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 C	H0201	Bolig	31,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 C	H0202	Bolig	31,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 C	H0203	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 C	H0204	Bolig	29,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 C	H0205	Bolig	29,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 C	H0206	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 C	H0301	Bolig	31,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 C	H0302	Bolig	31,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 C	H0303	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 C	H0304	Bolig	29,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 C	H0305	Bolig	29,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 C	H0306	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Husebybakken 1 C	H0401	Bolig	22,0		1	1	1
Husebybakken 1 C	H0402	Bolig	19,0		1	1	1
Husebybakken 1 C	H0403	Bolig	19,0		1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	31.08.1956
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 477,0	Igangset.till.:	21.02.1957
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:	28,0	Ferdigattest:	26.02.1962
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	1 505,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.07.1958
Vannforsyning:				Antall boliger:	31
Bygningsnr:	80073259			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6		370,0	28,0	398,0				
H02	10		402,0		402,0				
H03	10		402,0		402,0				
H04	5		303,0		303,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 7: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	

Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81858217			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 7: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Bygning flyttet	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300737355			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 7:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.05.1981
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.05.1981
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80782454			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

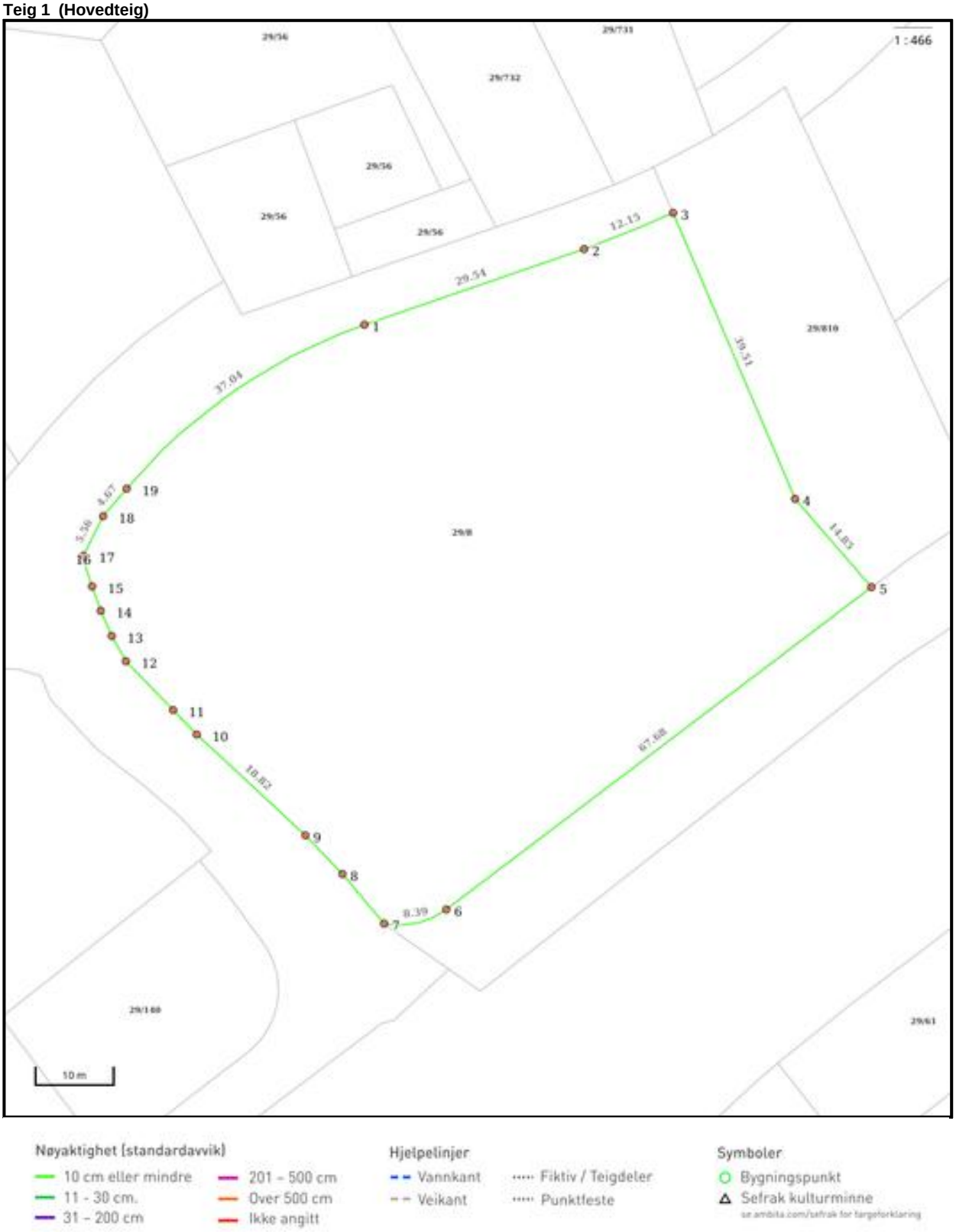
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 5 178,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 103,63	593 252,41	29,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 645 115,76	593 279,34	12,15m	Terrengmålt	8	-106,24	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 645 121,37	593 290,11	39,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 645 086,59	593 308,86	14,85m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 645 076,31	593 319,57	67,68m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 645 030,76	593 269,51	8,39m	Terrengmålt	8	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 645 028,21	593 261,77	8,24m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 645 034,05	593 255,95	6,77m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 645 038,47	593 250,82	18,82m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 645 050,00	593 235,95	4,31m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 645 052,81	593 232,68	8,66m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 645 058,46	593 226,12	3,59m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 645 061,41	593 224,07	3,56m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 645 064,55	593 222,40	3,28m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 645 067,49	593 220,94	3,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 645 070,78	593 219,63	0,48m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 645 071,25	593 219,55	5,56m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 645 076,43	593 221,57	4,67m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 645 080,26	593 224,25	37,04m	Terrengmålt	8	68,75	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4886

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lokalvei (vei 20674) ved Husebybakken/Ullernchausseen, etter alternativ 1. Området reguleres til Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjørevei, - fortau, - gang-/sykkelvei, - annen veiggrunn - grøntareal.

Vedtaksdato: 19.02.2016
Vedtatt av: Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 200309185
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200309185

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER LOKALVEI (VEI 20674) VED HUSEBYBAKKEN/ULLERNCHAUSSEEN, GNR. 29, BNR.630, BNR 8 M. FL. ALTERNATIV 1

Vedtatt av Oslo bystyre 29.04.2015 sak 98 og stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 19.02.2016.

§ 1 *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket OIS-200309185-1 og datert 06.09.2010, revidert 20.12.2011

§ 2 *Arealformål*
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
-boligbebyggelse
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- kjøreveg
- fortau
- gang-/sykkelveg
- annen veggrunn-grøntareal

§ 3 *Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse*
For området gjelder samme reguleringsbestemmelser som i tilliggende plan S-2864, 14.05.1986 (midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone).

§ 4 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - annen veggrunn – grøntareal*
Innenfor formålet tillates det etablert støyskjermer og andre konstruksjoner / infrastruktur i tilknytning til veganlegget.

§ 5 *Avkjørsel*
Felles avkjørsel til eiendommene er vist med pil på plankartet. Eiendommene er del av gnr 29 bnr 8 (adresse Ullernchausseen 46A, 46B, 48A, 48B), gnr.29 bnr 50, gnr 29 bnr 147 og gnr 29 bnr 149.

§ 6 *Vegtrafikkstøy*
Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse skal legges til grunn. Støyskjermingstiltak skal tilbys for støyutsatte boliger som har et støynivå over 65 dBA på fasade, dvs. boliger som ligger i rød sone i henhold til T-1442. Støynotat datert 9. desember 2009 er grunnlag for tiltakene. Tiltak skal være ferdigstilt innen ferdigstillelse av veganlegget.

§ 7 *Anleggsperioden*
Det skal sikres fremkommelighet for gående og syklende gjennom hele anleggsperioden.

§ 8 *Lokal håndtering av overvann*
Håndtering av overvann skal søkes løst innenfor planområdet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble vedtatt av bystyret 29.04.2015 sak 98 og stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 19.02.2016 Bestemmelsene er i samsvar med departementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 15.03.2016

Emilie Stang, bem.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

S-3977

Reguleringsplan med reg.best. for Radiumhospitalet-Smestad, lokalt veisystem m.m.

Vedtaksdato: 11.06.2003

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199606006

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199606006

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RADIUMHOSPITALET - SMESTAD, NYTT VEISYSTEM M.M.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. VEP-99004, datert 10.05.1999, revidert 05.11.2002.

§ 2. Området reguleres til:
Byggeområder:
- Boliger
- Kontor og industri
- Offentlige bygninger (skole)

Offentlig trafikkområde:
- Kjørevei, busslommer,
- Fortau, gang- og sykkelvei, gang- og sykkelbro
- Leskur
- Annet veiareal

Spesialområde bevaring:
- Vegetasjon

§ 3. Byggeområde for boliger
Det regulerte byggeområdet for boliger underlegges de samme bestemmelsene som i tilstøtende reguleringsplaner.

§ 4. Byggeområde for kontor og industri
Det regulerte byggeområdet for kontor og industri underlegges de samme bestemmelsene som i tilstøtende reguleringsplan.

§ 5. Offentlig trafikkområde
Gang- og sykkelvei/gang- og sykkelbro:
Det tillates kjøreadkomst til eiendommene gnr. 29/bnr. 31, 41 og 42 fra gang- og sykkelveien i forlengelsen av Montebelloveien på sørsiden av Ring 3.

Gang- og sykkelbroen over Ring 3 skal utformes på en slik måte at sikten fra Ring 3 til Ullern kirke blir minst mulig redusert. Brokonstruksjonen skal utformes på en slik måte at den fremstår som lett og slank. Rekkverket langs broen og rampene skal være åpent og transparent. Før godkjennelse av byggesøknaden skal Byantikvarens uttalelse innhentes.

Annet veiareal:
I områdene regulert til annet veiareal tillates det etablert gjerder samt utført de støyreduserende tiltakene som vist i planen. Arealene skal gis en parkmessig opparbeidelse og kan beplantes. Arealet mellom Ring 3 og lokalveien skal beplantes med en trerekke.

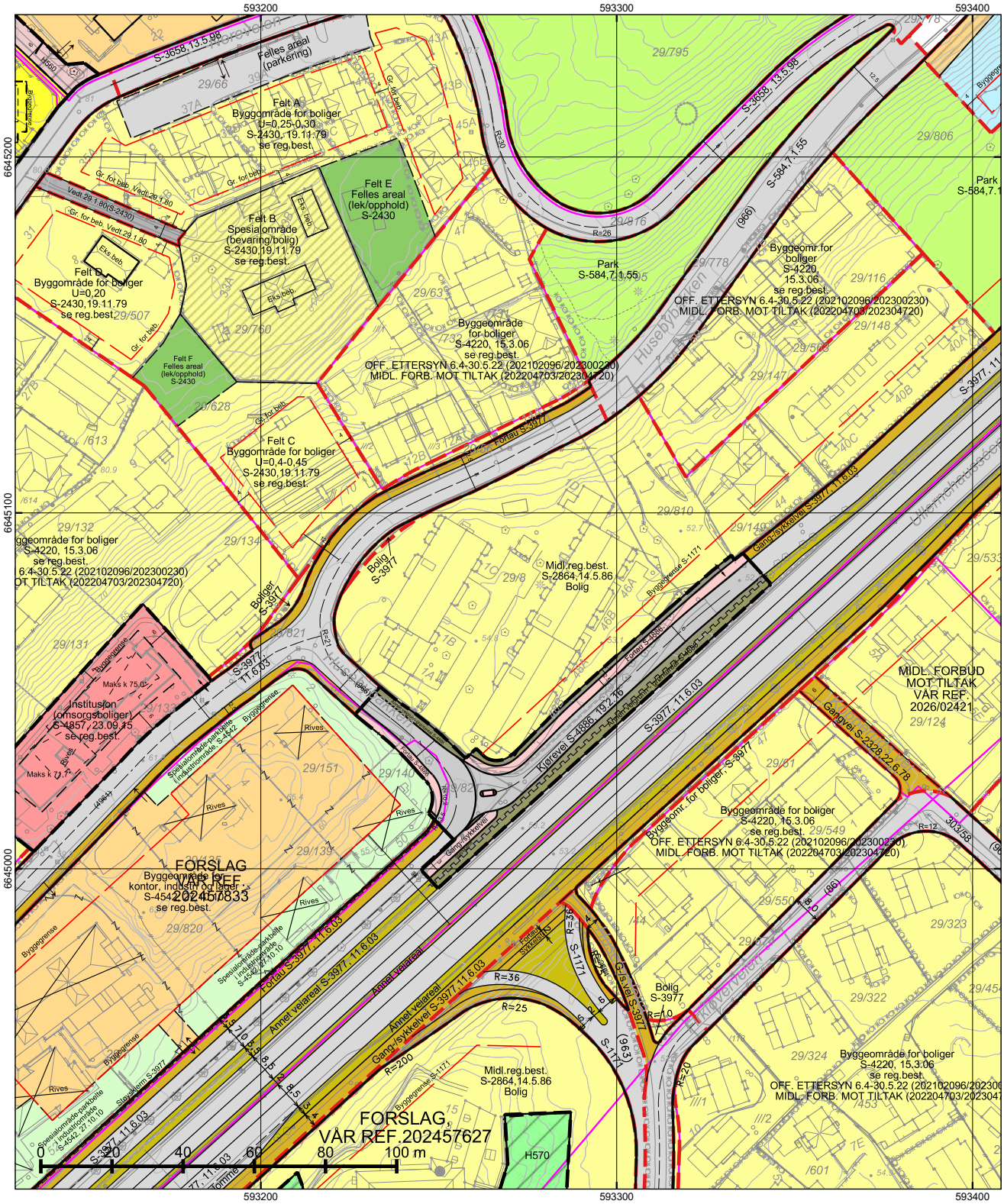
Utbygger skal minimalisere nødvendige vegetasjonsinngrep i forhold til utgraving av jordmasser og felling av trær. Eksisterende trær og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og beskyttes i anleggsfasen.

§ 6. Spesialområde bevaring – vegetasjon
Eksisterende trær som er vist i planen skal bevares. Dersom trærne utgår eller skades skal de erstattes med trær av samme art og høy kvalitet. Dette gjelder:
- Eiken og asken på vestsiden av Husebybakken rett nord for Ring 3
- Fire asketrær og ett eiketre på vest- og østsiden av Montebelloveien utenfor eiendommen i Ullernchausséen 55
- Asken og lønnen rett sørøst for Ullern videregående skole på sørsiden av lokalveien

§ 7. Støyreduserende tiltak
Støyskjermen mellom lokalveien og Ring 3 på strekningen foran Ullern videregående skole, fra undergangen øst for Radiumhospitalkrysset og den regulerte gang- og sykkelbroen, skal ha en høyde på minimum 2,5 m målt fra Ring 3s planum. Støyskjermen foran Dynal Biotech ASA, mellom den regulerte gang- og sykkelbroen til Husebybakken, skal enten alene, eller i kombinasjon med forstøtningsmurer o.l.,

ha en høyde på minimum 3,0 m målt fra ringveiens planum. Skjermene skal ha tilfredsstillende støydempende egenskaper.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser
De på planen viste støydempingstiltak skal være gjennomført før den nye lokalveien tas i bruk.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

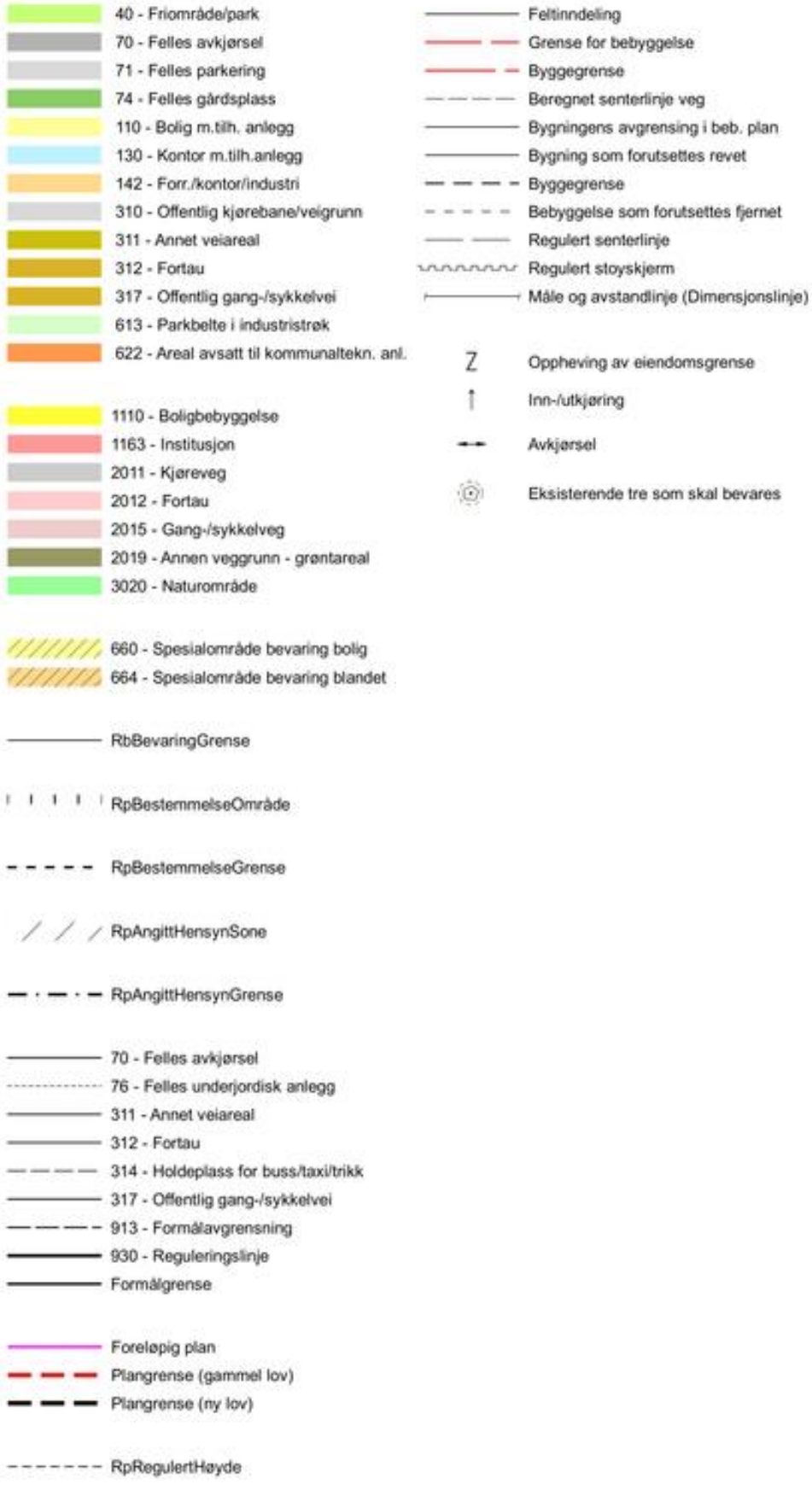
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

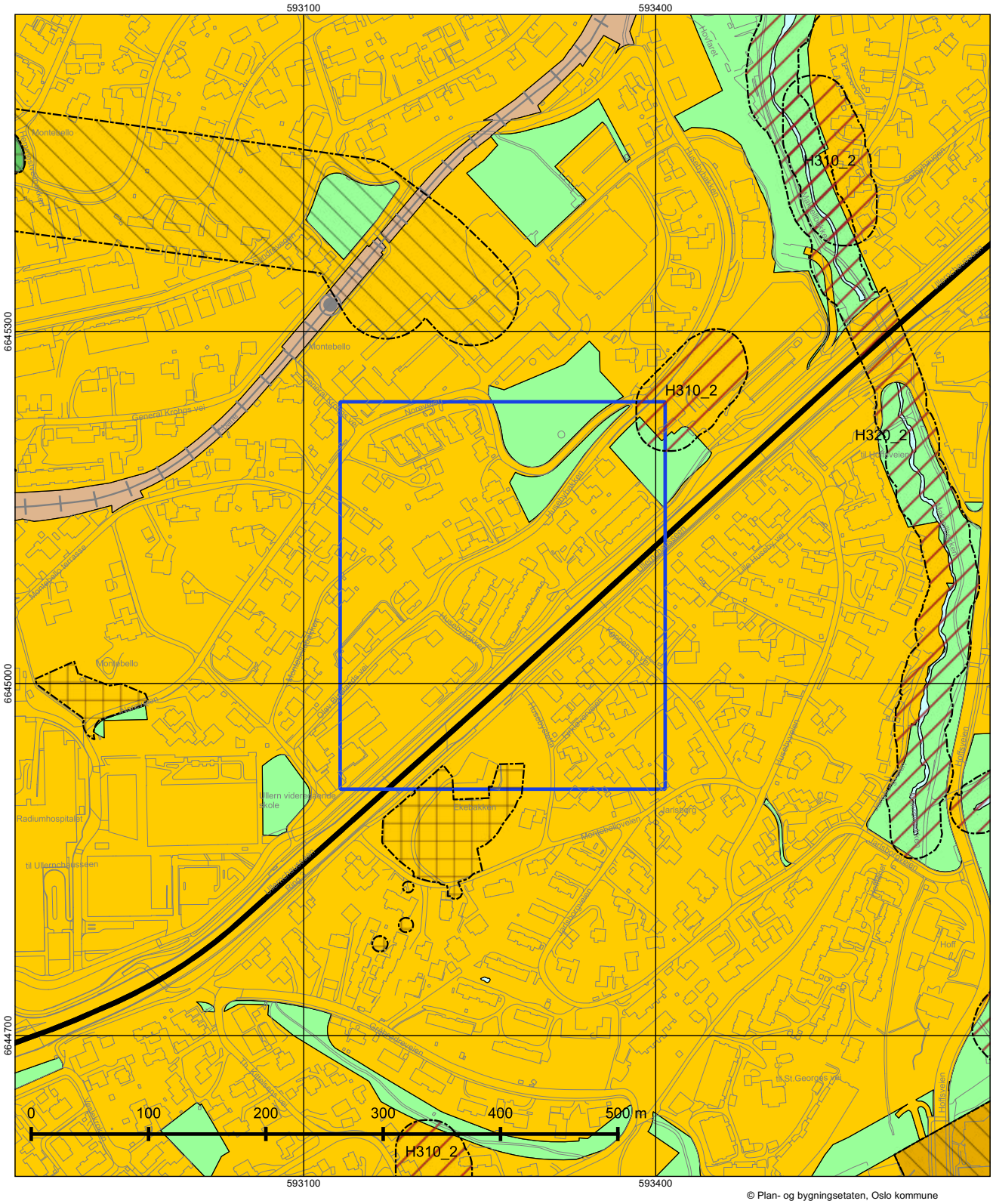
PlottID/Best.nr: 163596/ 86540639
Deres ref.:
Adresse: Husebybakken 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/8

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163596/86540639
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

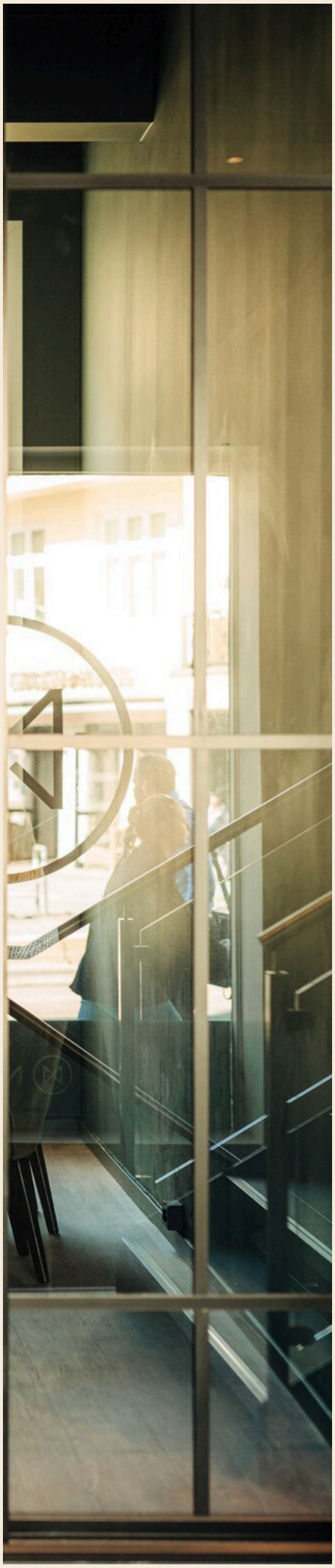
Tegnforklaring - kommuneplan



Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Griniveien 4c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0151/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Husebybakken 1B 0379 OSLO
Matrikkel: Gnr 29, bnr 8 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229



Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: