

Ullernchausséen 46B



Velkommen til

Ullernchausséen 46B



Salgsoppgaven produsert 30. april 2025

Ullern/Smestad

Lys og meget pen 2-roms med balkong. V.vann/fyring inkl. Ingen dok.avgift. Sentral og rolig beliggenhet. Parkering

Prisantydning	3 350 000,-
Fellesgjeld	106 162,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	3 465 724,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 605,-
BRA-i	31 kvm
Totalt BRA	34 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1957

Megler	Fredrik Langsø
Telefon	913 99 834
E-post	f.langso@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Pen og meget lys 2-roms leilighet med stor balkong og god, arealeffektiv planløsning. Leiligheten ligger i høy 3. etasje med hyggelig utsyn og ingen direkte innsyn. Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Balkongen er på ca 6 kvm og fungerer som en forlengelse av stue i sommerhalvåret. I Husebybakken borettslag bor man i grønne og rolige omgivelser på Ullern, omringet av hyggelige friarealer i et veletablert nabolag.

- Legg merke til:
- Sydøstvendt balkong
- Lave strømutgifter
- V.vann/fyring inkl.
- Godt med lagringsplass - 2 boder
- Lave omkostninger.
- Ingen dok.avgift
- Populær beliggenhet på Smestad/Ullern
- Parkering "første man til mølla"-prinsippet etter godkjent søknad fra styret
- Nærhet til offentlig kommunikasjon og servicetilbud
- Perfekt førstegangskjøp

Arealer og innhold

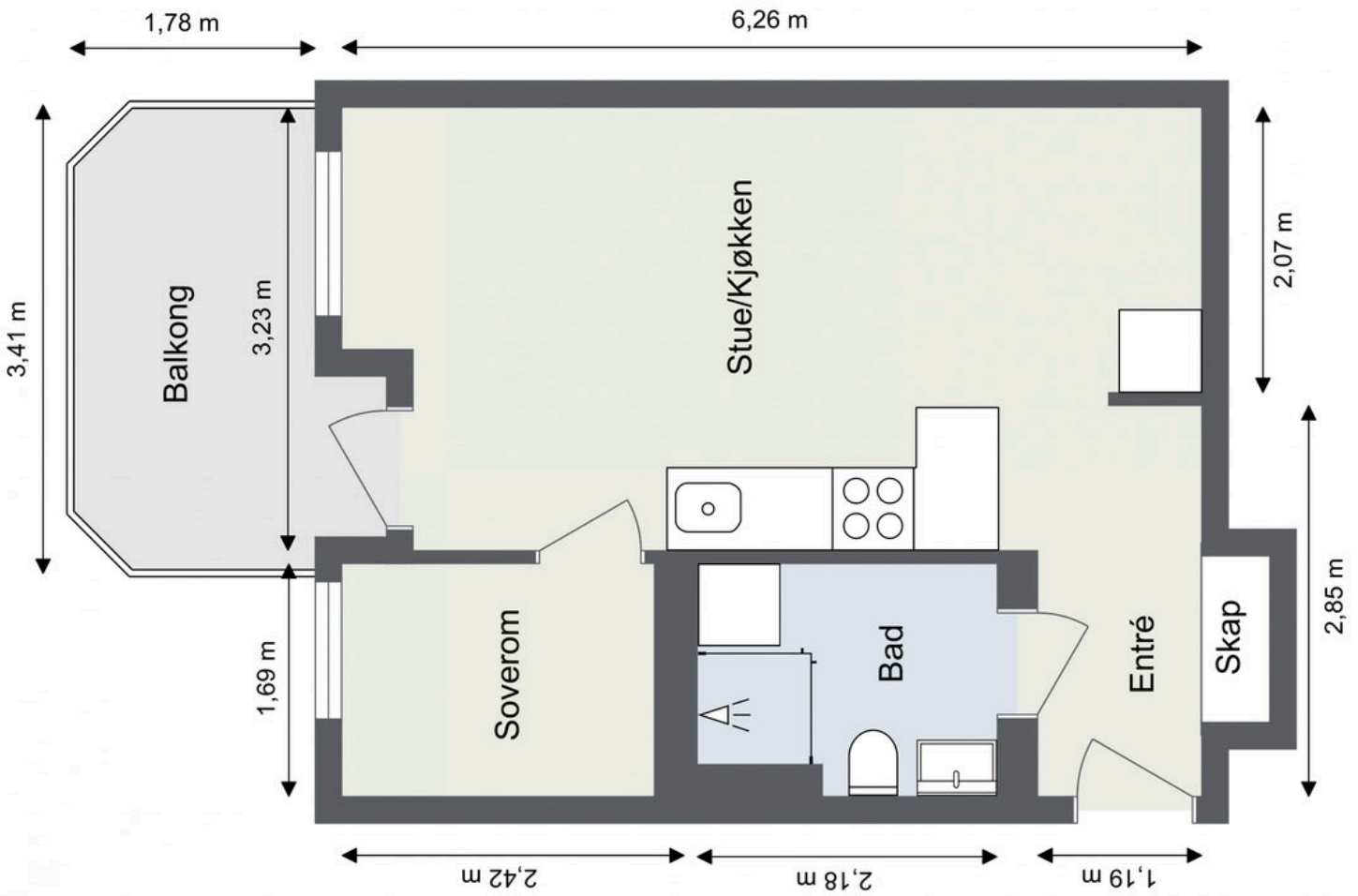
BRA-i:	31 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	34 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 6 kvm. Sydøstvendt balkong

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Disponibel loftsbod
Total BRA: 2 kvm.


1,78 m
6,26 m
3,41 m
Balkong
3,23 m
Stue/Kjøkken
2,07 m
1,69 m
Soverom
Bad
Entré
Skap
2,85 m
2,42 m
2,18 m
1,19 m

Tyder









































Informasjon

Ullernchausséen 46B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0143/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Ullernchausséen 46B, 0379 OSLO
Gnr 29, bnr 8 i Oslo kommune
Andelsnr 63 i Husebybakken Borettslag, org.nr. 848305812

Selger
Mats Riis Randby

Kjøpesum og omkostninger
3 350 000,- (Prisantydning)
106 162,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 456 162,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 465 724,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 475 024,- (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
1957

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 34 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 6 kvm. Sydøstvendt balkong

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Disponibel loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Ikke målbare arealer:
Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 5 m^2.

Innhold

Bad, entre, soverom og stue/kjøkken med utgang til sydøstvendt balkong på ca 6 kvm

Boligen disponerer to eksterne boder. En kjellerbod på ca. 1 kvm og en loftsbod på ca. 2 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand. TG 1.

Balkongdør med enkelt glass og tolags isolerglass i koblet utførelse, produsert i 1983.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

Vinduer:
Vinduer med enkelt glass og tolags isolerglass i koblet utførelse, produsert i 1983.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

Innvendige dører:
Glatte innvendige dører. TG 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling? Ja.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 10 mm. Totalt avvik i stuen er målt til 20 mm.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Innvendige overflater:
Gulv:
Flislagte overflater i entre og trestavs parkett for øvrig.
Vurdering: Det er registrert bom (hulrom) under fliser i entre. Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. TG 1.

Vegger:
Sparklet/pussede og malte overflater og malt glassfiberstrie. TG 1.

Himling:
Pusset og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,41 meter. TG 1.

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

Ledningsnett for sanitær:
Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.
Koblinger til kjøkken i rør-i-rør system.
Avløpsrør i plast- og støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i bad.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.
Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.
Er det fremvist dokumentasjon på utførelse? Nei.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og manglende lekkasjesikring i kjøkken. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun
boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på termostatene. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene. Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
Friskluftsventil på yttervegg i stue.
Luftespalte under dør mot våtrom.
Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem. Soverom er ikke utstyrt med ventil, noe som nødvendiggjør åpning av vindu for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Epoq kjøkkeninnredning fra 2014, ifølge tidligere salgsoppgave.
Vurdering: Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Balkong:
Sydøstvendt balkong i metallkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 6 m^2.
Terrassebord på oppforet bjelkelag. Rekkverk i metall med glassfelt.
Rekkverkshøyden er målt til 0,97 m.
Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.
Vurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. TG 1.

Bad:
Badet er pusset opp i 2017 med ny baderomsinnredning og dusjkabinett, ifølge tidligere salgsoppgave. Hovedkonstruksjonen er av eldre dato.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk - Bad:
Sluk er under dusjkabinett og ikke besiktiget.
Flislagte gulv og sparklet og malt glassfiberstrie på vegger.
Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.
Er fall mot sluket og slukhøyde fra døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Sanitær - Bad:
Dusjkabinett. Gulvstående klosett. Servant. Opplegg for vaskemaskin. TG 1.

Fast inventar - Bad:
Benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter og belysning.
Vurdering: Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen. TG 1.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak åpent og skjult i konstruksjonen.
Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 07.09.2020. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering. TG IU.

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

Parkering

Det er noen p-plasser, men ingen utleie. Førstemann-til-mølla-prinsippet etter godkjent søknad til styret.
Dersom man skal benytte seg av parkeringsplasser må det sendes inn elektronisk søknad til styret. Kriterer for å få godkjent søknad er blant annet det kun er for de som eier leilighet i borettslaget, bor der selv, bilen må eies av beboer og bilnummer må registreres. Kun 1 bil per leilighet.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beboerparkering:
Det er beboerparkering i området. 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 bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iht. protokoll fra årsmøte 2024 går det frem at tak ble byttet i 2015.

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: I regi av borettslaget ble det gjort rørfornying i bunnledningene i 2019.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja.

Beskriv: I regi av borettslaget ble varmepumpe/varmeanlegget er skiftet ut i 2024. Uført av Østfold rør AS

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: Montering av skyvedørsgarderobe i 2020. Utført av Garderobemekka. Sommeren 2024 ble internettkablene oppgradert til fiberkabel. Arbeid bestilt gjennom Global Connect. Gjennomført murbindere/fasadeforankring-sjekk og fått informasjon om at borettslagets fasader er bra. Arbeid utført av Sweco.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Iht. protokoll for årsmøte 2024, ble det gjennomført radonmålinger i alle boligene i borettslaget i 2017.

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
Eventuell kommentar: Nei, ikke på fellesareal. Kjenner kun til en diskusjon ved en enkelt eierseksjon som har overtatt en råkjeller der arbeid ikke er utført iht. avtale.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Nei ikke i min leilighet. Det har tidligere vært tilbakeslag i en eierseksjon i Husebybakken 1. Skal være fikset etter min kjennskap

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Blir fremlagt av takstmann i salgsoppgave

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? Blir fremlagt av takstmann i salgsoppgave

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?
Ja
Beskriv: Planer for forskningsbygg og næringsbygg i Ullernchausséen 50-52 og Husebybakken 2-4

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Svarer nei for meg personlig. Kjenner kun til en diskusjon mellom en eierseksjon og styret, ref. punkt 13.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Kjennskap til at borettslaget har en oljetank. Om denne er gravd ned har jeg ikke kjennskap til.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Leiligheten ligger i 3. etasje med sydøstvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler:
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

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

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

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Kjøleskap medfølger
Vaskemaskin på bad medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV m/stativ/heng.
- Glasskap

Selger er åpen for å diskutere muligheten for å la møbler følge salget.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnader.

Informasjon om strømforbruk

Selgers strømforbruk:
526,27 kWh i 2024

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 605,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, vannbåren oppvarming, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles gårdsforsikring, bredbånd, vaktmestertjeneste, betjening av andel fellesgjeld, m.m.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr. 3 605,- pr. md.

I følge styreleder er det ikke planlagt å justere felleskostnader p.t.

Andre utgifter

Løpende utgifter:

Felleskostnader kr. 3 605,- per mnd.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 1-2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Innmelding i OBOS kr 500,– blir fakturert ny eier dersom man ikke alt er medlem.

Eiendomsskatt innkreves separat i de måneder de forfaller. Dette er ikke en del av de månedlige felleskostnader, men ilegges de eiendommene som særskilt berøres av eiendomsskatt.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 863 684,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 454 736,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Felles avtale med Riks-TV og internett (leverandør Globalconnect), dekkes via felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 96 andelsleiligheter. Husebybakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848305812, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse: Husebybakken 1 og Ullernchausseen 46-48.

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

Husebybakken Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform.

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

Fellesvaskeriet er i Ullernchausseen 46 A og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

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

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

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

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

2022:
- Innløsning av festetomt.

2021:
- Det har vært/er problemer med gnagere. Pelias har vært kontaktet flere ganger dette året, og de har vært her for å se på situasjonen og sørge for at det er fylt på i giftbokser.
- Installert nye røykvarslere i alle leiligheter og alle oppganger og loft.
- Det er installert ny hoved varmtvannsbereder i 2021.
- Jevnlige HMS – runder, og har planer for de endringer som må utføres i etterkant av disse.
- Det har blitt gjennomført befaringer for å undersøke muligheten til å få bedre avtrekk gjennom ventilasjonssjaktene. Dette følges opp videre.
- Det er byttet hoved sirkulasjonspumper til varmeanlegget.
2020: Alle veier og parkeringsplasser ble asfaltert.
2019: Rørfornying.
2016: Overgang til bioolje.
2015: Lagt nytt tak på blokkene og nye inngangsdører til leilighetene.
2012: Nye postkasser Nye røykvarslere og brannslukningsapparater i alle leiligheter.
2011: Nye porttelefoner og oppstillingsplass for sykler.
2010 : Oppgradering av Get med bredbåndsavtale/TV.
2007: Byttet fyrkjele/brenner II.
2004: Nye hovedinngangsdører. Reparasjon av fyrledning
2002/-04: Utskiftning av vaskemaskiner.
2002: Byttet fyrkjele I.
1996: Nye balkonger.
1995: Støyskjerm i Husebybakken og Utskiftningav el-anlegg
1994: Nye rør i krabbekjeller.
1989: Nytt kabelanlegg og ny porttelefon.

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

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

Dette i følge vedlagte årsberetning fra 2023 og 2024.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Disse har en frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende.
Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 106 162,- pr. 31.12.2024

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

Borettslaget har lån i OBOS-banken:

Lånenummer: BOS03-98208369571

Annuitetslån
Restbeløp kr. 10.387.958,-
Restløpetid på 24 år og 6 md.
Flytende rente på 5,79% per 01.04.2025
12 terminer per år

Andel fellesgjeld kr. 106 162,-. Kapitalkostnader kr. 678,- per 31.12.24.

Fellesformue
Kr 9 414,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Inntekter:
Driftsinntektene for 2023 var på til sammen kr 3 976 308,-.

Kostnader:
Driftskostnadene for 2023 var på til sammen kr 3 675 802.,-.

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

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

Felleskostnadene økte sist med kr 10% 01.08.2024.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres vanligvis to dugnader i året.

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

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 2552090

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 182 kvm (Eiertomt)
Hyggelig og opparbeidet tomt med sittegrupper og beplanting.

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

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Adkomst fra Ullernchausséen og Husebybakken. Det blir skiltet med Nordvik visningsskilt på visningstidspunkt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
I Husebybakken borettslag bor man i grønne og rolige omgivelser på Ullern. Området er omringet av hyggelige friarealer som egner seg godt for mennesker i alle aldere. Det er et veletablert og populært nabolag med kort vei til sentrum, flotte tur- og friluftsområder rett utenfor døren og servicetilbud.

Servicefasiliteter:
Majorstuen med butikker og kaféer som bare ligger 10 minutter unna med T-banen er å anbefale, her finner du en av Norges mest populære handlegater Bogstadveien.
Nærsenteret Møllhausen Torg er et praktisk sted å utføre hverdagslige innkjøp. Her finner du blant annet KIWI og Apotek1, samt Skøyen Café. Like ved ligger også OPEL-bygget med ny REMA1000 samt stort ICON treningssenter. Gode handlemuligheter venter også ved Karenslyst Allé, med blant annet de store dagligvareforretningene MENY, Vinmonopolet, Coop og ikke minst Maschmanns Matmarked. Legg gjerne også turen innom Joe & The Juice, Kaffebrenneriet eller Starbucks.
Større shoppingmuligheter finner du på CC Vest som er innenfor en kort kjøretur og byr på et bredt spekter av forretninger og spisesteder, samt et av

Vinmonopolets utsalg.

Rekreasjon og trening:
Flere treningssentre som Evo og SATS finner du lenger ned omkring Karenslyst Allé eller Majorstuen. Ullern trening ligger i Silurveien med ca. 10 min gange fra boligen.

Offentlig kommunikasjon:
Det er god tilgang på buss, Montebello busstopp vestover (2 minutter gange) og Husebyveien busstopp østover (7 minutter) på ring 3.
Det er også god tilgang på T-bane med Bane 3 på Montebello stoppet (8 minutter gange) eller Bane 2 på Smestad stoppet (12 minutter).
Nærmeste togstasjon er på Skøyen (ca 25 minutters gange) hvor det er mange togavganger både mot Oslo S eller vestover.
Det er også mulig å ta trikk nummer 13 (Bekkstua-Bjørvika).

Bebyggelse

Primært boligbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.02.1962.
Det foreligger ferdigattest for balkonger datert 22.11.1996.

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.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Leiligheten var opprinnelig en 1-roms. Kjøkken er flyttet til stue og det er etablert soverom der kjøkken tidligere var. Vegg mellom stue og entré er fjernet.

Soverommet er av noe mindre størrelse og er oppmålt til ca. 10 kvm. Arealet er omtalt etter dagens innredning og bruk. I følge tilstandsrapport.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte tegning, kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.
Reguleringsbestemmelser:
S-2864: Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.
S-3977: Reguleringsplan med reg.best. for Radiumhospitalet-Smestad, lokalt veisystem m.m.

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.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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 mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Husebybakken 7 B. Saken gjelder riving eksisterende skorstein og oppføre ny skorstein. Tillatelse gitt. Saksnummer 202454933.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202454933

Det foreligger pågående byggesak i Kopperuds vei 5 A-E. Saken gjelder riving av boder og oppføring av carport og bod. Igangsettingstillatelse gitt 2023. Saksnummer 202214575.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202214575

Det foreligger plansak med detaljregulering i Ullernchausséen 52. Saken gjelder nybygg - Oslo Science Hub. Status: Bestilling av oppstartsmøte.

Planforslaget omfatter en naturlig utvidelse og forstrekning av den over 100 år lange historien med kreftbehandling på U5 - Campus Radiumhospitalet og Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark (OCCI). Prosjektet omfatter etablering av om lag 40.000 kvm lyse arealer til komplekst forskningsbygg med laboratorier, kontorer, biobank og logistikkareal. Prosjektet skal etableres med stort bidrag til lokalmiljøet og fungere som en mikrobydel med funksjoner og utadrettet virksomhet som møter de behovene til de mange tusen ansatte på U5 - Campus Radiumhospitalet. Saksnr. 202457833.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201010246

Det foreligger plansak med detaljregulering ved Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet. Saken gjelder sykkelvei med fortau og kollektivtiltak. Saksnr 202457627.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457627

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke på gule lister/vernet.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 36 327,-
Grunnpakke Leilighet/tomt. kr. 6 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 17 250,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Tilrettelegging. kr. 12 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 320,-

Samlet skal selger betale kr. 105 887,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. mai 2025

Megler

Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Ullernchausséen 46B

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Ullernchausséen 46 B, 0379 OSLO

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Håvard Müller-Sørenssen
Uavhengig takstmann
hms@tyder.no
Org nr 999 282 938

Oppdragsnr: 10317

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og kan ha behov for modernisering med tiden.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Balkongdør	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje. Manglende lekkasjesikring i kjøkken.
TG 2	Vannbåren varme	Alder og slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		1		
3. etasje	31			6
Loft		2		
Sum	**31**	**3**		**6**
Totalt bruksareal	**34**			

* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 5 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, entre, stue/kjøkken, soverom		
Loft		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	31	31		Bad, entre, stue/kjøkken, soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1957 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 3. etasje med sydøstvendt balkong. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 1 m² og ca. 2 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Kommentar	Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Generelle opplysninger

Her beskrives eventuelle andre relevante boligopplysninger.

Generelle opplysninger

Soverommet er av noe mindre størrelse og er oppmålt til ca. 10 m^3, rommet er opprinnelig et kjøkken. Arealet er omtalt etter dagens innredning og bruk.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

TG 1 *

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdører

TG 2 *

Balkongdør med enkelt glass og tolags isolerglass i koblet utførelse, produsert i 1983.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2 *

Vinduer med enkelt glass og tolags isolerglass i koblet utførelse, produsert i 1983.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører TG 1

Glatte innvendige dører.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller TG 2

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 10 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 20 mm.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv TG 1

Flislagte overflater i entre og trestavs parkett for øvrig.

Vurdering
Det er registrert bom (hulrom) under fliser i entre.
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater og malt glassfiberstrie.

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

Himling TG 1

Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,41 meter.

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

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.
Koblinger til kjøkken i rør-i-rør system.
Avløpsrør i plast- og støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i bad.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og manglende lekkasjesikring i kjøkken. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

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

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme TG 2

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på termostatene. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
Friskluftsventil på yttervegg i stue.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.
Soverom er ikke utstyrt med ventil, noe som nødvendiggjør åpning av vindu for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Epoq kjøkkeninnredning fra 2014, ifølge tidligere salgsoppgave.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 1

Sydøstvendt balkong i metallkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 6 m².
Terrassebord på oppforet bjelkelag.
Rekkverk i metall med glassfelt.
Rekkverkshøyden er målt til 0,97 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er pusset opp i 2017 med ny baderomsinnredning og dusjkabinett, ifølge tidligere salgsoppgave.
Hovedkonstruksjonen er av eldre dato.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk er under dusjkabinett og ikke besiktiget.
Flislagte gulv og sparklet og malt glassfiberstrie på vegger.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og slukhøyde fra døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusjkabinett.
Gulvstående klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter og belysning.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG IU

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak åpent og skjult i konstruksjonen.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 07.09.2020. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	3. apr. 2025
Selger/eier til stede	Mats Riis Randby
Takstingeniør til stede	Håvard Müller-Sørenssen
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Ullernchausséen 46 B, 0379 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-29/8
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	5178.5 m²
Hjemmelshaver	Husebybakken Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Mats Riis Randby
Andelsnummer	63

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Randby, Mats Riis	9578-5999-4-2803737	2025-03-29 15:51:41

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
29. mar. 2025

Oppdragsnummer
13-0143/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullernchausséen 46B, 0379 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Mats Riis Randby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2018

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: SP2552090
Forsikret i: IF forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iht. protokoll fra årsmøte 2024 går det frem at tak ble byttet i 2015.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget ble det gjort rørfornying i bunnledningene i 2019.

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?
Ja

Beskriv: I regi av borettslaget ble varmepumpe/varmeanlegget er skiftet ut i 2024. Uført av Østfold rør AS

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: Montering av skyvedørsgarderobe i 2020. Utført av Garderobemekka. Sommeren 2024 ble internettkablene oppgradert til fiberkabel. Arbeid bestilt gjennom Global Connect. Gjennomført murbindere /fasadeforankring-sjekk og fått informasjon om at borettslagets fasader er bra. Arbeid utført av Sweco.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Iht. protokoll for årsmøte 2024, ble det gjennomført radonmålinger i alle boligene i borettslaget i 2017.

Feil og mangler

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

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke på fellesareal. Kjenner kun til en diskusjon ved en enkelt eierseksjon som har overtatt en råkjeller der arbeid ikke er utført iht. avtale.

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: Nei ikke i min leilighet. Det har tidligere vært tilbakeslag i en eierseksjon i Husebybakken 1. Skal være fikset etter min kjennskap

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Blir fremlagt av takstmann i salgsoppgave

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? Blir fremlagt av takstmann i salgsoppgave

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?

Ja

Beskriv: Planer for forskningsbygg og næringsbygg i Ullernchausséen 50-52 og Husebybakken 2-4

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Svarer nei for meg personlig. Kjenner kun til en diskusjon mellom en eierseksjon og styret, ref. punkt 13.

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

Eventuell kommentar: Kjennskap til at borettslaget har en oljetank. Om denne er gravd ned har jeg ikke kjennskap til.

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: 13-0143/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Randby, Mats Riis	**2025-03-29**

Identifikasjon

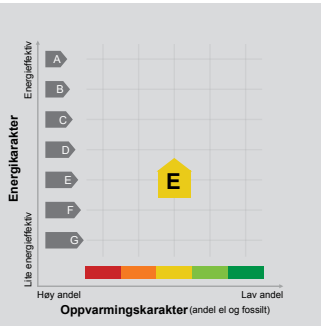
bankID Randby, Mats Riis

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ullernchausséen 46B
Postnummer	0379
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80073232
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-97956
Dato	26.03.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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:	MurTeglstein
BRA:	31
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 energimerkeordningen. 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/om-energiattesten/).

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 for 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

8408746 170/211 28.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.03.2025.

Boligselskap:	170 Husebybakken Borettslag
Organisasjonsnr:	848.305.812
Andelseier:	Mats Riis Randby
Leieobjektnr:	211
Adresse:	Ullernchausseen 46 B, 0379 OSLO
Andelsnummer:	63
Borettsinnskudd:	kr 4.900,–
Hjemmeside:	www.husebybakken.no

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS03-98208369571	A	10.387.958,-	24 år 6 md.	12		Flyt	5,79%

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

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	88,-	6.209,-	9.414,-	106.658,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS03-98208369571	106.162,-	678,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 107.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 31.12.2024

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

Kontaktinformasjon:

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 170
Husebybakken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Husebybakken Borettslag

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/170

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Husebybakken Borettslag

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS.

Forslag til vedtak
Håvard Pedersen er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Som protokollvitner foreslås Tord Andresen og Viktor Daniel Rui Tollefsen.

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

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

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

Vedlegg
1. Årsrapport 2023 Husebybakken Brl.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 6
Lage luke mellom leilighet og bod

Forslag fremmet av:
Ove Steen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

Steinsfjorden, 15. mars 2024

Ove Steen

e-post: osairmail@gmail.com

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Felles avløpsrør Husebybakken 1b

Forslag fremmet av:
Heine H. Ness

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

Ønsker at det stemmes over følgende:

Styrets innstilling

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

a)

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

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

b)

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

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

Sak 8

Valg av styre

Roller og kandidater

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

- Nomeda Bederstetaite

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

- Benjamin Ramberg Møklegård
- Geir Johan Jensen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Tor Inge Dokken

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

- Nomeda Bederstetaite

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Margretha Flatland	Ullernchausseen 48 B

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

Gårds- og bruksnummer:
29 8

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

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

Husebybakken Borettslag har ingen ansatte.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Husebybakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Husebybakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 7. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	0	282 304
Fra opptjent egenkapital	-156 208	0

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

BALANSE

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

Pantstillelse	19	11 987 400	11 987 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.02.2024
Styret i Husebybakken Borettslag

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

Mats Randby/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Annen informasjon om borettslaget

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Husebybakken Borettslag

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 50.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS.

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

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

2. Valg av protokollvitner

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

Som protokollvitner foreslås Tord Andresen og Viktor Daniel Rui Tollefsen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

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

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

6. Lage luke mellom leilighet og bod

Fremmet av: Ove Steen

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

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

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

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

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

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

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

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

Steinsfjorden, 15. mars 2024

Ove Steen

e-post: osairmail@gmail.com

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

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

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

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

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

7. Felles avløpsrør Husebybakken 1b

Fremmet av: Heine H. Ness

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

Ønsker at det stemmes over følgende:

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

Avstemning i saken:
✕ **Saken falt**

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Valg av styre

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

Følgende stilte til valg:
Nomeda Bederstetaite

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

Følgende stilte til valg:
Geir Johan Jensen
Benjamin Ramberg Møklegård

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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

Følgende stilte til valg:
Tor Inge Dokken

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

Følgende stilte til valg:
Nomeda Bederstetaite

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 31. august kl. 09:00 og lukker 3. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/170

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av styre

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.

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

Forslag til vedtak
Håvard Pedersen er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Som protokollvitne foreslås Benjamin Møklegård.

Forslag til vedtak
Benjamin Møklegård 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
Valg av styre

Et styremedlem har valgt å trekke seg. Det må derfor velges et nytt medlem til styret.

Roller og kandidater

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

- Kristina Nilsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 31.08.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.09.24
Selskapsnummer: 170 **Selskapsnavn:** HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Håvard Pedersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Benjamin Møklegård er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av styre

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kristina Nilsen

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 848305812
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 31. august kl. 09:00 til 3. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46.

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.

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

Forslag til vedtak:
Håvard Pedersen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Som protokollvitne foreslås Benjamin Møklegård.

Forslag til vedtak:
Benjamin Møklegård er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
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: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av styre

Et styremedlem har valgt å trekke seg. Det må derfor velges et nytt medlem til styret.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kristina Nilsen (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristina Nilsen

Vedtekter

for

Husebybakken borettslag org nr 848 305 812

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

NYE PARKERINGSBESTEMMELSER FRA OG MED 15.01.19 I HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG!

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

1. **Hvem kan parkere:**

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

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

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

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

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

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

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

Emne: parkeringstillatelse AE

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

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

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

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

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

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

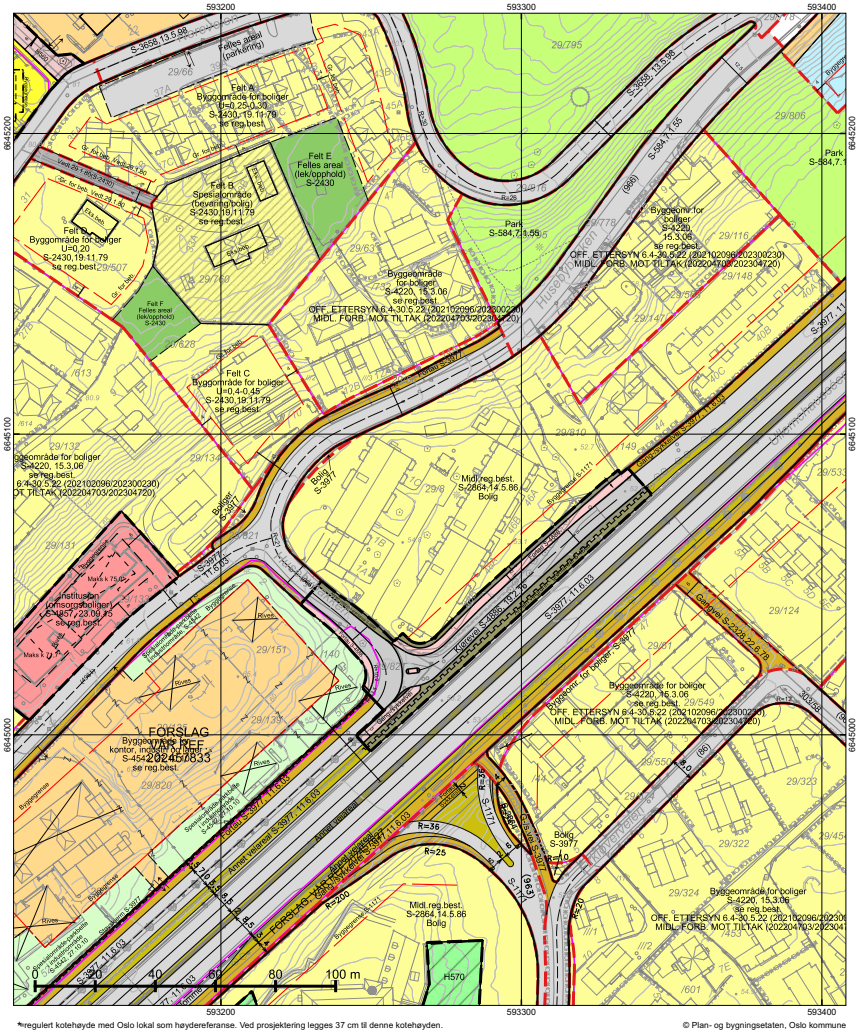
Meldinger fra styret eller OBOS til beboere ved rundskriv eller oppslag, skal leses og følges på lik linje som husordensregler.

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


593200
593300
593400
6645200
6645100
6645000
Felt A
Byggområde for boliger
U=0.25-0.30
S-2430,19.11.79
se reg.best.
Felt B
Spesialområde
(bevaring bolig)
S-2430,19.11.79
se reg.best.
Felt C
Byggområde for boliger
U=0.4-0.45
S-2430,19.11.79
se reg.best.
Felt D
Byggområde for boliger
U=0.20
S-2430,19.11.79
se reg.best.
Felt E
Felles areal
(lek/opphold)
S-2430
Felt F
Felles areal
(lek/opphold)
S-2430
Felles areal
(parkering)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Park
S-584,7.1.55
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Institusjon
Omsorgsboliger
S-3977,23.09.83
se reg.best.
Kontor, industri, lager
S-4542,26.10.83
se reg.best.
1. FORSLAG
TAKRETT
202405833
Kjørevei S-3977,11.6.03
Kjørevei S-3977,11.6.03
Kjørevei S-3977,11.6.03



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

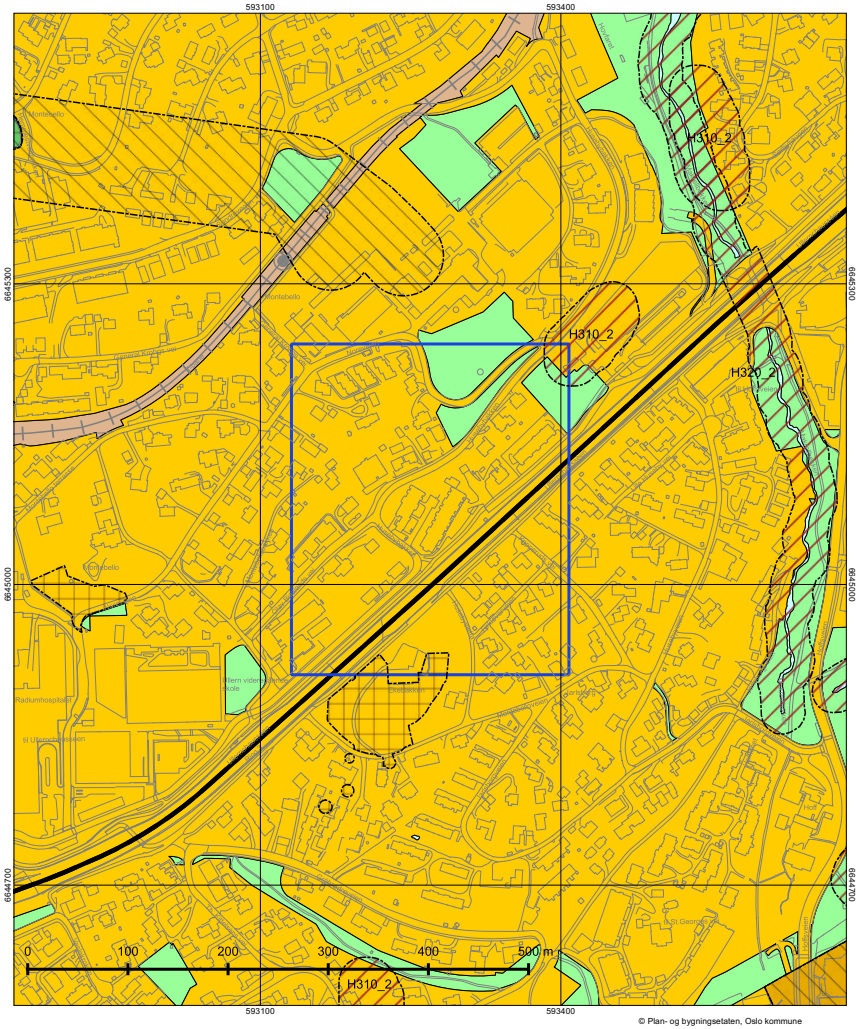
Dato: 10.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139475/ 86507251
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: ULLERNCHAUSSÉEN 46A
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139475/86507251
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
ULLERNCHAUSSÉEN 46A

Dato: 10.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507251
8361657

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.29 BNR. 8

Vi viser til bestilling av 20250310 for ULLERNCHAUSSÉEN 46A.

GNR. 29 BNR. 8

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.09.1896.

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

5182 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

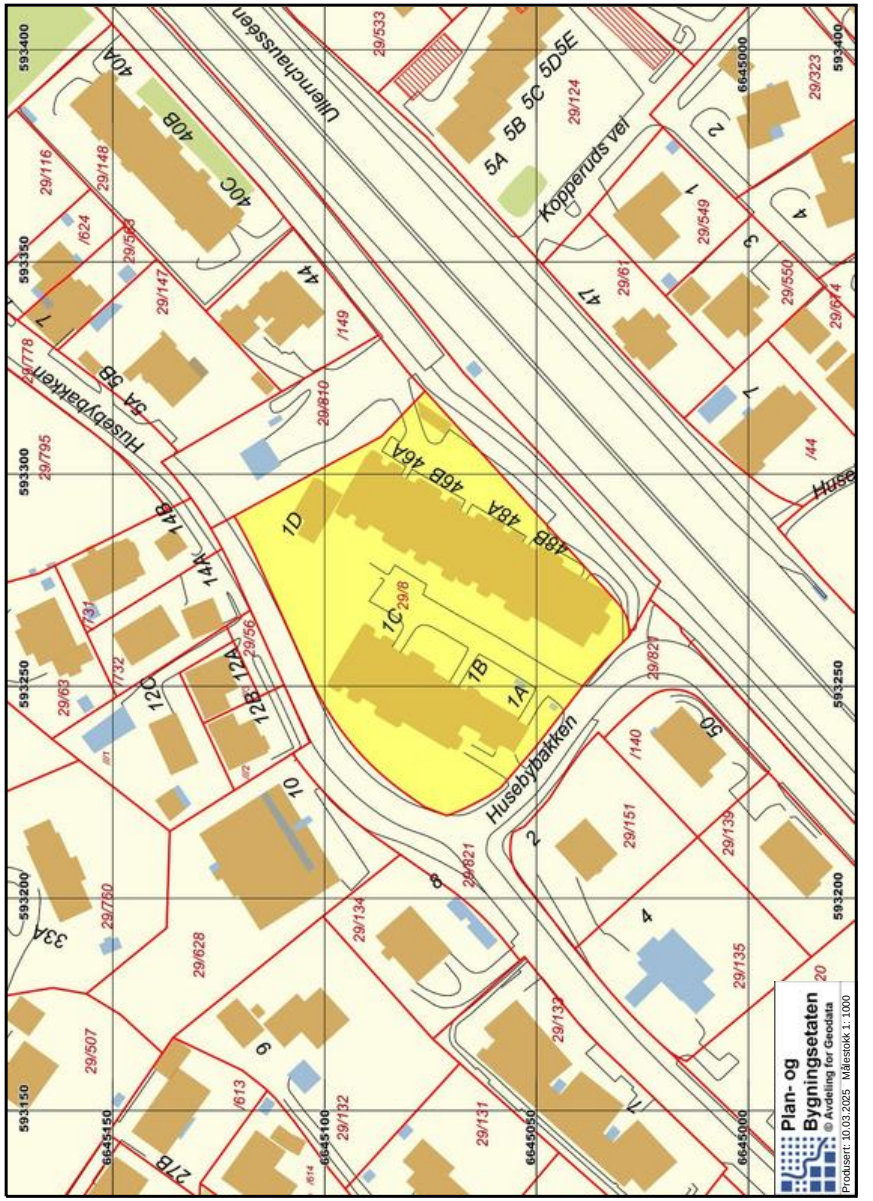
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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.

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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

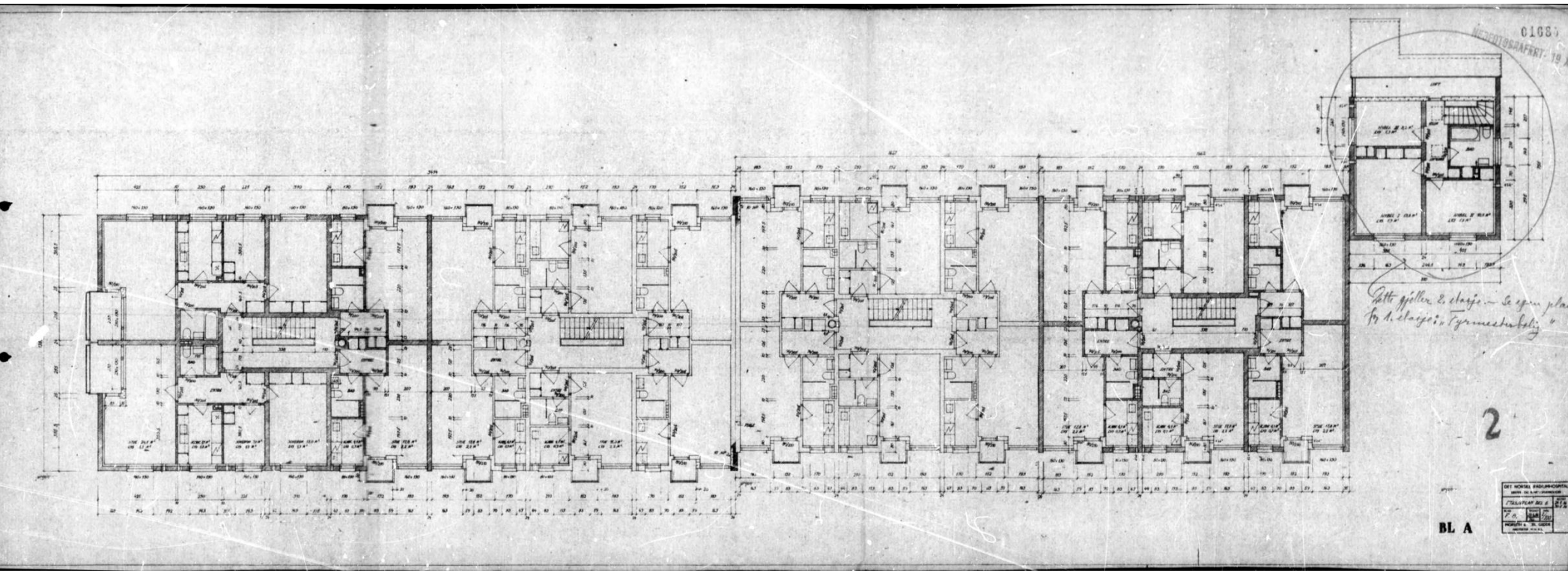
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

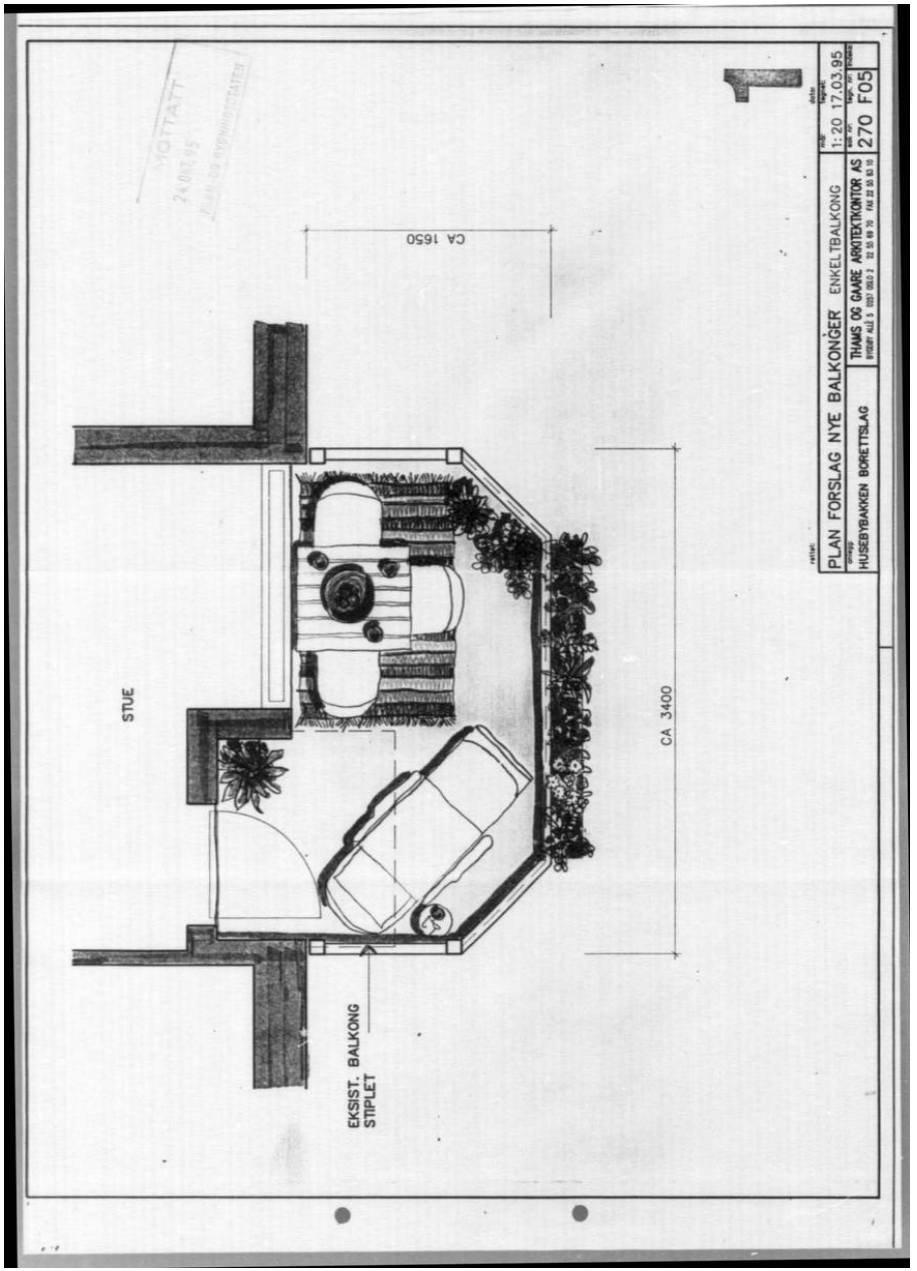
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

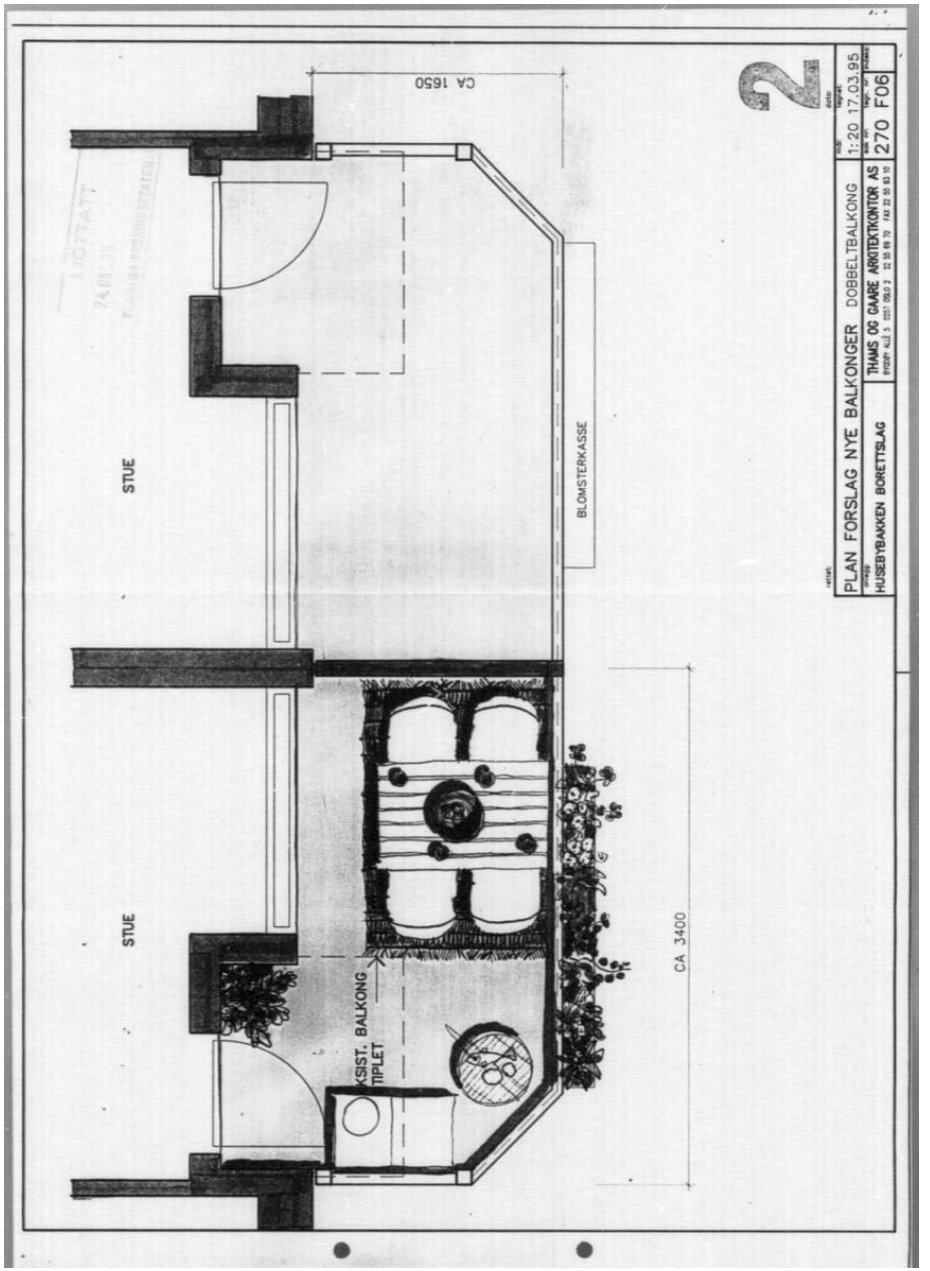
For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

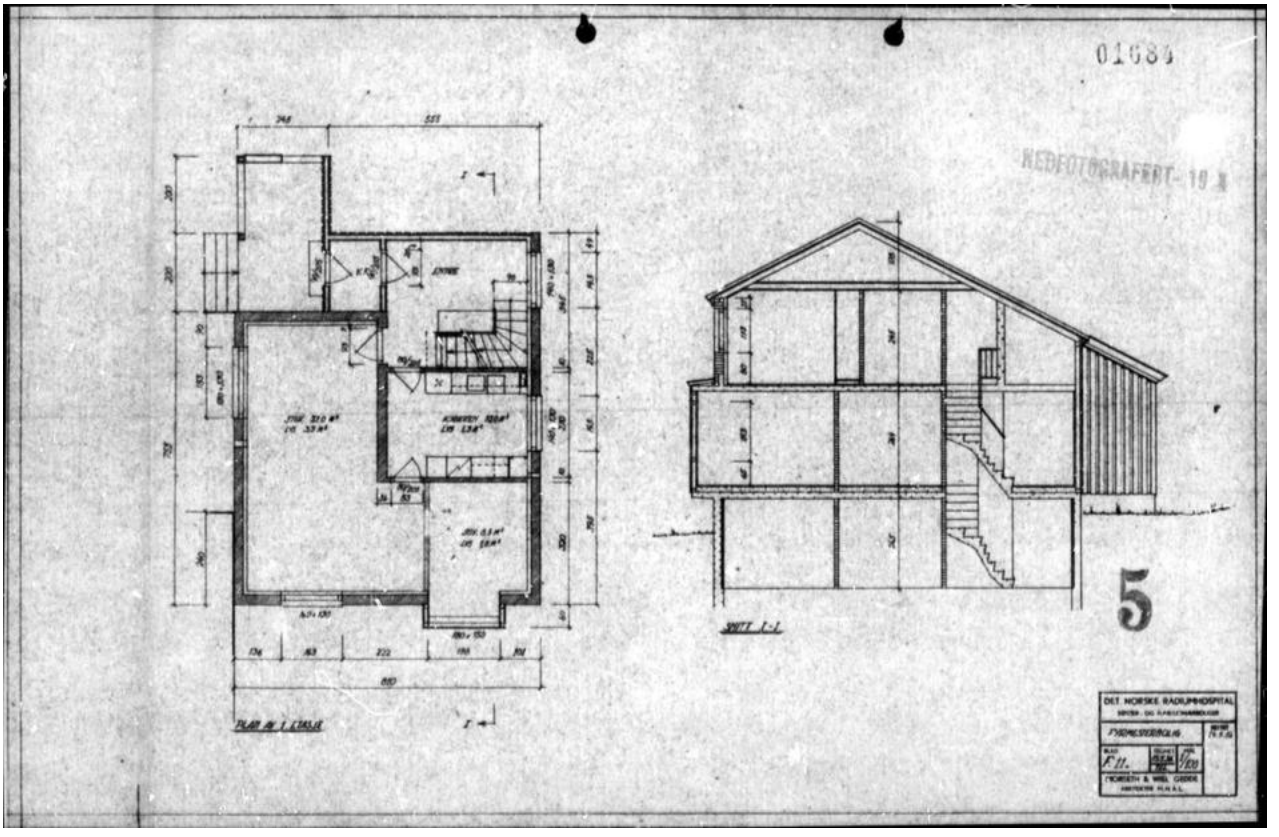
Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

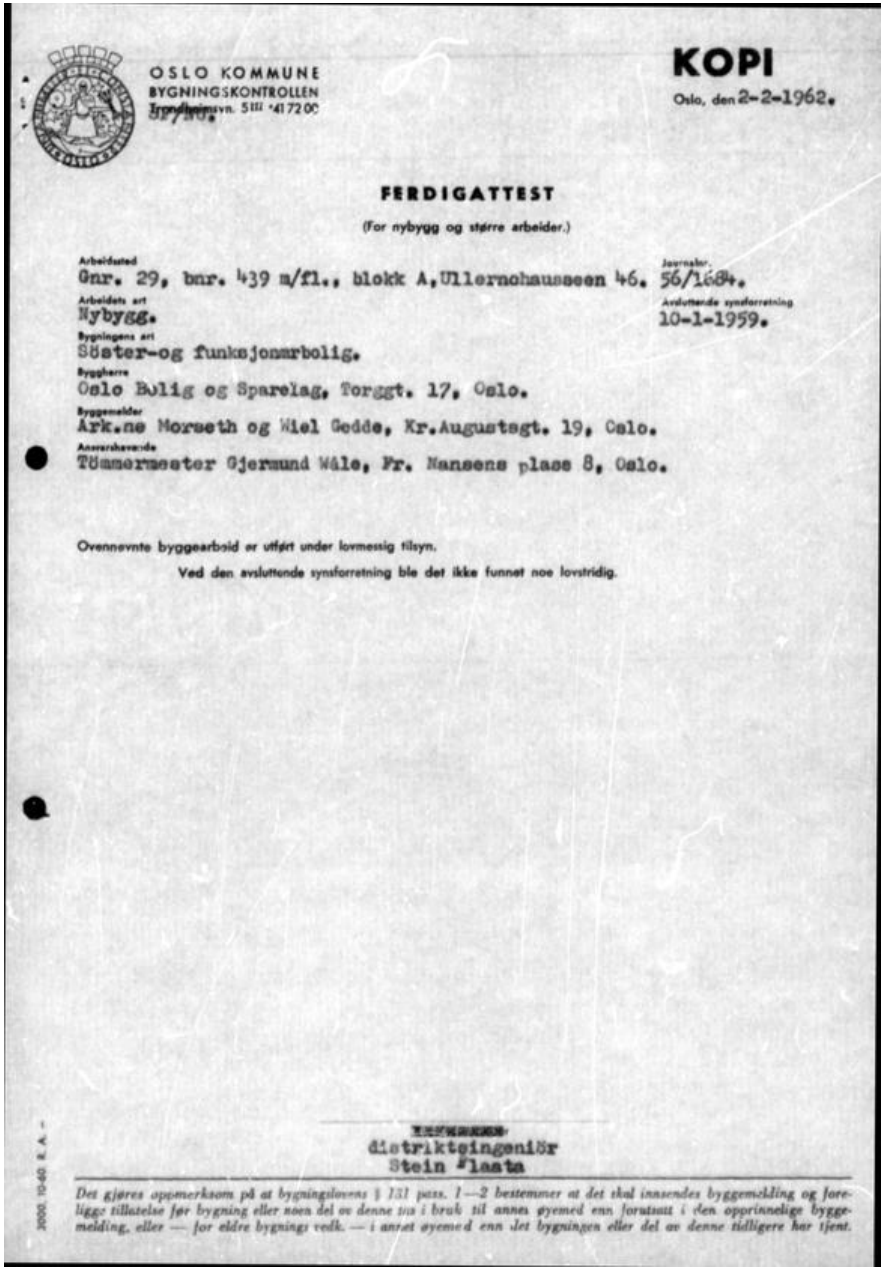


BL A


MOTTATT
24.03.95
STUE
CA 1650
CA 3400
EKSIST. BALKONG
STIPLET
1
PLAN FORSLAG NYE BALKONGER ENKELTBALKONG
1:20 17.03.95
HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
270 F05


MOTTATT
24.03.95
STUE
CA 1650
BLOMSTERKASSE
STUE
CA 3400
EKSIST. BALKONG
TIPLET
2
PLAN FORSLAG NYE BALKONGER DOBBELTBALKONG
1:20 17.03.95
HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
270 F06


01684
KEDFOTOGRAFERT - 19
5
SNITT I-I
DET NORSKE RADIUMHOSPITAL
F11.
1/100
THORSETH & WIEL GEDDE



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Tronderhaugsvn. 5III ☎41 72 00
Sf/1403.

KOPI

Oslo, den 2-2-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
56/1684.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
10-1-1959.

Bygningens art
Söster-og funksjonærbolig.

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

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

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

[redacted]
distriktsingeniör
Stein Flaata

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

20000. 10-60. R. A. –

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Husebybakken brl. v/Birgith Sveen
Husebybakken 1B

0379 OSLO

Gundersen, Anders Terje
Bærumsveien 473

1351 RUD

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

for Bjørn Meling
Overingeniør

Dag Haraldsen
Ing.I

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

Skatteetaten

Dato
09.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 848 305 812 Andelsnr 63

Eiendommens adresse:

Ullernchausséen 46B, 0379 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 863 684
Som sekundærbolig:	kr 3 454 736

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Ullernchausséen 46B

Nabolaget Montebello/Vestre Smestad - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	644 elever, 39 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	4 min 🚗 2.1 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	5 min 🚗 2.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	4 min 🚶 0.4 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	7 min 🚗 3.7 km

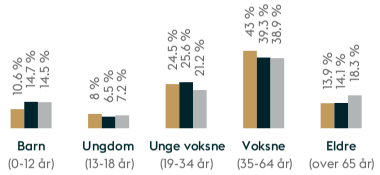
Offentlig transport

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	21 min 🚶 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚗 8.7 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

⚽ Smestad brannstasjon balløkke	2 min 🚶
⚽ Ullern videregående	4 min 🚶
🏂 Ullern Trening	15 min 🚶
🏂 SATS Hoff	17 min 🚶

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0143/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ullernchausséen 46B 0379 OSLO

Betegnelse: 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no