PRIVATMEGLEREN

HUSEBYBAKKEN 1 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

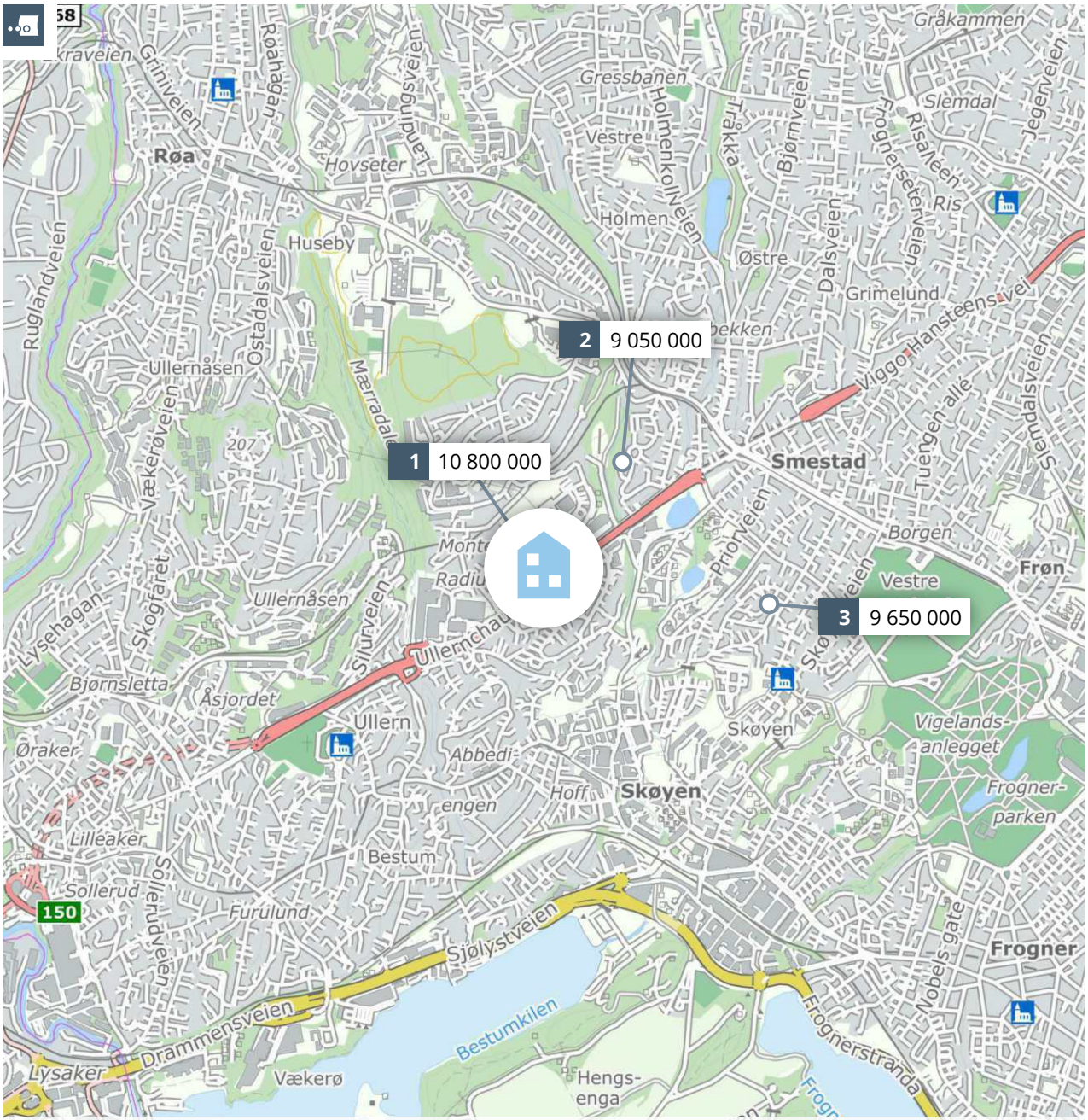
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HUSEBYBAKKEN 1 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 29.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christoffer Brekke-Hammersland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Husebybakken 1 D, 0379 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 29 BNR 8 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MONTEBELLO

Verdivurdert til

9 250 000

301 816	9 551 816	53 965
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	177 m²	- m²	- m²	- m²	192 m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	10 574
Formue	21 953
Soverom	4
Etasje	3
Innredet kjeller	

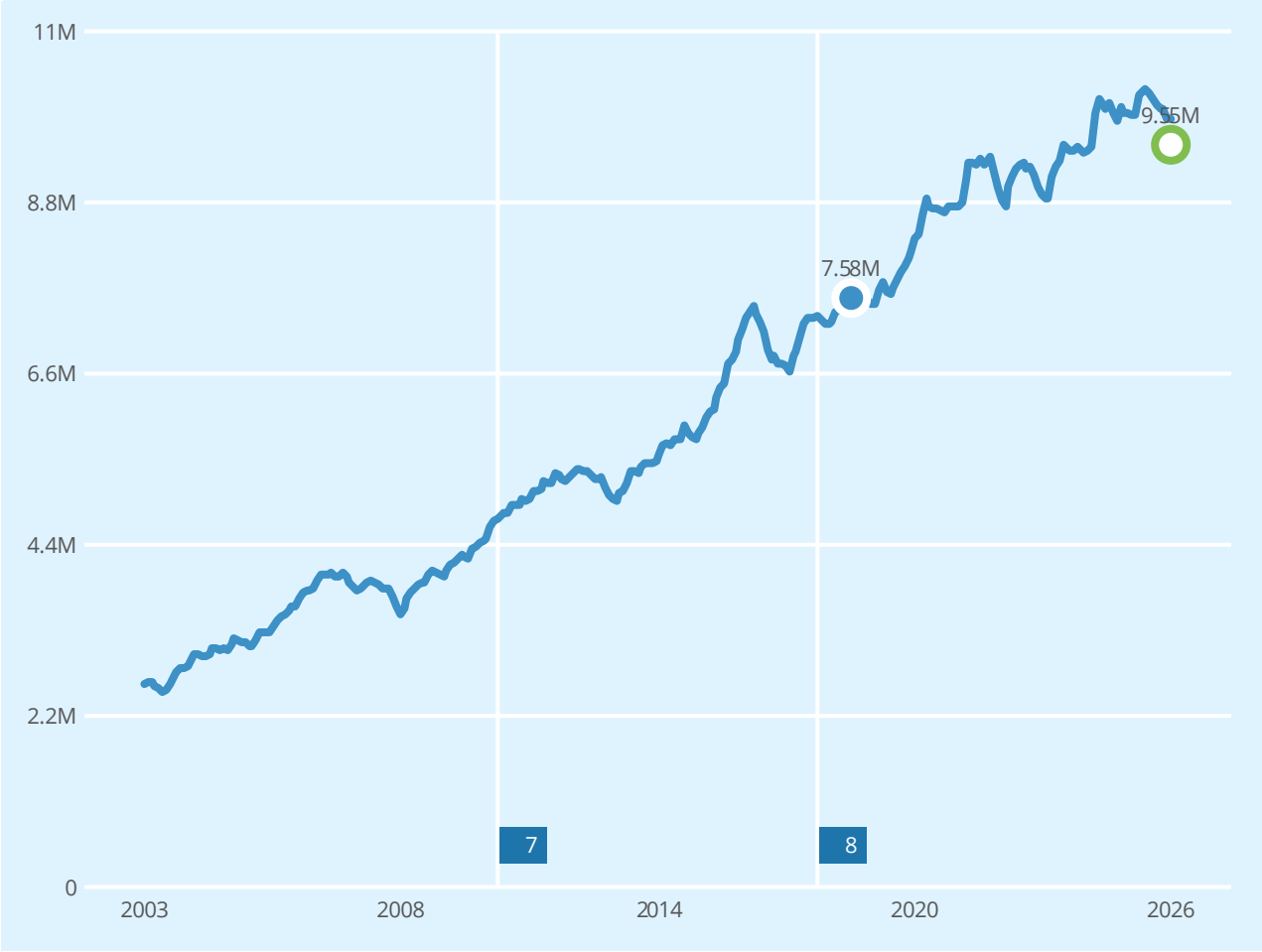
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Husebybakken 12 A 165 m² 2013 203 m² 4 sov	25.08.2026	11 000 000	**10 800 000**	0	10 800 000	**65 455**
2	Sørbyhaugen 22 B 117 m² 2001 1. etg 3 sov	03.11.2025	9 200 000	**9 050 000**	0	9 050 000	**77 350**
3	Bekkeliveien 17 C 98 m² 1950 173 m² 3 sov	29.09.2026	9 750 000	**9 650 000**	0	9 650 000	**98 469**

Romslig bolig over tre plan, usjenert plassert innerst i Husebybakken borettslag på Montebello. Boligen har store oppholdsrom, fire soverom og en underetasje med egen inngang som gir fleksible bruksmuligheter. Her bor du rolig og grønt, med kort vei til T-bane, skoler og turområder.

- Oppgradert kjøkken
- Underetasje med egen inngang, stue, kjøkken, soverom og bad
- Overbygd veranda med skifer ved inngangen
- God lagringsplass i kott og på loft
- Oppvarming, varmtvann, TV og internett inngår i felleskostnadene
- Ca. 8 minutters gange til Montebello T-banestasjon og bussforbindelser i Ullernchausseen
- Kort vei til Smestad og Bestum skole, Ris ungdomsskole og Ullern videregående
- Mærradalen, Frognerparken og Smestaddammen i gangavstand

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

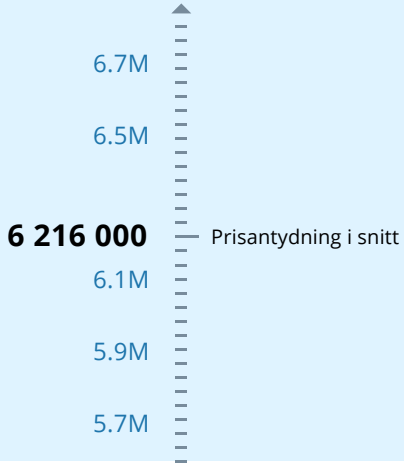
+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.04.2019	08.05.2019	15.08.2019	6 900 000	7 300 000	281 000	7 581 000	
08.10.2013		08.10.2013	-	3 700 000	0	3 700 000	9

9 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MONTEBELLO grunnkrets nå

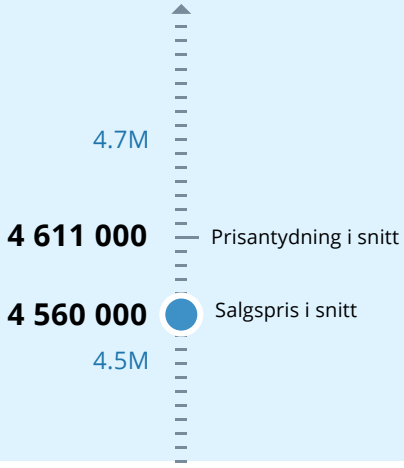
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
110
dager

Leiligheter solgt i MONTEBELLO grunnkrets siste 9 mnd

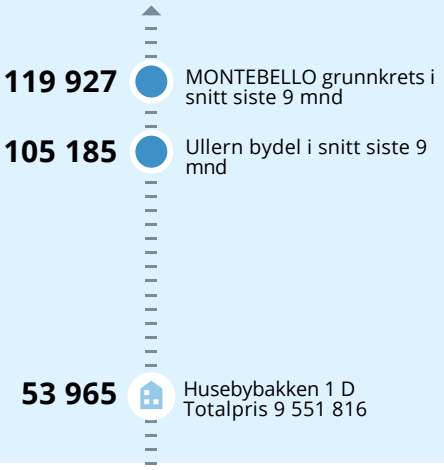
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
92
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Husebybakken 1 D, 0379 OSLO
OSLO kommune
gnr. 29, bnr. 8
Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 25.09.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1756 **Eiendomsverdi ref nr:** GZ2374

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Hals **Vår ref:** Henrik Hals

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Henrik Hals

Uavhengig Takstingeniør

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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 skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fundamentert på leir/jordmasser. Det er yttervegger av plasstøpt betong og lettklinkerblokker fra byggeår og utvendig forblending, samt noe stående bordkledning. Støpt gulv på grunn og etasjeskille av betong. Vinduene er med isolerglass og malte trerammer.
Takkonstruksjon av sperrer med saltak løsning, isolert mot oppholdsrom. Yttertaket er tekket med undertak, sløyfer, lekter og takstein. Takrenner, nedløp og beslag av stål og pipe over tak.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Takrenner, nedløp og utvendige beslag er av metall, med vindskier i treverk.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og loftet er et kaldtloft.
Kaldloft med adkomst fra gang i 2. etasje (nedfellbar stige).
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Andelen vedlikeholder område på loft med adkomst i fra egen bolig.
Ytterveggene har konstruksjon av lettklinkerblokker fra byggeår og utvendig forblending, samt noe stående bordkledning.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar
Det er malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags isolerglass.(2018)
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Det er malt hovedytterdør og malt kjellerdør i tre med 2-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Skifertekket veranda til entré med adkomst i fra hage på ca. 8 m².
Skifertekket trapp til entré.
Betongtrapp til kjeller.

INNVENDIG

Gå til side

Gulv med fliser, parkett og tregulv.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.
Vegger med malte plater, malt mur, malte mdf-plater, plater, trepanel og malte foringer til vinduer og dører.
Himling med malte plater, malt betong
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.
Boligens Aktsomhetsgradområde ligger i et område "moderat til lav", informasjon er hentet i fra http://www.ngu.no.
Forklaring på verdier av aktsomheten i tabellen:
0: Usikker aktsomhet
1: Moderat til lav aktsomhet
2: Høy aktsomhet
3: Særlig høy aktsomhet
NGU er landets sentrale institusjon for kunnskap om berggrunn, mineralressurser, løsmasser og grunnvann i Norge.
Det er mursteinspipe, eier har sikret åpning i luftekanal etter befaring.
Gulvet har parkett, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da yttevregger er av mur.
Murttrapp i etasjeskille til kjeller.
Murttrapp i etasjeskille til 2.etg.
Innvendige dører er malte dører.
Forventet lydisolasjon mellom boenheter/utendørs støy ut fra byggeår.
Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 2.Etasje › Bad 2
Fliser på vegger og malte plater og downlights i himling.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med løstliggende banemembran under påstøp på gulv og membranplater med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.
Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speil med lys, fordelerskap for vann og dusjhjørne med glassdører.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet har vegger av mur.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Malt mur, fliser i dusjhjørne og malte plater på vegger og malte plater i himling.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 22 mm.
Det mangler vanntett sjikt, og sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 16 mm.
Gulvmontert toalett, dobbel servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speil, sideskap og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt via inspeksjonsluke i kasse, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 15,7.
Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).
Selve målingen kan vise tørre materialer der hullet er tatt, men dette utelukker ikke at det kan stå skjult fukt eller en lekkasje bak selve dusjsonen.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › 1.Etasje › Kjøkken
Kjøkken med speilfronter og fire vitrinedører, ettgreps blandebatteri i kum, fliser over benkeplate av tre, integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin, platetopp med ventilator og plass til kjøleskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Kjøkken med glatte fronter, ettgreps blandebatteri i stålkum, fliser over laminatbenkeplate , integrert stekeovn, platetopp og plass tilkjøleskap med fryser.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør før 1990.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon på kjøkken, våtrom, to rom i kjeller, ellers naturlig ventilering.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Boligen har vannbåren varme til radiatorer.
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i trappegang i kjeller.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Når anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert er ikke opplyst.
Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sannsynlig fundamentert på jord/leirgrunn.
Ikke gjort vurderinger på byggegrunn, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser av undertegnede.
Fuktsikringen er av ukjent type fra 1959.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Det opplyses på befaring av eier at borettslaget ikke har økonomi til å drenere rundt boligene.
Grunnmuren er av betong.
Støttemur til kjellertrapp.
Terreng rundt boligen med plenareal og naturtomt.
Terrenget er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

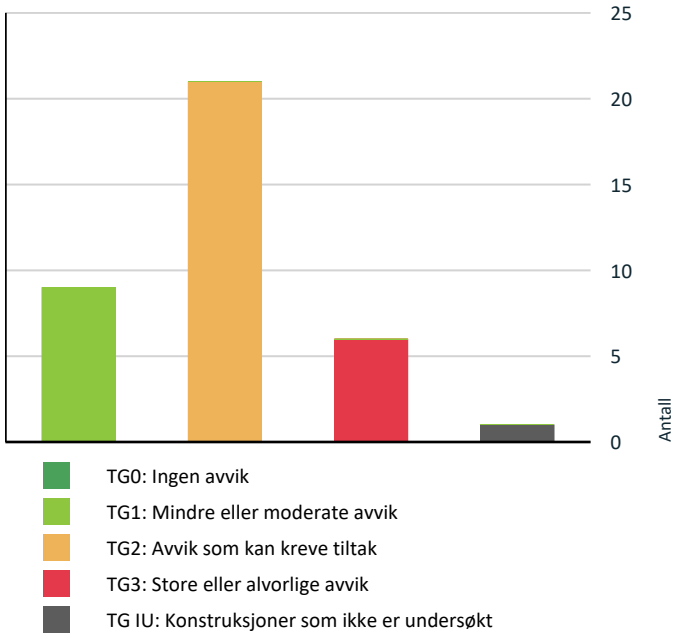
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod er tatt i bruk som en del av entré/trapperom(tilleggsdel til hoveddel) Arbeidene er søknadspliktige og ikke byggemeldt.
Soverom er tatt i bruk som kjøkken og del av stue er tatt i bruk som soverom, Endring fra soverom til kjøkken og endring fra stue til soverom er ikke søknadspliktig (hoveddel til hoveddel.

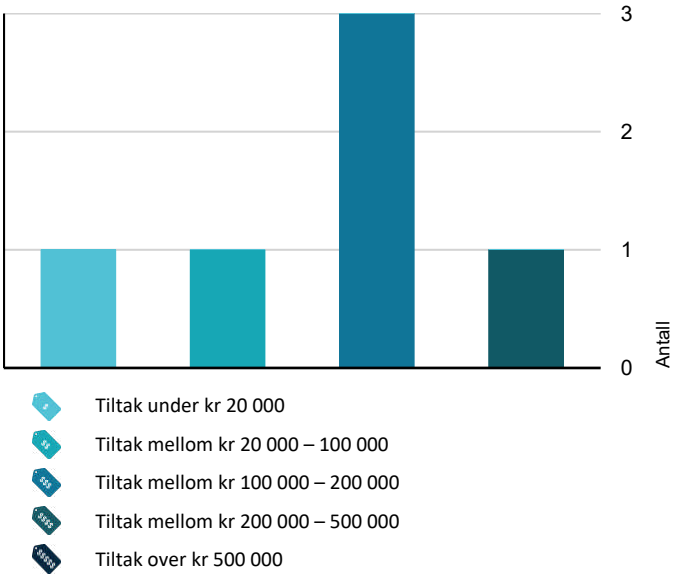
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå oppført i 1959 og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.
Målinger er utført med Protimeter MMS3:
MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer
MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala
<6 ---.- Ingen Ingen Ingen
≥6 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød
De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.
Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til 2.etg.
- Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
  1949 til 1969: Vanligvis vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er synlig at kabel til avtrekksvifte på bad i kjeller er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1959

Kommentar
Opplyst ved befaring.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt , dog er det stedvis behov for vedlikehold, utbedringer og modernisering.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og utvendige beslag er av metall, med vindskier i treverk.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er registrert avflassing på vindusbeslagene. Dette kan medføre redusert beskyttelse mot fukt og korrosjon, og det anbefales utbedring for å sikre tilstrekkelig funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Takvann bør ledes tilstrekkelig bort fra bygningen for å unngå en for høy vannbelasting mot boligen som kan føre til ytterligere fuktproblem i boligen.

• Avflassing på vindusbeslagene bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og korrosjon.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på beslag og tilstøtende bygningsdeler.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og loftet er et kaldtloft.
Kaldloft med adkomst fra gang i 2. etasje (nedfellbar stige).
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Andelen vedlikeholder område på loft med adkomst i fra egen bolig.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene har konstruksjon av lettklinkerblokker fra byggeår og utvendig forblending, samt noe stående bordkledning. Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Stedvis slitte og utarmede fuger er observert på ytterveggene. Dette kan medføre behov for vedlikehold og utbedring for å sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

• Dels sprekker i trevirke og slitt kledning på værutsatte steder.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og utarmede fuger på ytterveggene for å sikre konstruksjonens funksjon og forlenge levetiden.
Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i veggkonstruksjonen.

• Det anbefales overflatebehandling og utbedring av sprekker i trevirket for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og råte.
Manglende vedlikehold kan føre til økte reparasjonskostnader og redusert levetid på kledningen.







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags isolerglass.(2018)
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket, lokalt område med råte i stuevindu 1.etg.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse for å .

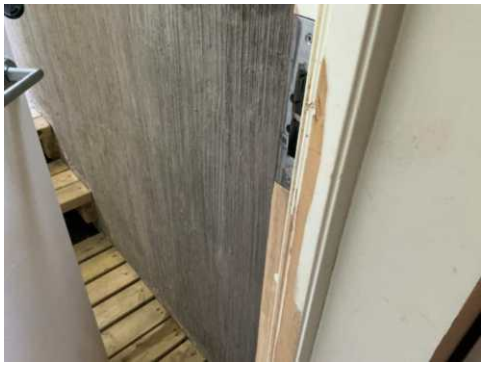
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og sprukne vinduskarmer, samt utbedring eller utskifting av råteskadet område i stuevinduet i 1. etasje.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for varmetap, fuktinntrengning og ytterligere råteskader, noe som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt.



Tilstandsrapport





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt kjellerdør i tre med 2-lags glass. Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er merker og overflateslitasje på karmene til kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres lokal utbedring av merker og overflateslitasje på karmene til kjellerdøren for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller råte over tid.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Skifertekket veranda til entré med adkomst i fra hage på ca. 8 m².

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker i fugene samt bom i skifer på verandaen.

Konsekvens/tiltak

• Fuger med sprekker og bom i skifer bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå fuktskader og redusert levetid på verandaen.

• Skifer med bom og skader bør utbedres for å forhindre ytterligere skader, nærmere kontroll av eksakt antall bør utføres.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Skifertekket trapp til entré.
Betongtrapp til kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen skifer har bom (hulrom under) og sprekkdannelser i fuger.
• Det er ikke håndløpe i trapp til kjeller.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Noen skifer må festes og fuger må refuges for å utbedre avviket. Konsekvensen av løse skifer og sprekker i fugene er økt risiko for frostskader og videre forringelse av trappen, samt fare for at skifer kan løsne og forårsake personskade.
• Det bør monteres håndløper i trapp til kjeller for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med fliser, parkett og tregulv.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.

Vurdering av avvik:
• Løs fuge mot terskel i vindfang.
Stedvis merker og slitasje på parkett.
• Fuktskader er observert på parkett i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskadet parkett bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader, samt dårlig inneklima. Årsaken til fuktskadene bør også kartlegges og utbedres for å forhindre gjentakelse.

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger med malte plater, malt mur, malte mdf-plater, plater, trepanel og malte foringer til vinduer og dører.
Himling med malte plater, malt betong
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.

Vurdering av avvik:
• Det er konstantere skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst.
• Overflater har merker og sår.
Det er registrert muggsopp i to hjørner (fire vegger) og i vindussmug i trapperommet, vindussmug på bad i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Skader fra sopp- eller muggsoppvekst fører til nedbrytning av materialer og dårlig inneklima.
• Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt fjerne og erstatte skadet materiale.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Radon

Beskrivelse
Boligens Aktsomhetsgradområde ligger i et område "moderat til lav", informasjon er hentet i fra http://www.ngu.no.
Forklaring på verdier av aktsomheten i tabellen:
0: Usikker aktsomhet
1: Moderat til lav aktsomhet
2: Høy aktsomhet
3: Særlig høy aktsomhet
NGU er landets sentrale institusjon for kunnskap om berggrunn, mineralressurser, løsmasser og grunnvann i Norge.

Vurdering av avvik:
• Det opplyses det er utført radonmålinger med verdi 0 i 2018 i tidligere salgsoppgave, dette er ikke fremlagt undertegnede og nærmere kontroll bør utføres.
Det skal utføres radonmålinger på boliger som leies ut.

Konsekvens/tiltak
• Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.
Det er ikke fremlagt radonmålinger på utleid bolig.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe, eier har sikret åpning i luftekanal etter befaring.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har parkett, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da yttevregger er av mur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlige fuktskader i listverk i kjeller .

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i kjeller, muggsopp og fuktskader på parkett er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Synlige fukt- og råteskader kan tyde på omfattende og skjulte skader i konstruksjonen, med risiko for svekket bæreevne og dårlig inneklima.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og omfang av fuktskadene.
Tiltak for utbedring av fuktskader og eventuell utbedring av årsaken til fuktinntrengning bør iverksettes for å unngå videre skadeutvikling, muggvekst og forringelse av konstruksjonen.

Påse at ikke yttervegger i kjeller blir tildekket av skap, sender ol. grunnet fare for ytterligere soppdannelse.
Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellergulvet og vegger, for å unngå ytterligere fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen.
Videre overvåkning av fuktnivå anbefales for å følge utviklingen over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Murtrapp i etasjeskille til kjeller.
Murtrapp i etasjeskille til 2.etg.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til 2.etg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte dører.

Vurdering av avvik:

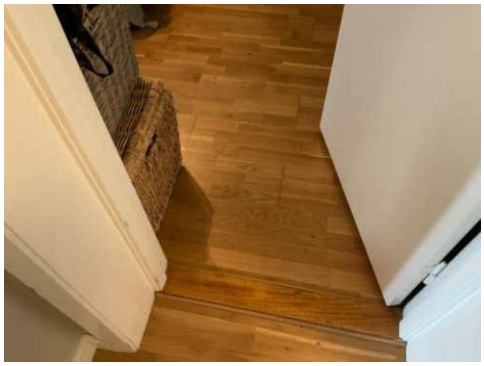
• Dørbladene er slitte, og det er merker i karmene.

Konsekvens/tiltak

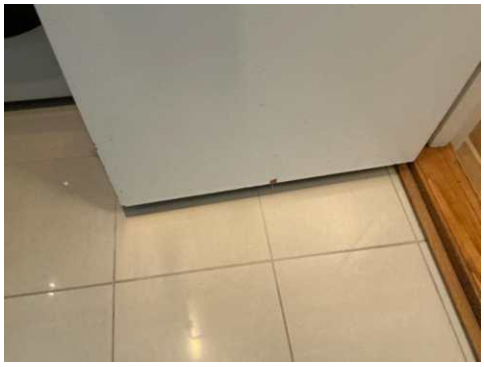
• Dørbladene bør overflatebehandles eller skiftes ut, og merker i karmene bør utbedres for å hindre videre slitasje og forringelse av funksjon og utseende. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Tilstandsrapport







Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Forventet lydisolasjon mellom boenheter/utendørs støy ut fra byggeår. Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

Vurdering av avvik:

• Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
1949 til 1969: Vanligvis vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre lydmåling eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mellom boenhetene for å avdekke støynivå/eventuelle mangler. Konsekvensen av utilstrekkelig lydisolasjon er økt risiko for sjenerende støy fra naboer, redusert bokomfort og mulig redusert verdi på boligen.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater og downlights i himling.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er påvist riss i flisfuger i våtsonen.

• Det er eldre hull etter festemidler i flisene.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Der plassering av dør i våtsone ikke kan unngås, kreves det spesielle tiltak for å forhindre fuktskader. Dette inkluderer vanntette sjikt som membranprodukter eller andre dokumenterte løsninger, Det er ikke dokumentert at løsningen her er tilstrekkelig fuktsikret for å unngå hyppigere skader og/eller redusert levetid.

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

• Fuger bør skiftes ut.

• Slitte og riss i fuger er normalt etter mange års bruk. Det kan imidlertid være lurt å sjekke ytterligere om sprekkene skyldes at underlaget sveller av fukt.

• Hull i flisene er tettet med egnet fugemasse for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, bør kontrolleres jevnlig da åpne hull kan føre til vannskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.





Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

• Slitte fuger, riss ol. bør utbedres, manglende utbedring kan også føre til fuktinntrengning. Du kan enkelt friske dem opp eller erstatte dem for å unngå at fuger fremstår som upleid.
Flis med bom bør vurderes utbedret, nærmere kontroll av eksakt antall bør utføres. Bom under flis kan føre til sprekker i fuger og løse fliser som kan indikere underliggende skade eller føre til skader.
Bom i flis ble påvist på flere områder og dette tyder på at vedheften mellom flisen og underlaget er redusert. Dette
medfører en økt risiko for at flisene løsner eller at de lettere kan få skader.

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med løstliggende banemembran under påstøp på gulv og membranplater med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Ekstruderte polystyrenplater med membransjikt (membranplater) supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Mindre fall til sluk utenfor dusjgrube kan kompenseres ved å heve membran ved terskel til 15 mm. over gulvflis for å unngå eventuelle skader, eventuelt montere en automatisk lekkasjestopper/magnetventil.

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speil med lys, fordelerskap for vann og dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss på servant.

• Det er skader på nedre del av speilet.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Mindre skader kan eventuelt utbedres med egnet reparasjonsmateriale, men det bør sikres at overflaten er tett og hygienisk. Det anbefales å vurdere utskifting dersom skaden er omfattende.

• Det anbefales å vurdere utskifting eller reparasjon av speilet for å unngå videre forringelse og sikre ønsket estetisk standard. Skaden har i hovedsak kosmetisk betydning, men kan forverres over tid.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet har vegger av mur.

Tilstandsrapport

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

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Malt mur, fliser i dusjhjørne og malte plater på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Der plassering av dør i våtsone ikke kan unngås, kreves det spesielle tiltak for å forhindre fuktskader. Dette inkluderer vanntette sjikt som membranprodukter eller andre dokumenterte løsninger, Det er ikke dokumentert at løsningen her er tilstrekkelig fuktsikret for å unngå hyppigere skader og/eller redusert levetid.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 22 mm.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Det mangler vanntett sjikt, og sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 16 mm.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.

• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Mindre fall til sluk utenfor dusjgrube kan kompenseres ved å heve membran ved terskel til 15 mm. over gulvflis for å unngå eventuelle skader, eventuelt montere en automatisk lekkasjestopper/magnetventil.

Tg: 3 er gitt grunnet manglende adkomst til sluk for inspeksjon og renhold.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde er tatt med mobilkamera og vidvinkellinse.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Gulvmontert toalett, dobbel servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speil, sideskap og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Fuktskader er observert på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskadet innredning bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader, samt for å sikre god hygiene og funksjon i rommet.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt via inspeksjonsluke i kasse, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 15,7.
Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).
Selve målingen kan vise tørre materialer der hullet er tatt, men dette utelukker ikke at det kan stå skjult fukt eller en lekkasje bak selve dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er avdekket feil eldre fuktmerker og rustdannelse på skruvehode av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktmerker og rustdannelse, spesielt bak bruksvannsonen hvor risikoen for skjult fukt er størst.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skjulte fuktskader, korrosjon og mulig skade på konstruksjonen over tid.





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med speilfronter og fire vitrinedører, ettgreps blandebatteri i kum, fliser over benkeplate av tre, integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin, platetopp med ventilator og plass til kjøleskap.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er registrert en ripe i platetoppen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting av platetoppen dersom ripen utvikler seg eller påvirker funksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert levetid og estetisk forringelse.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, ettgreps blandebatteri i stålkum, fliser over laminatbenkeplate , integrert stekeovn, platetopp og plass tilkjøleskap med fryser.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk (manglende drenering i skap) og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

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

• Vannrørene er ikke merket i fordelerskapet, noe som kan gjøre det vanskelig å identifisere de ulike vannledningene ved behov for vedlikehold eller reparasjon. Det anbefales å merke rørene for å lette fremtidig arbeid og redusere risikoen for feil håndtering.

• Manglende tettemuffer til varerør på bad.

Konsekvens/tiltak
• Det er opplyst av eier om at det ikke er montert innvendig stoppekran på vann. Dette må etableres

• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig. Dette kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Manglende bortledning av lekkasjevann og fravær av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.

• Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• For å merke vannrør i et fordelerskap, bruk et tydelig merkesystem som angir hva hvert rør er for, for eksempel kaldtvann, varmtvann, eller en spesifikk sone/kran. Dette kan gjøres med selvklebende merkelapper, fargekoder, eller små skilt som festes til rørene eller koblingene. Man også bør merke rørene for at det skal være enklere å skifte ut rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør før 1990.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartleggelse av avløpene og rør i vegger og i/under betonggulv. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekksventilasjon på kjøkken, våtrom, to rom i kjeller, ellers naturlig ventilering.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme til radiatorer.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i trappegang i kjeller. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Når anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert er ikke opplyst.

Vurdering av avvik:

• Det er synlig at kabel til avtrekksvifte på bad i kjeller er ikke tilstrekkelig festet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Sannsynlig fundamentert på jord/leirgrunn.
Ikke gjort vurderinger på byggegrunn, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser av undertegnede.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringen er av ukjent type fra 1959.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Det opplyses på befaring av eier at borettslaget ikke har økonomi til å drenere rundt boligene.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Støpt gulv på grunn er ikke tilstrekkelig fuktsikret.
Boligen er oppført før 1980 og det er derfor ikke benyttet dampsperre mot grunnen da dette ikke ble praktisert på den tiden.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Kjellergulv og grunnmur trekker derfor opp opp fukt fra grunnen kapillært.
Disse konstruksjonene vil derfor alltid ha et høyere fuktinnhold enn nyere konstruksjoner med dampsperre mot grunnen.
Det er her registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen, det bør gjennomføres en mer detaljert undersøkelse.

• Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.

• Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Fuktsikringen bør oppgraderes for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til økt fare for fuktskader, mugg og råte, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur til kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen med plenareal og naturtomt.
Terrenget er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bør ses i sammenheng med drenering, kostnader vil variere ut i fra grunnforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til 2.etg.

• Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
1949 til 1969: Vanligvis vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er synlig at kabel til avtrekksvifte på bad i kjeller er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre lydmåling eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mellom boenhetene for å avdekke støynivå/eventuelle mangler. Konsekvensen av utilstrekkelig lydisolasjon er økt risiko for sjenerende støy fra naboer, redusert bokomfort og mulig redusert verdi på boligen.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

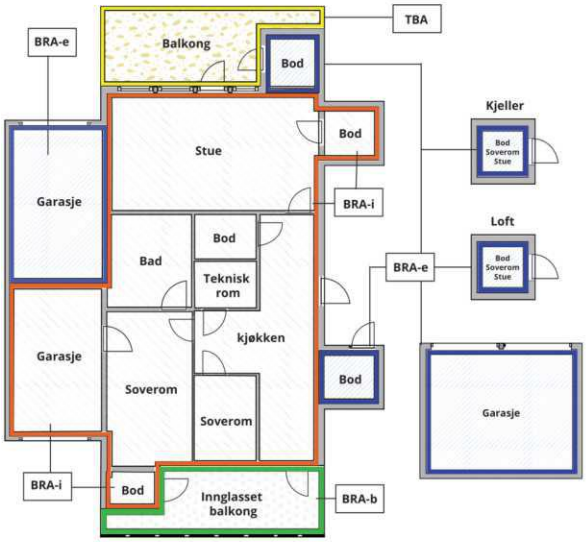
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	52			52		15	67
1.Etasje	63			63			63
Kjeller	62			62			62
SUM	**177**					**15**	**192**
SUM BRA	**177**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Trappegang, kott, soverom, hovedsoverom, soverom 3, bad 2		
1.Etasje	Vindfang, trappegang, trapperom ned til kjeller, stue, kjøkken		
Kjeller	Trappegang m/utgang, stue, soverom, bad/vaskerom, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Bod er tatt i bruk som en del av entré/trapperom(tilleggsdel til hoveddel) Arbeidene er søknadspliktige og ikke byggemeldt. Soverom er tatt i bruk som kjøkken og del av stue er tatt i bruk som soverom, Endring fra soverom til kjøkken og endring fra stue til soverom er ikke søknadspliktig (hoveddel til hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke utover overnevnte kommentarer til byggetegninger.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2026	Henrik Hals	Takstingeniør
	Ann Kristin Grønbakken	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Husebybakken 1 D

Hjemmelshaver
Husebybakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG	848305812	H0101		Grønbakken Ann Kristin, Bodding Per Øivind

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
41

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde på Ullern/Smestad med kort vei inn til sentrum, samt også flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. For de aktivitetslystne tilbyr Ullern Idrettsforening bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk. Ullern Tennisklubb ligger idyllisk til på Blokkajordet ved Ullern Kirke og har et høyst moderne tennisanlegg til helårsbruk. Ellers er det kort vei til lekeplass, idrettshall og treningssenter m.m

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen, private internveier.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Varme

Boligen varmes opp med sentralt fyringsanlegg med radiatorer og varmekabler på våtrom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megleropplysninger/opplysninger fra forretningsfører		Det er ikke fremlagt opplysninger fra forretningsfører, referer megler.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke vedlagt da den blir lagt inn i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Referer megler for nærmere informasjon	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

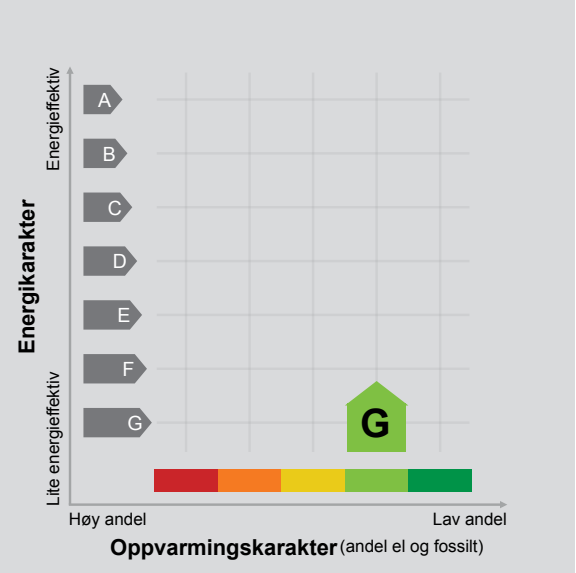
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

ENERGIATTEST

Adresse	Husebybakken 1D
Postnummer	0379
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300448114
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-200200
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Husebybakken 1D	300448114	H0101	0	0	41

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	156 m²
Areal tak	61 m²
Areal gulv	61 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	113 m²
Totalt BRA	113 m²
Oppvarmet luftvolum	272 m³
U-verdi for yttervegger	0,90 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,65 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,66 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	189,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	124 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	248,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	318,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	29 296 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	259,03 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	24 740 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	259,03 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	29 296 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	19 731 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	9 565 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	29 296 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	47,1 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Driv	Oppdragsnr.	328260106
Addresse	Husebybakken 1 D		
Postnr.	0379	Sted	OSLO
Selgers navn	Ann Kristin Grønbakken		
Selgers navn	Per Øivind Bodding		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.08.2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
A G
P B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Dusjkabinett kjeller 2019

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Egeninnsats

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dreneringen er gammel, fra når bygget ble satt opp. Man må regne med at denne er ødelagt og ikke lenger har noen funksjon. Dette har ført til fuktinntrenging i underetasjen når det er mye nedbør.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

I 2019 ble kjelleren ombygget til en utleieleiglighet med kjøkken og soverom og egen inngang på siden av bygget.Dette ble gjort av tidligere eier. Badet var allerede innredet til bad av eieren før 2014. Vi har satt opp dusjkabinett.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Rommene i kjelleren - soverom, stue og kjøkken er godkjent for varig opphold med rømningsvei ut gjennom vindu.

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

stikkkontakter i forbindelse med nytt kjøkken i 2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hauge elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi har montert ventilasjonsanlegg i underetasjen som sikrer frisk luft og ventilerer luft. Utfør av Fuktstopper AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vi har kvittering på arbeidet. Utført i 2025.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en egen leilighet i underetasjen med egen inngang, ett soverom, kjøkken, bad og en stor gang.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjenning fra 2019 gitt til tidligere eier.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Skal være foretatt av borettslaget.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Det er målt fukt i underetasjen. Det burde vært gjort noe med dreneringen ute, men det er borettslaget sitt ansvar. Som andelseier er ikke dette noe vi kan begynne med.

Er forholdet utbedret?

Vi har sikret frisk luft i underetasjen ved å innstallere ventilasjonsanlegg og avfuktere.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det finnes slike problemer i borettslaget i de delene av borettslaget som er under bakkeninvå. En utbedring av dreneringen vil være nyttig.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er rapportert om skjeggkre i boretslaget. Og mus og rotter finnes. Borettslaget har avtale med et skadedyrfirma og problemene holdes dermed i sjakk.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	27.10.2026
Signert av	*Ann Kristin Grønbakken*
Signert av	*Per Øivind Bodding*

Initialer selger:
A G
P B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

DRIV EIENDOMSMEGLING AS
v/Kaoutar El Malmi
Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 OSLO
E-post: kaoutar.el.malmi@privatmegleren.no

Deres ref.: 328260106 . Vår ref.: 0170-1-123 Dato: 19.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	848305812
Andelseier:	Grønbakken, Ann Kristin
Medeier:	Bodding, Per Øivind
Leilighetsnummer:	123
Adresse:	Husebybakken 1 D, 0379 OSLO
Andelsnummer:	41
Gnr.	29
Bnr.	8

Borettsinnskudd: Kr. 15 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Det er noen p-plasser, men ingen utleie. Førstemann-til-mølla-prinsippet. Felleskostnadene økte sist med 10% 01.08.2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208369571
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	10 068 603,00
Innfrielsesdato:	30.08.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 10 574,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		663,25 fra 01.11.2026
Felleskostnader	10 574,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	229,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 259,-
Annen formue:	21 953,-
Gjeld:	306 799,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208369571
Restsaldo:	301 816,40
Kapitalkostnader:	1 967,77
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 301 816,40,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste

forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Husordensregler

For

Husebybakken

Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 14.05.1979.
Endret på generalforsamling 03.05.2016

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

Røyking i innendørs fellesareal er forbudt.

POSTKASSESKILT OG DØRSKILT

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

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

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

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å ha hund eller utekatt.

SØPPEL

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

BODER

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

VASKERIET OG TØRKEPLASSER

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

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

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

BAD, VANN OG AVLØP, LUFTING

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

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

BILPLASSER

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

GRILLING PÅ BALKONGER OG FELLESAREALE

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

MELDINGER OG HENVENDELSER

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

Henvendelser til styret vedrørende husordensregler skal skje skriftlig.

LEIEKONTRAKTEN

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

Oslo, mai, 2016

Vedtekter

for

Husebybakken borettslag org nr 848 305 812

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 170

HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/170

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Oppmerket parkering utenfor blokka 46.
9. Utvide åpningstidene på vaskeriet søndager/helligdager.
10. Utvendig vask av kortsiden av blokk 48B, etter graving.
11. Endring av husordensregler (nattero)

Med vennlig hilsen,
Styret i HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Pål Knutsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kristina Nilsen
- Nomeda Bederstetaite

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

- Geir Johan Jensen
- Heine Håland Ness
- Pål Knutsen

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Tor Inge Dokken

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

- Kristina Nilsen

Sak 8

Oppmerket parkering utenfor blokka 46.

Forslag fremmet av:
Ida Benmessaoud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ingen beskrivelse er innsendt med forslaget

Styrets innstilling

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

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

Her er de gjeldende retningslinjene for størrelse av parkeringsplasser:

Standard parkeringsplass

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

Forslag til vedtak

Oppmerket parkering utenfor blokka 46.

Sak 9

Utvide åpningstidene på vaskeriet søndager/helligdager.

Forslag fremmet av:
Ida Benmessaoud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ingen beskrivelse er innsendt med forslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme **MOT** forslaget.

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

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

Forslag til vedtak

Utvide åpningstidene på vaskeriet søndager/helligdager.

Sak 10

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

Forslag fremmet av:
Ida Benmessaoud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Endring av husordensregler (nattero)

Forslag fremmet av:
Kristina Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

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

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

· Malt vegger og tak i alle oppgangene.

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

· Kjøpt inn hjertestarter.

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

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

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

Vennlig hilsen

Styret i Husebybakken borettslag

Til generalforsamlingen i HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 04. mai 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848305812, KLIENTNR. 170

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

Dokument-ID 092221155575768044452

HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848305812, KLIENTNR. 170

RESULTATREGNSKAP

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

Dokument-ID 092221155575768044452

HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848305812, KLIENTNR. 170

BALANSE

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

Oslo, 29.04.2026

Dokument-ID 092221155575768044452

Styret i Husebybakken Borettslag

Tor Inge Dokken

Nomeda Bederstetaite

Benjamin Ramberg Møklega

Kristina Nilsen

Dokument-ID 092221155575768044452

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**

NOTE 6

Dokument-ID 092221155575768044452

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	500
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**500**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

Dokument-ID 092221155575768044452

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-263 070**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 14
BYGNINGER

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

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-5 823**

.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 18

Dokument-ID 092221155575768044452

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	8 392 602
Tomt	5 093 835
	13 486 437

Dokument-ID 092221155575768044452

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 19.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.26
Selskapsnummer: 170 **Selskapsnavn:** HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christine Kirkhorn er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Pål Knutsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Kristina Nilsen

☐ Nomeda Bederstetaite

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Geir Johan Jensen

☐ Heine Håland Ness

☐ Pål Knutsen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Tor Inge Dokken

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Kristina Nilsen

Sak 8 Oppmerket parkering utenfor blokka 46.

Oppmerket parkering utenfor blokka 46.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Utvide åpningstidene på vaskeriet søndager/helligdager.

Utvide åpningstidene på vaskeriet søndager/helligdager.

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Endring av husordensregler (nattero)

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

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

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 22. september kl. 10:00 og lukker 25. september kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/170

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tor Inge Dokken 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 ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.09.25
Selskapsnummer: 170 **Selskapsnavn:** HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tor Inge Dokken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**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 2025 for HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 848305812
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 10:00 til 25. september kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tor Inge Dokken er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
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: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2026 for HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

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

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

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

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Nomeda Bederstetaite
Kristina Nilsen

Varamedlem (1 år)

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

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

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tor Inge Dokken (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tor Inge Dokken

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristina Nilsen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristina Nilsen

8. Oppmerket parkering utenfor blokka 46.

Fremmet av: Ida Benmessaoud

Ingen beskrivelse er innsendt med forslaget

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

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

Her er de gjeldende retningslinjene for størrelse av parkeringsplasser:

Standard parkeringsplass

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

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

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

9. Utvide åpningstidene på vaskeriet søndager/helligdager.

Fremmet av: Ida Benmessaoud

Ingen beskrivelse er innsendt med forslaget.

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

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

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

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

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

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

Fremmet av: Ida Benmessaoud

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

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

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

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

11. Endring av husordensregler (nattero)

Fremmet av: Kristina Nilsen

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

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

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

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Helene Dingstad Danielsen
Husebybakken 1 D
0379 OSLO

Dato: 22.05.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201809912-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marianne Walczyk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HUSEBYBAKKEN 1D	Eiendom:	29/8/0/0
Tiltakshaver:	Thea. Helene Dingstad Danielsen	Adresse:	Husebybakken 1 D, 0379 OSLO
Søker:	Thea Helene Dingstad Danielsen	Adresse:	Husebybakken 1 D, 0379 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Husebybakken 1 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller med tilhørende fasadeendringer, mottatt 25.03.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.), og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente vedlegg

Følgende tegninger og flyfoto er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201809912			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto (oppmåling avstand til vei)	-	-	11/2
Plan kjeller	A20-1	15.06.2018	12/4
Foto 3 (Som bygget)	-	-	24/4
Foto 5 (Som bygget)	-	-	24/6
Foto 6 (Som bygget)	-	-	24/7
Fasade nord og vest (Som bygget)	-	-	24/9
Fasade øst og sør (Som bygget)	-	-	24/17

Klagefristen er tre uker

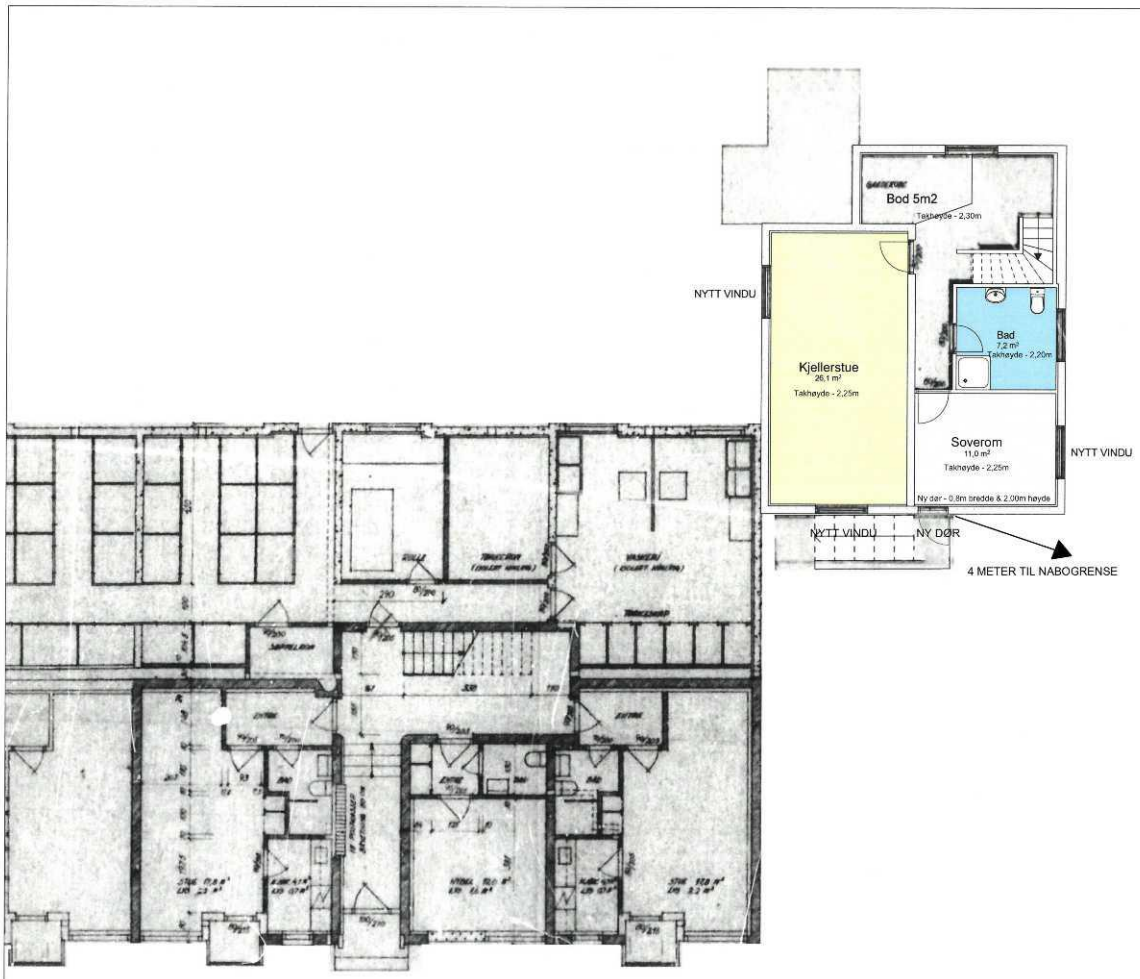
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.05.2019 av:

Marianne Walczyk - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

VEDLEGG



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont

SAK.NR.	TEGN.NR.
2186	A20-1

Prosjektnavn:
Husebybakken 1 D
0379 Oslo
Bruksendring kjeller

BH: Thea og Preben Danielsen
Husebybakken 1D
0379 Oslo
96 37 18 81

ARK: MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 56
1357 Bekkestua
67 59 00 40 / post@marlowarkitekter.no

RIB: ####
####

RIE: ####
####

RIV: ####
####

LARK: ####
####

RIB:

MARLOW ARKITEKTER AS

Type tegning: **Plan Underetasje**

Sign. | Kont.

Dato: 15.06.18

Mål: 1:100/A3

Formåls nr.	Bygg nr.	Etg/sted	Fag	Type	Tegn.nr.	Løpenr.	Rev.dato	Index

Filadresse: J:\Prosjekter\Husebybakken 1D - 2186\DWG\dwg-tegninger\arkitekt\Husebybakken 1D.dwg

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn.nr.
29/439+8+50 Ullernchausseen 46 (A)	56/1684	1-2-3-4-5-6-7-8-9
Arbeidets art: Söster- og funksjonærbolig	Innlevert: 25/6.56	
Bygningens art:		
Byggherre: OBOS, Torgt. 17, tlf. 33 62 80		
Byggemelder: Morseth og Wiel Gedde, Kr. Augustsgt. 19.		

Dato
31/8-1956/SN/AB.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn.nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Brannvesenets uttalelse av 4/7-, helserådets av 9/7- og byplankontorets av 18/8-1956 følger vedlagt i gjenparter.
Hybler og 1-roms leiligheter som ikke har kjökken av lovlig størrelse forutsettes utleiet til enslige.
Tilfluktsrom må få kunstig luftforryelse. Provisoriske priveter må vises i planen. Luftverndör- og lem skal svinge ut fra tilfluktsrom.
Det må sörges for tilleggsisolasjon der hvor veggen har redusert tykkelse p.g.a. postkassene i trappeoppgangene.
På romsiden av steinullmatter må anbringes diffusjonstett papp. Det må konfereres nærmere med bygningsinspektören om detaljer ved isolasjonen.
Hovedinngangsdör må få fri bredde minimum 1.10 m.
Branntau må settes opp etter nærmere påvisning.
Arker må vises i snitt og gavlfasade.
Eventuell støttemur må anmeldes.
Terrenget må formes vannrett under gavlvinduene som må utstyres med balkonger.
For övrig vises til bestemmelsene på siste side, spesielt pkt. 1, 6 og 7.
En går ut fra at blokk A skal få varme fra fyrrommet i blokk B.
Rettede tegninger må sendes inn.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. * 41 01 50.
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [x] G. Godkjent forslag til fundamentering foreligge.

x) Innk. se bl. B

- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.

Y. Riis
bem.

CTL.
S. Nesheim

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

15 000 - 3.56 - E.T.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

KOPI

Oslo, den 2-2-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
56/1684.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
10-1-1959.

Bygningens art
Söster-og funksjonærbolig.

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

Byggemelder
Ark.ne Morseth og Wiel Gedde, Kr.Augustsgt. 19, Oslo.

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

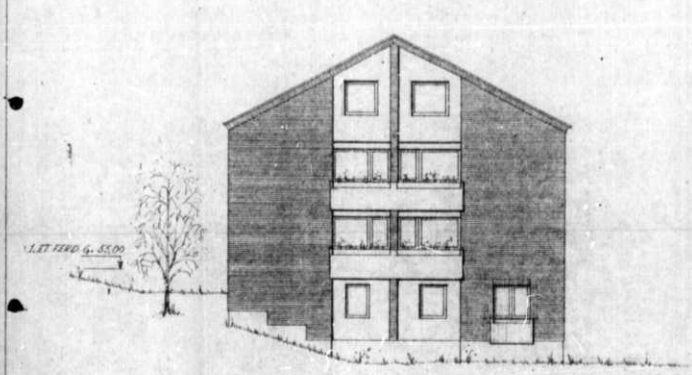
[redacted]
distriktsingeniör
Stein Flaata

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.

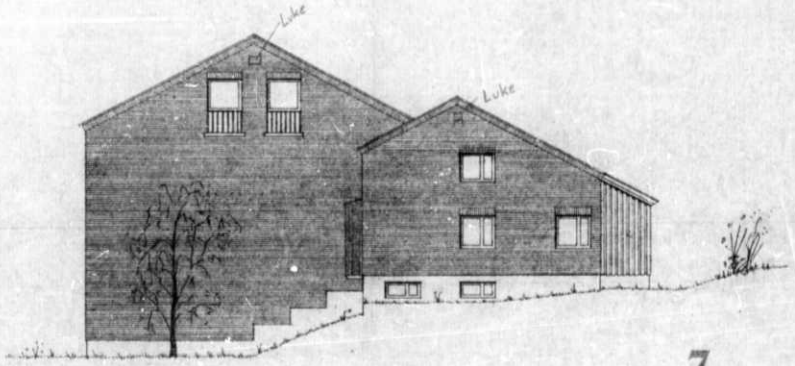
3000. 10-60 R. A. -

01681

MEDFOTOGRAFERT - 19 X



FASADE MOT SYD.



FASADE MOT NORD.

7

DET NORSKE RADIUMHOSPITAL
SØSTER- OG FUNKSJONÆRBOLIGER

GAVL FASADER

MOTTATT 24.-5.64

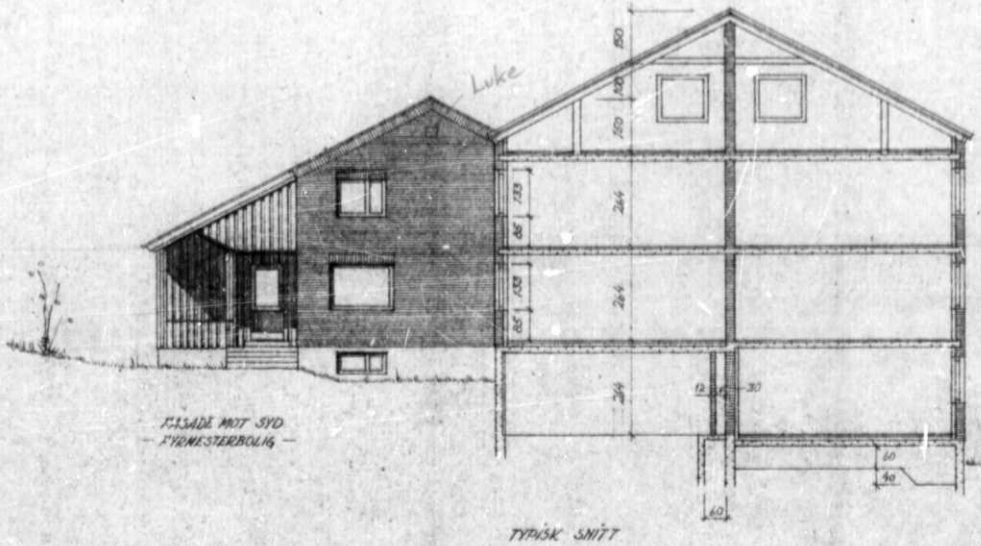
BLAD 14. | TEGNES 19.5.64 TEL. | MÅL 1:100

MORSETH & WIEL GLEDDE
ARKITEKTER M.N.A.L.

BL A

01681

NEDFOTOGRAFERT - 19 X



F.1.SADE MOT SYD
– FYRMESTERBOLIG –

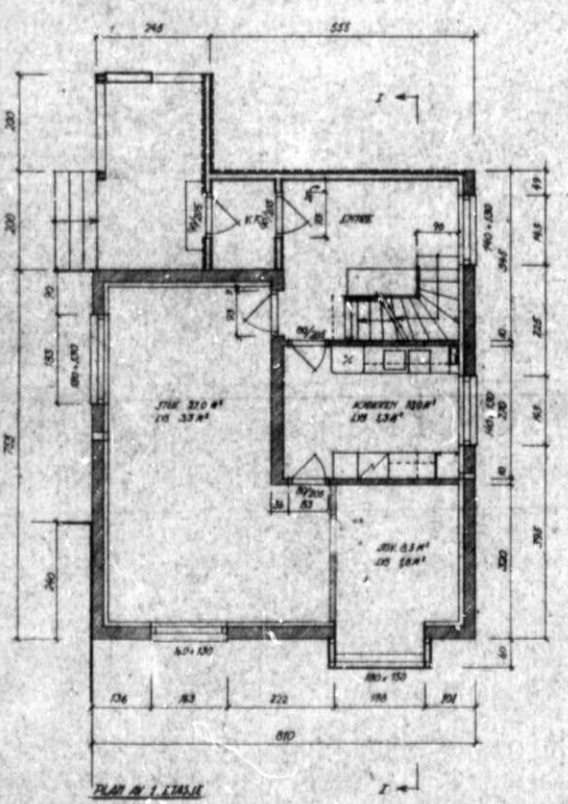
TYPISK SNITT

6

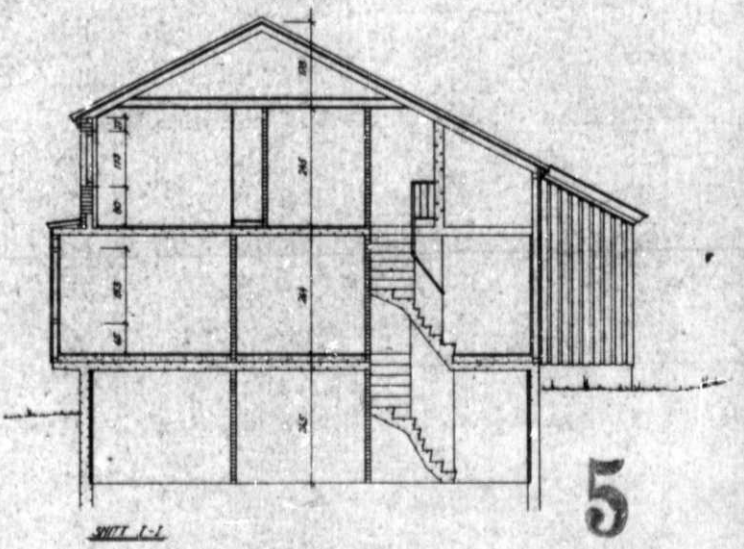
DET NORSKE RADIUMHOSPITAL			
SØSTER- OG FUNKSJONÆRBOLIGER			
GAVLFASADE OG SNITT			RETTET 24.5.54
BLAD 18.	TEGNET 19.5.54 TRL	MÅL 1:100	
FORSÆTH & WIEL GEDDE ARKITEKTER MNAL			

01684

KEDFOTOGRAFERT - 19 X



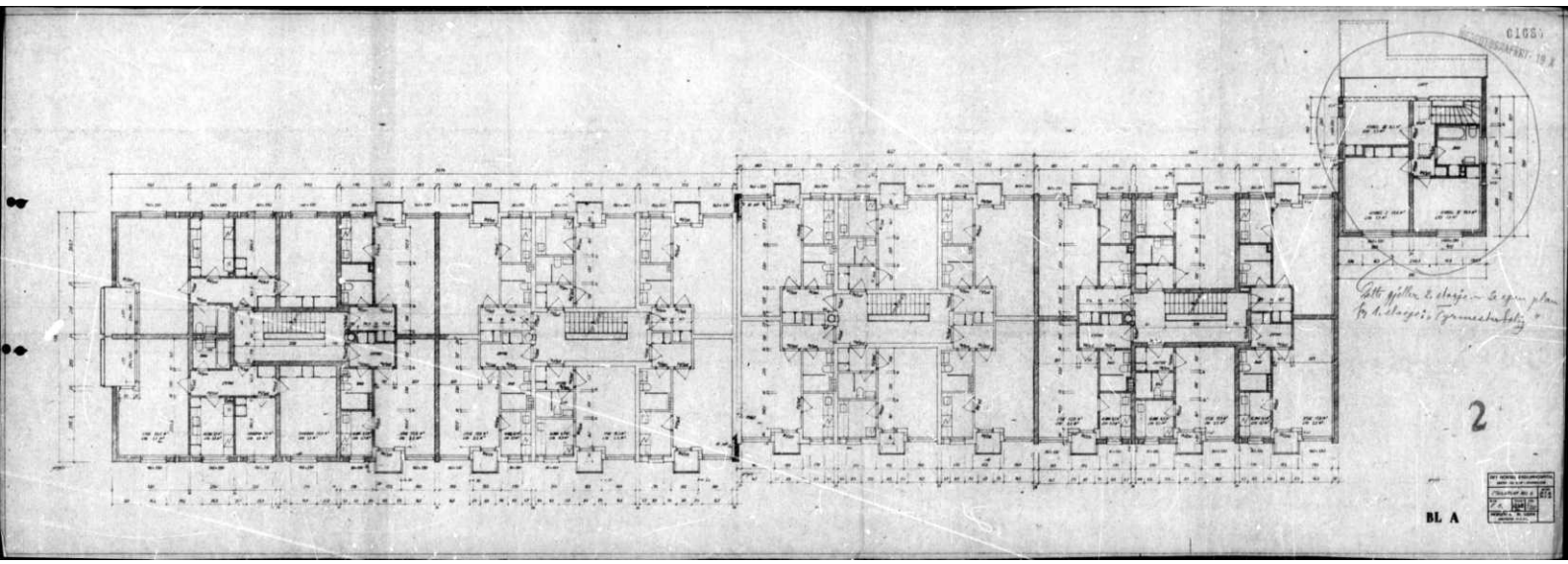
PLAN AV 1. ETASJE



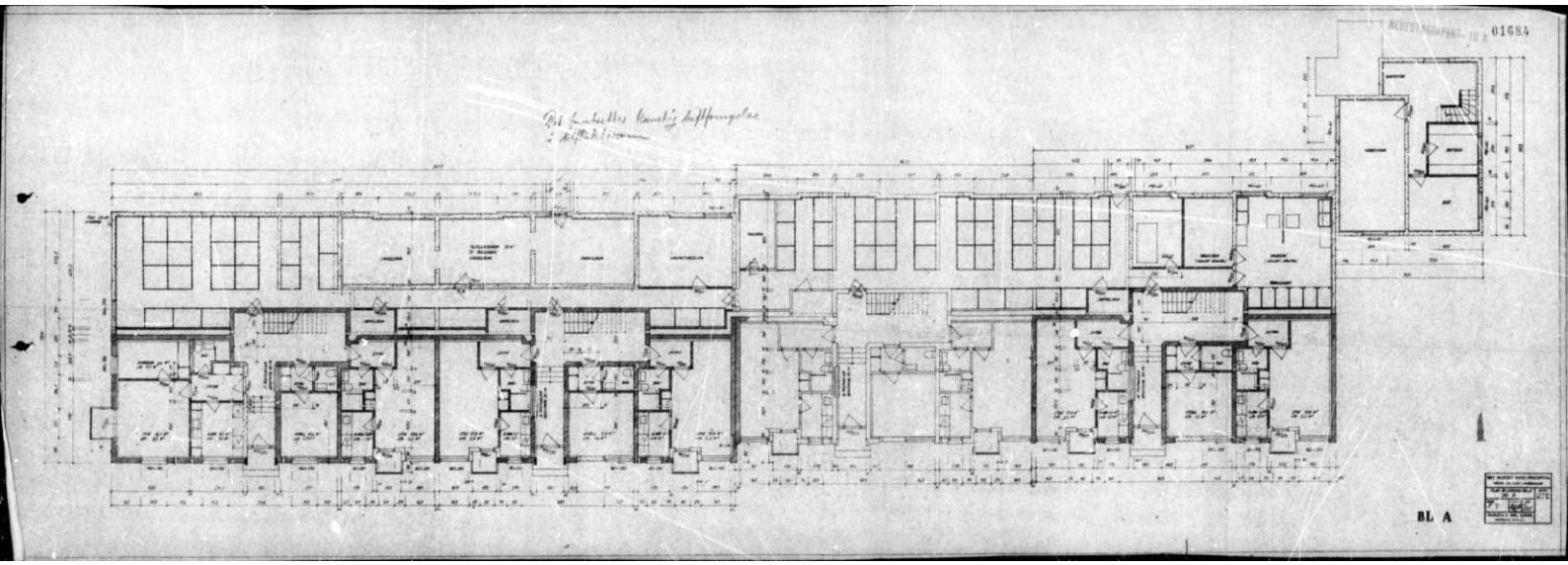
SNITT I-I

5

DET NORSKE RADIUMHOSPITAL	
SYKEHUS- OG FORSKNINGSANSTALT	
FYSIKKSTERAPILAG	
TEGN. NR. F 11.	SKALA 1:50 / 1:100
THORSETH & WIEL GEDDE ARKITEKTER M.N.A.L.	



BL A


01684
BL A

Oslo

S-4886

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 15.03.2016

Emilie Stang, bem.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3977

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

Vedtaksdato: 11.06.2003

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199606006

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199606006

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

Spesialområde bevaring:
- Vegetasjon

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

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

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

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

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

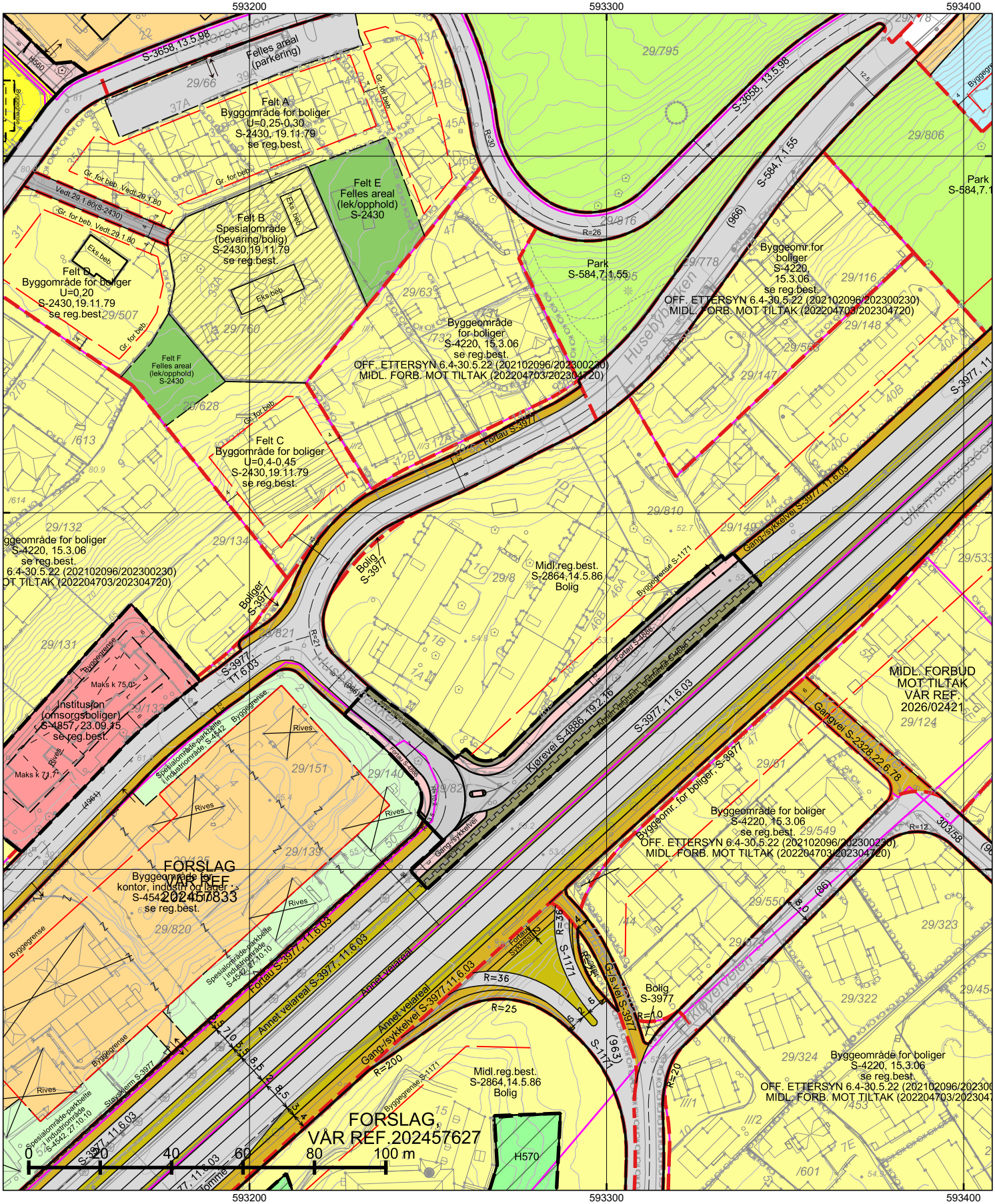
Utbygger skal minimalisere nødvendige vegetasjonsinngrep i forhold til utgraving av jordmasser og felling av trær. Eksisterende trær og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og beskyttes i anleggsfasen.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164261/ 86541637
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/8

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 613 - Parkbelte i industristrøk
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1163 - Institusjon
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3020 - Naturområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

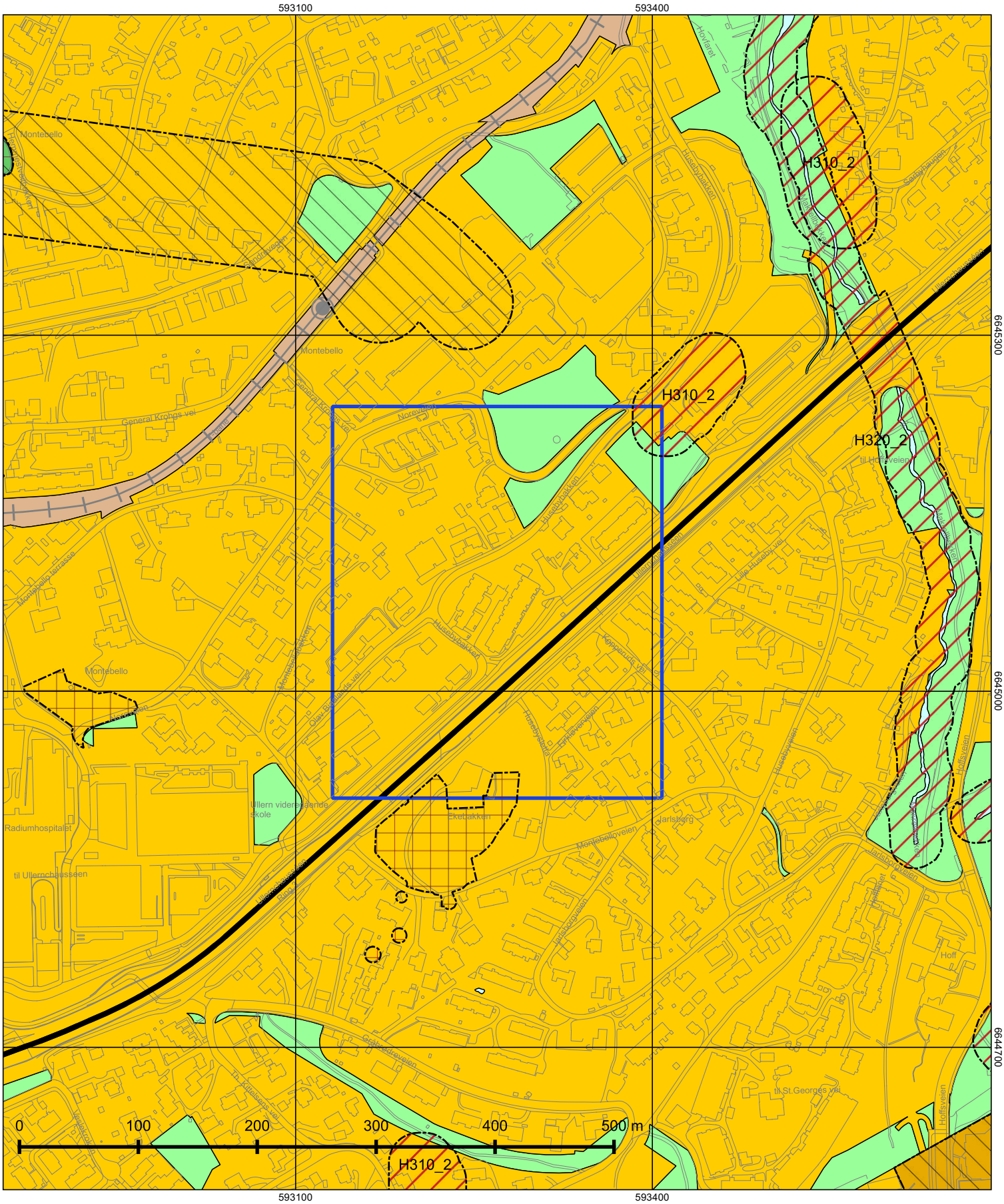
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164261/86541637
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

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

Adresse:

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

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

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

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 7: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 7: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

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

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 7: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

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

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

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 7: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 7:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



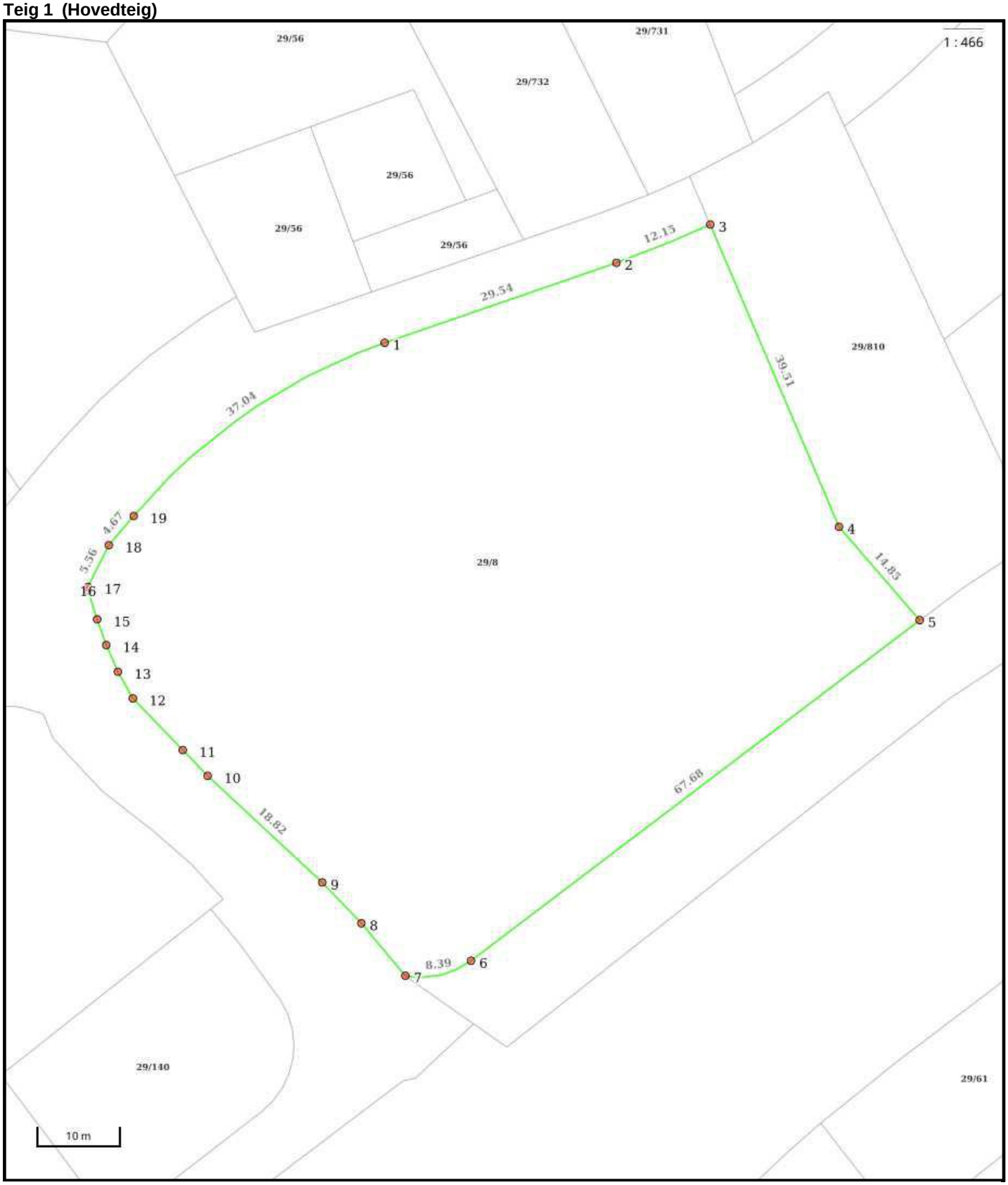
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

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

Ytre avgrensing

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

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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

Husebybakken 1D

Nabolaget Montebello/Vestre Smestad - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	16 min 1.3 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	6 min 2.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	7 min 3.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Montebelloveien Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	3 min 0.3 km
Montebello Linje 3	10 min 0.8 km
Abbediengen Linje 13	13 min 1.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.8 km

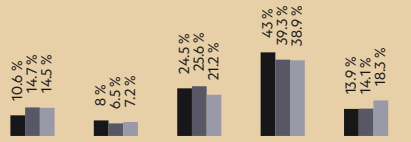
BARNEHAGER

Hasselkroken Kanvas-barnehage (1-6 ... 79 barn	9 min 0.8 km
Linden Steinerbarnehage (1-5 år) 31 barn	11 min 0.9 km
Mærradalen barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Smestad	14 min
Smestad dagligvarehandel	15 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Smestad brannstasjon balløkke	4 min
Ullern videregående	4 min
MOVA Ullern	17 min
Montebello Trim	20 min

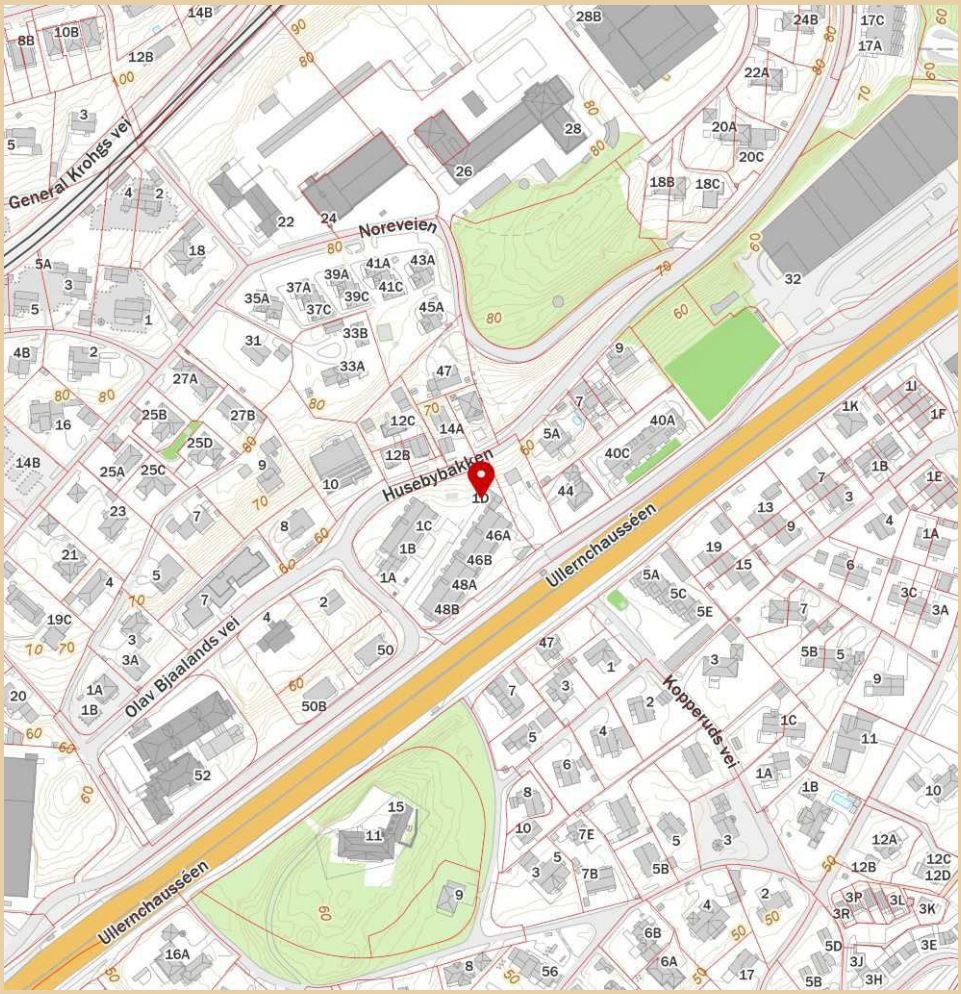
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Husebybakken 1D

Nabolaget Montebello/Vestre Smestad - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	16 min 1.3 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	6 min 2.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	7 min 3.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Montebelloveien Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	3 min 0.3 km
Montebello Linje 3	10 min 0.8 km
Abbediengen Linje 13	13 min 1.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.8 km

BARNEHAGER

Hasselkroken Kanvas-barnehage (1-6... 79 barn	9 min 0.8 km
Linden Steinerbarnehage (1-5 år) 31 barn	11 min 0.9 km
Mærradalen barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Smestad	14 min
Smestad dagligvarehandel	15 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Møllhausen Torg	17 min
Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet	8 min
CC Vest Vinmonopol	5 min

SPORT

Smestad brannstasjon balløkke	4 min
Ullern videregående	4 min
MOVA Ullern	17 min
Montebello Trim	20 min

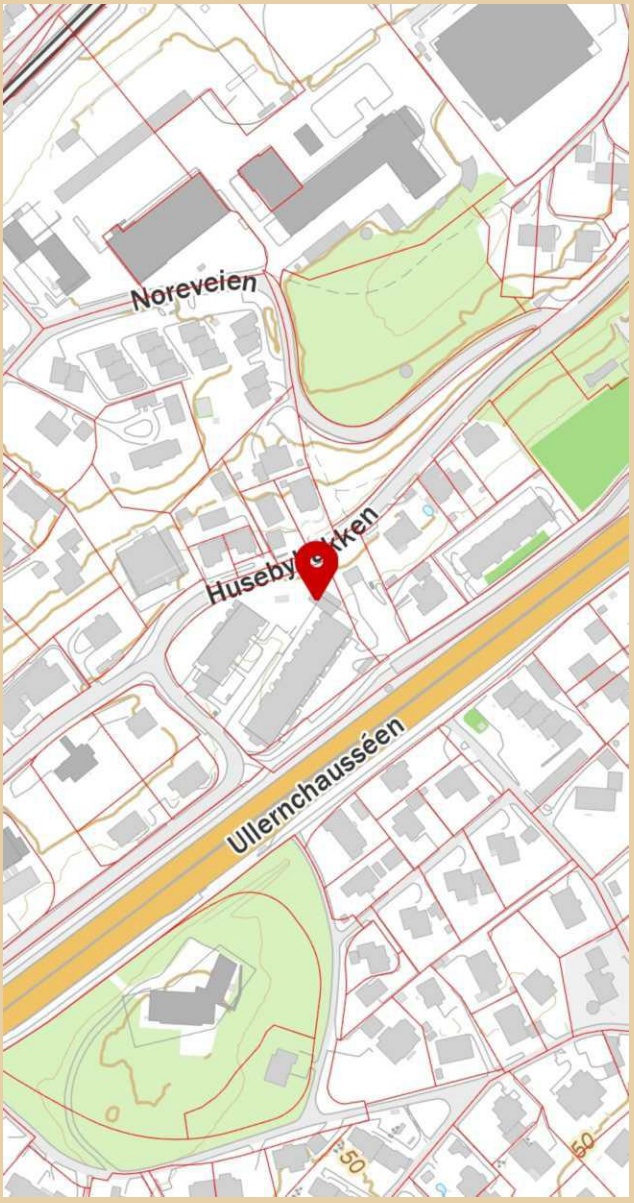
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Husebybakken 1D

Nabolaget Montebello/Vestre Smestad - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	16 min 1.3 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	6 min 2.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	7 min 3.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Montebelloveien Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	3 min 0.3 km
Montebello Linje 3	10 min 0.8 km
Abbediengen Linje 13	13 min 1.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.8 km

BARNEHAGER

Hasselkroken Kanvas-barnehage (1-6... 79 barn	9 min 0.8 km
Linden Steinerbarnehage (1-5 år) 31 barn	11 min 0.9 km
Mærradalen barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Smestad	14 min
Smestad dagligvarehandel	15 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Møllhausen Torg	17 min
Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet	8 min
CC Vest Vinmonopol	5 min

SPORT

Smestad brannstasjon balløkke	4 min
Ullern videregående	4 min
MOVA Ullern	17 min
Montebello Trim	20 min

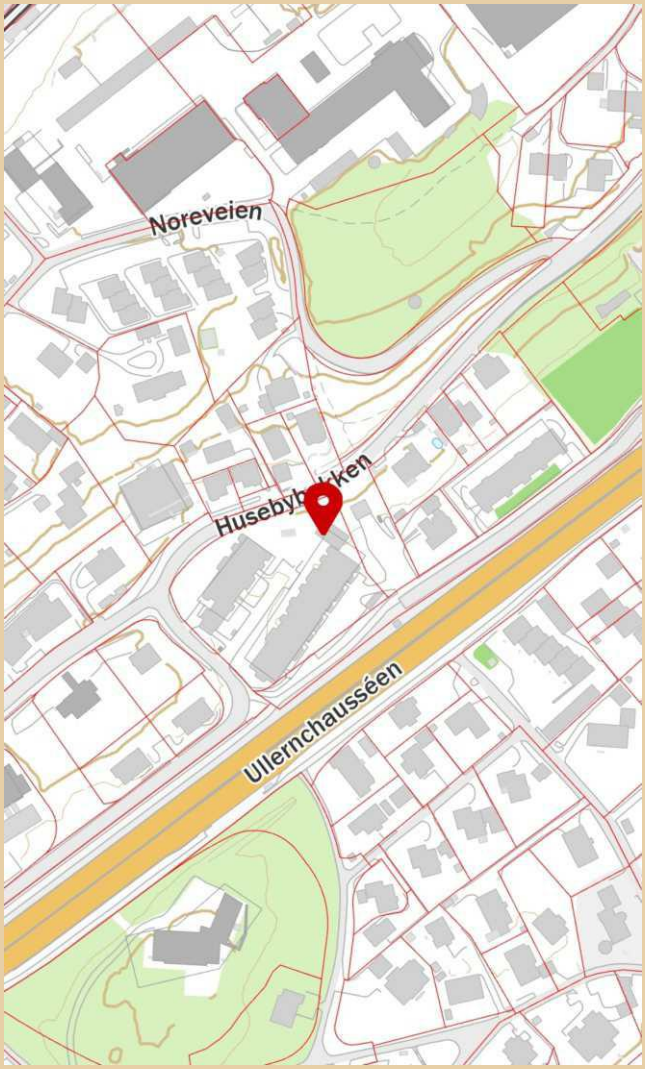
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Husebybakken 1 D, 0379 Oslo
Gnr. 29, Bnr. 8, andelsnr. 41 i HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260106

Meglerforetak: PrivatMegleren Driv

Saksbehandler: Christoffer Brekke-Hammersland

Mobil: 951 85 010

E-post: hammersland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
