EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260108
Addresse	Ullernchausséen 48B		
Postnr.	0379	Sted	OSLO
Selgers navn	Karol Jerzy Cyrankowski		

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?

05\20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Innbo

Polise/avtalenr.:

6311887

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 og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Malig av tak og dør.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Jeg har gjort det

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

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

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:

Etter el inspesjon ble det oppdatet feil som ble rettet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Norsk el-installasjon AS, det maglet noe plastikk dekning rundt sikkringene.

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

Av hvem?:

Elvia AS 17.09.2020

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Mangel på plast dekting rundt sikkringene.

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

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse:

leiligheten ligger rett ved ring 3 og det er ofte støy fra veien

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sølvkre

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

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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 19.03.2026

Signert av *Karol Jerzy Cyrankowski*

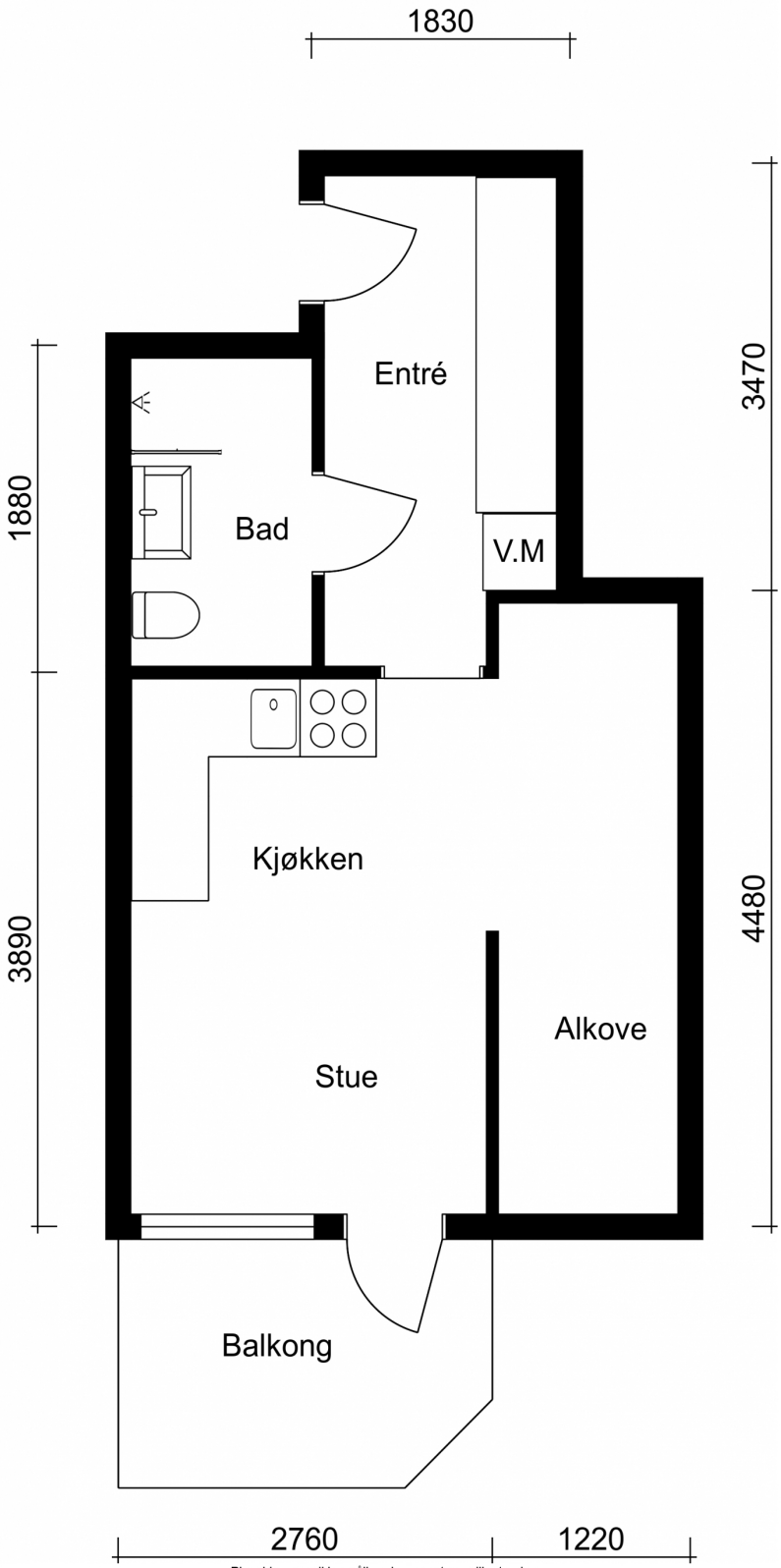
Initialer selger:
K C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Haugane Takst AS

Ullernchausséen 48B

4. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

Boligbygg med flere boenheter

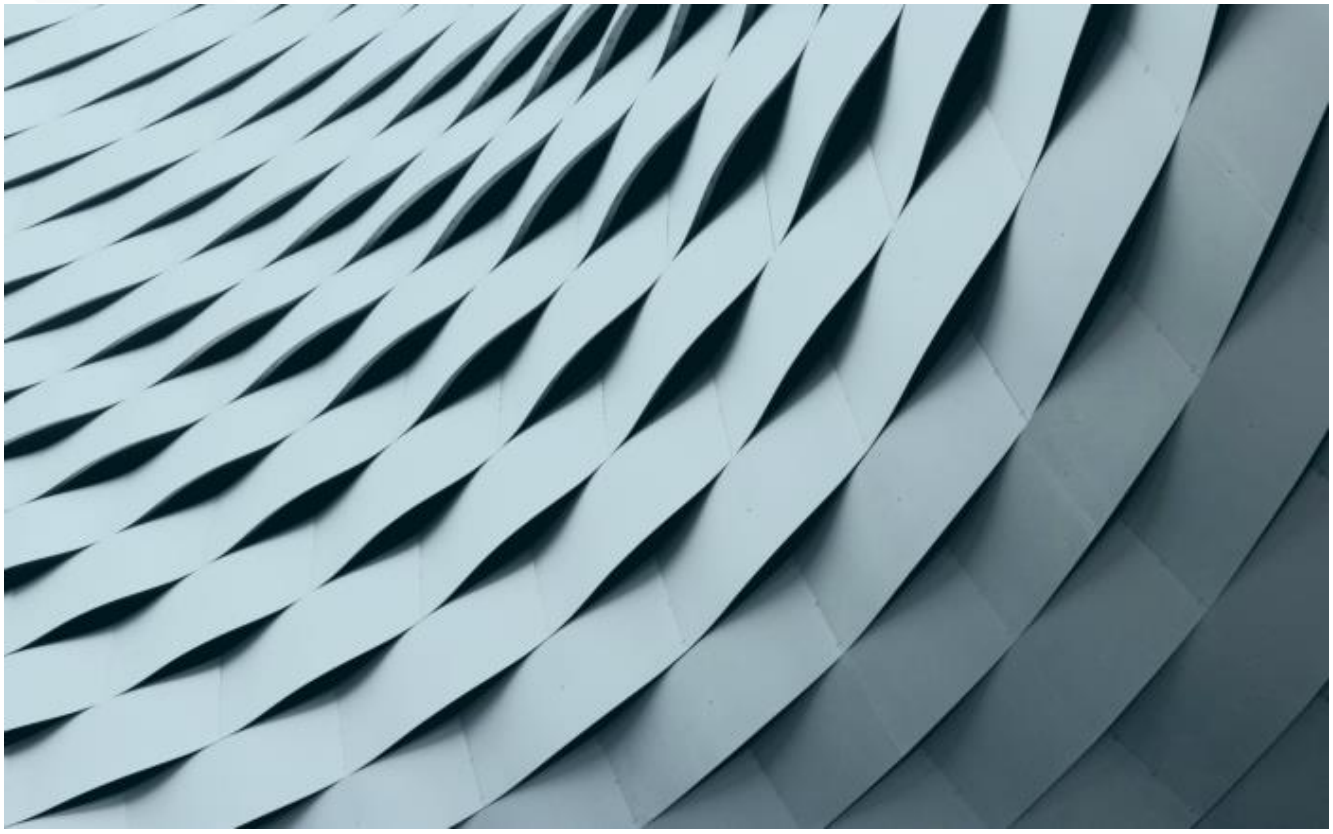
Ullernchausséen 48 B, 0379 OSLO

OSLO kommune

gnr. 29, bnr. 8

Andelsnummer 85

Sum areal alle bygg: BRA: 28 m² BRA-i: 24 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1235 **Referansenummer:** HY2383

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Haugane Takst AS

NITO

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

Haugane Takst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Yttervegger i betong
- Saltak tekket med takstein

Leiligheten ligger i en boligblokk oppført i 1962 og har et internt bruksareal (BRA-i) på 24 m². Bygget har betongkonstruksjoner og saltak tekket med takstein. Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt sett opp mot alder, men flere bygningsdeler har passert halvparten av forventet brukstid og det må påregnes fremtidige oppgraderinger

Ullernchausséen 48 B,

Det er registrert følgende forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

Vinduer og dører er av eldre dato (1980-tallet) og har passert forventet brukstid. Det er registrert skade i balkongdørblad.

Etasjeskille har målt høydeforskjell på ca. 15–30 mm gjennom rommet.

Vann- og avløpsrør er av eldre dato og har redusert restlevetid, selv om de fungerer på befaringstidspunktet.

Bad har flere avvik:

Fliser har bom enkelte steder
Utilstrekkelig fall mot sluk med risiko for stående vann.

Eldre slukløsning og manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt. Badets alder tilsier begrenset restlevetid og fremtidig oppgradering bør påregnes.

Kjøkken har kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk til det fri.

Overflater innvendig fremstår med normal bruksslitasje. Kjøkkeninnredningen (ca. 2014) er gitt TG1 og fremstår funksjonell. Ventilasjonen i boligen er naturlig og vurdert som tilfredsstillende ut fra en visuell kontroll.

Det elektriske anlegget er kun forenklet kontrollert i henhold til forskrift. Det anbefales utvidet elkontroll av autorisert elektroinstallatør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

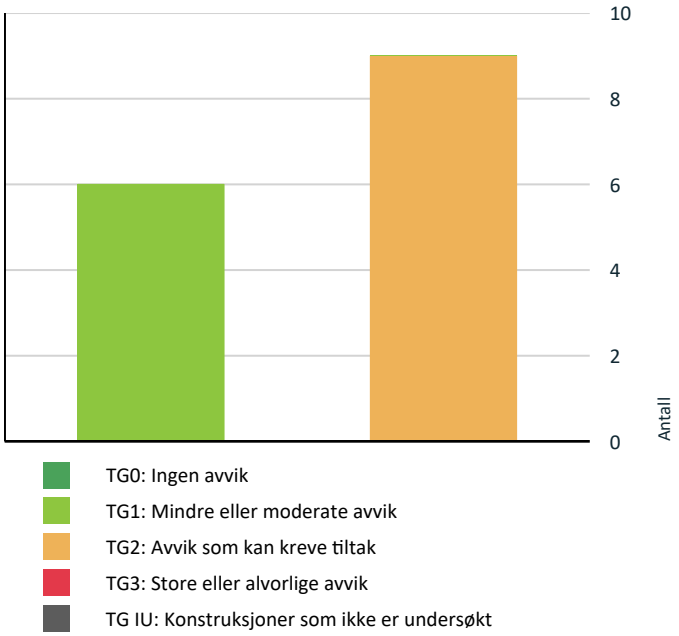
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Det bemerkes at det er en skade i dørbladet. Selger opplyser om at dette har skjedd i forbindelse med lukking av døren og dørbladet har kommet i klem.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dat

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene i boligen er av ukjent dato og har mulig passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt noe bomlyd i enkelte fliser i dusjen. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv

Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk. Når fallet er for svakt, vil vann kunne bli stående igjen på gulvoverflaten.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er registrert eldre sluk av støpejern. Sluket er uten klemring, noe som gjør det vanskelig å etablere sikker og dokumenterbar tilkobling mellom sluk og eventuell membran. Sluktypen anses som teknisk utdatert etter dagens anbefalte løsninger.

Det er ikke registrert synlige tegn til membran i tilgjengelige overflater, og det foreligger heller ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse av tettesjikt. Selv om membran ikke kan konstateres visuelt, kan det ikke utelukkes at membran er etablert bak overflater.

Manglende dokumentasjon, kombinert med eldre sluk uten klemring, innebærer økt risiko for svikt i tettesjiktet. Membraners levetid varierer avhengig av kvalitet, utførelse og belastning. Eldre membraner kan over tid bli sprø og miste sin elastisitet, noe som kan medføre redusert vanntetthet og risiko for fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner.

Badets alder og oppbygning tilsier at det må påregnes begrenset restlevetid, og fremtidige oppgraderinger bør påregnes.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om: 2020: - Ny benkeplate på kjøkken, samt ny oppvaskkum. - Ny oppvaskmaskin 2025: - Malt himling og vegger

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1983

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1985

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Det bemerkes at det er en skade i dørbladet. Selger opplyser om at dette har skjedd i forbindelse med lukking av døren og dørbladet har kommet i klem.

Konsekvens/tiltak

Døren er av eldre dato og det bør vurderes å bytte døren fremfor å reparere.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Balkong med varmelampe
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i plater og glass
Størrelse: ca. 5 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, samt malt strie
Himling: Malt strie

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

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

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

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det

gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dat

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Radiator
Varmekabel på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,47 meter i stuen

Leiligheten har opplegg for tørketrommel og vaskemaskin i garderobeskap i entréen. Disse er lekkasjesikret med waterguard.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Alder på badet er ukjent. Det er ifølge tidligere salgsoppgave lagt flis på flis i 2014. Badet er uten dokumentasjon.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt noe bomlyd i enkelte fliser i dusjen. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk. Når fallet er for svakt, vil vann kunne bli stående igjen på gulvoverflaten.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ukjent
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsrapport

Det er registrert eldre sluk av støpejern. Sluket er uten klemring, noe som gjør det vanskelig å etablere sikker og dokumenterbar tilkobling mellom sluk og eventuell membran. Sluktypen anses som teknisk utdatert etter dagens anbefalte løsninger.

Det er ikke registrert synlige tegn til membran i tilgjengelige overflater, og det foreligger heller ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse av tettesjikt. Selv om membran ikke kan konstateres visuelt, kan det ikke utelukkes at membran er etablert bak overflater.

Manglende dokumentasjon, kombinert med eldre sluk uten klemring, innebærer økt risiko for svikt i tettesjiktet. Membraners levetid varierer avhengig av kvalitet, utførelse og belastning. Eldre membraner kan over tid bli sprø og miste sin elastisitet, noe som kan medføre redusert vanntetthet og risiko for fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner.

Badets alder og oppbygning tilsier at det må påregnes begrenset restlevetid, og fremtidige oppgraderinger bør påregnes.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Frittstående toalett

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre.
Oppvaskkum av kompositt med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: 2014
Produsent innredning: Produsent av kjøkkeninnredning er ikke kjent. Innredningen fremstår som IKEA, men dette har ikke latt seg verifisere ved befaring
Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

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

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber
Alder: Ukjent.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

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

Vannrørene i boligen er av ukjent dato og har mulig passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: fra våtrom
Tilluft: Via ventil i vinduet og friskluftsventil i yttervegg

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Tilstandsrapport

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Selger hadde sist utvidet elkontrol 17.09.2020 via Elvia

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektrikker.

Tilstandsrapport



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

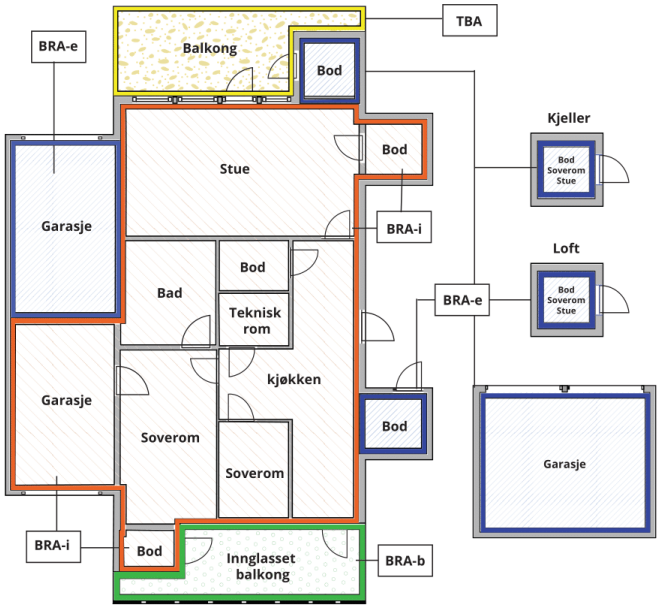
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	24	3		27	5
Kjeller		1		1	
SUM	**24**	**4**			**5**
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, kjøkken, alkove, bad	Loftsbod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod og en loftsbod målt til ca
Loft: 3,1 kvm. Gulvareal på ca 8 kvm
Kjeller: 1,2 kvm.
Bodene er merket 301.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Karol Jerzy Cyrankowski	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Ullernchausséen 48 B

Hjemmelshaver
Husebybakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG	848305812			Cyrankowski Karol Jerzy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
85

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	09.03.2026	
3	18.03.2026	
4	18.03.2026	
5	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

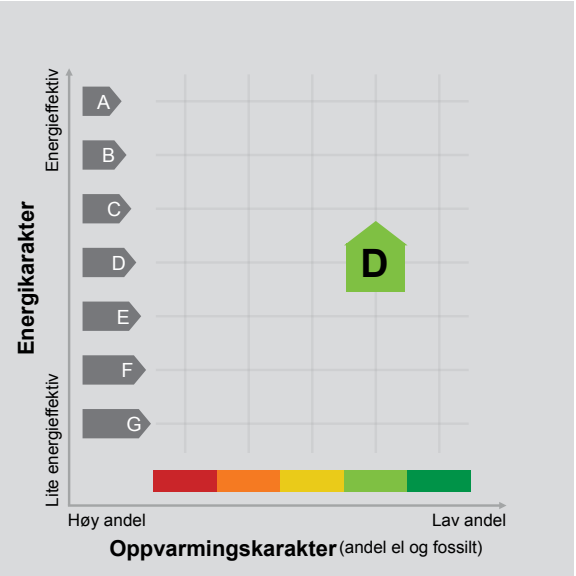
Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0379
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80073232
Merkenummer	Energiattest-2025-212229
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	
BRA:	26
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-enova.pdf).

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 enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ullernchausséen 48B	80073232	H0401	0	0	85
Ullernchausséen 48B	80073232	H0402	0	0	86

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	11 m²
Areal tak	26 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	2 m²
Oppvarmet BRA	26 m²
Totalt BRA	26 m²
Oppvarmet luftvolum	61 m³
U-verdi for yttervegger	0,90 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,65 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	8,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	268,7 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	1,77 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	185,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 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	255,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 317 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	208,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 286 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	208,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 317 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	3 661 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1 656 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 317 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	46,8 %

Vedtekter

for

Husebybakken borettslag org nr 848 305 812

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Husordensregler

For

Husebybakken

Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 14.05.1979.
Endret på generalforsamling 03.05.2016

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

Røyking i innendørs fellesareal er forbudt.

POSTKASSESKILT OG DØRSKILT

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

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

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

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å ha hund eller utekatt.

SØPPEL

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

BODER

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

VASKERIET OG TØRKEPLASSER

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

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

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

BAD, VANN OG AVLØP, LUFTING

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

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

BILPLASSER

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

GRILLING PÅ BALKONGER OG FELLESAREALE

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

MELDINGER OG HENVENDELSER

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

Henvendelser til styret vedrørende husordensregler skal skje skriftlig.

LEIEKONTRAKTEN

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

Oslo, mai, 2016

NYE PARKERINGSBESTEMMELSER FRA OG MED 15.01.19 I HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG!

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

1. **Hvem kan parkere:**

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

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

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

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

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

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

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

Emne: parkeringstillatelse AE

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

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

Denne e-posten besvares 1-2 ganger pr. uke. Behandlingstid på henvendelser vil variere ut i fra når henvendelsen blir sendt inn. Alle saker i denne forbindelse, vil bli behandlet på

førstkommende styremøte, og biler som skal inn under ordningen vil bli registrert påfølgende dag.

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 12:00.

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. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag til ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Husebybakken
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller 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 to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Heine Håland Ness og 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

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000,-

Styrets innstilling

Vi ønsker å få plass en valgkomite og forslaget til styret er at valgkomitéen honoreres med kr 3000 per person.

Vi oppfordrer beboere til å melde seg til valgkomitéen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000,-

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0170 Husebybakken Borettslag.pdf
2. 170 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Forslag til ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Husebybakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker med dette å fremlegge et forslag til generalforsamlingen. Vi bor i 1 D og har fått fukt gjennomtrenging med påfølgende mugg og sopp i vår leilighet. Sammen med borettslaget engasjerte vi en felles sakkyndig Norconsult som konkluderer med at hovedårsaken er mangelfull drenering rundt bygget. Dette er hovedtiltaket som må utføres:

Forbedrer dreningen. Hvis dreningssystemet er gammel eller ineffektivt - eller mangler helt, så er det nødvendig å oppgradere det. Det kan inkludere nedgravning av ny dreningsrør og dreneringsgrøfter for å sikre effektiv bortledning av vann. Ny drensledning legges slik at vanninntaket i ledningen ligger minst 200 mm lavere enn overkanten av betonggolvet. Ledningen må ha jevnt fall på minst 1:200.

Bilag 1: Sakkyndig rapport Underetasjen i vår leilighet har vært benyttet som boareal lenge før vi kjøpte. Ved oppføringen av bygget i 1955 var det hobbyrom i kjelleren. Vi vet ikke om det allerede fra oppføringen

ble regnet som beboelsesrom eller når det skal ha skjedd. Det vi vet med sikkerhet er at leiligheten ved en eiendomsoverdragelse i 2014 var i bruk som beboelse. I generalforsamlingen i 2018 fikk våre forgjengere tillatelse til å bytte ut vinduer og sette inn en dør. Dette arbeidet har imidlertid ikke forverret problemet med fuktinntrengning i etasjen. I følge den sakkyndige har trenger fukten inn fra alle sider av ytterveggene. Vi overtok i 2019. Vedlikehold av dreneringen i et borettslag er borettslagets ansvar. Vi har innhentet en juridisk uttalelse om dette, som den 23. januar 2025 konkluderer med at:

Bilag 2: Juridisk utredning Vi har også innhentet noen artikler som sier noe om hvorfor drenering er viktig. I tillegg til at dreneringen skal hindre at fukt trenger inn i kjelleretasjen, så skal dreneringen hindre at bygningen svekkes. Vi har også hentet inn et par artikler som sier noe om anslått kostnadsnivå for dreneringsarbeider.

Bilag 3: Artikler om drenering Vi har hatt en langvarig kommunikasjon med styret for å få fremlagt et forslag til framdriftsplan. Underetasjen i leiligheten kan ikke brukes på grunn av fukt og muggproblemer. Fukten er også med på å svekke livslengden på bygningen. Det må derfor igangsettes snarlige tiltak. Vi ber derfor om at generalforsamlingen vedtar at tiltak må igangsettes.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til sak på generalforsamlingen:

Borettslaget avviser ansvar for utbedring av fuktproblemene i Husebybakken 1D. Problemene skyldes mangelfull fuktsikring som følge av tidligere eiers bruksendring, utført uten tilstrekkelige tiltak. Borettslaget har ikke ansvar for feil som skyldes andelseiers egne tiltak. Ny eier overtok boligen med mangler etter tidligere eiers feilaktige bruksendring. Utbedring må derfor skje for egen regning, eventuelt som et krav mot selger etter avhendingsloven.

Borettslaget samtykket i 2018 til bruksendring fra kjeller til beboelsesrom, under forutsetning av at arbeidene ble utført i henhold til plan-, lov- og forskriftskrav og at det forelå et positivt vedtak fra Oslo kommune. Tidligere eier søkte Oslo kommune om bruksendring uten ansvarsrett i 2018. Oslo kommune innvilget tillatelse 17. august 2018 under forutsetning av at tiltaket innfridde krav i byggteknisk forskrift og ikke var i strid med lovverket, samt plan- og reguleringsbestemmelser. Av vedtaket fremgår det også at det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen. Kjeller tiltaket har i ettertid vist seg å være mangelfullt og i strid med dagjeldende byggtekniske forskrifter.

Borettslaget mener at ansvaret for utbedring av fuktproblemene i kjelleretasjen ligger hos andelseieren og ikke borettslaget. Det vises for det første til at fuktproblemene i kjelleren mest sannsynlig skyldes manglende fuktsikring av tidligere andelseier. Fuktproblemene gjelder kun denne kjellerleiligheten og ikke andre deler av bygningsmassen. Dette fremstår å være et lokalt problem fremfor et felles problem knyttet til dreneringen som sådan. Videre oppstod problemet først etter tidligere eiers bruksendring, noe som taler sterkt for at problemet skyldes ombyggingen og ikke den generelle dreneringen for bygningsmassen. Hadde bruksendringen vært riktig utført – eller ikke gjennomført – ville problemet mest sannsynlig ikke oppstått.

Når arbeidene ikke ble utført på korrekt måte må det anses å foreligge en bristende forutsetning som innebærer at styrets tillatelse til tidligere eier må anses å ha bortfalt eller trukket tilbake. Forutsetningene om at arbeidene måtte være i tråd med lov- og byggekrav var avgjørende for styrets samtykke. Samtykket var betinget av oppfyllelse av forutsetningene og ville ikke blitt gitt dersom forutsetningene ikke var til stede. I så tilfelle må den rettslige konsekvensen være at kjelleren må tilbakeføres til slik den var før tillatelsen ble gitt. Hvis ny eier ikke aksepterer å utbedre selv, og borettslaget påtar seg ansvaret, vil kjellerleiligheten derfor tilbakeføres til råkjeller. Borettslaget har en tilbakestillingsplikt etter borettslagsloven § 5-17, og ingen plikt til å oppgradere eller «legalisere» ulovlige tiltak utført av andelseier.

Styrets innstilling er å stemme i mot forslaget. Etter rådføring med plan - og bygningsetaten og borettslagets advokat, som mener dette ikke er borettslagets ansvar. En utbedring vil medføre vesentlige kostnader for felleskapet. Styrets forslag er derfor å stemme i mot innsendt forslag.

Diverse vedlegg for begge sider av saken følger vedlagt.

Forslag til vedtak

Borettslaget styre innhenter tilbud og igangsetter arbeidet med å få gjennomført dreneringsarbeider rundt bygning 1 D og få sanert fukt og sopproblemer i kjelleretasjen. Arbeidet må gjennomføres i løpet av høsten 2025. Borettslaget bør samtidig avdekke og utrede om det er tilsvarende problemer i de andre bygningene, slik at hele borettslagets eiendom sikres mot fuktskader og strukturelle svekkelser

Vedlegg

3. Brev til borettslaget.pdf
4. RIByfy01 - Notat - Vurderinger av fuktig kjeller 2024-10-31.pdf
5. Dreneringsartikler (2).pdf
6. Svarbrev fra borettslagets advokat.pdf
7. Uttalelse fra saksbehandler i Oslo plan og bygningsetat.pdf

---

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tor Inge Dokken

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

- Benjamin Ramberg Møklegård

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

- Geir Johan Jensen
- Heine Håland Ness
- Pål Knutsen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Tor Inge Dokken

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

- Nomeda Bederstetaite

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

· I løpet av 2024 ble det avholdt 12 styremøter. I tillegg ble det avholdt elektronisk regnskapsmøte og generalforsamling.

· **De viktigste sakene i løpet av 2024:**

· Varmepumpe/varmeanlegget er skiftet ut.

· Sommeren 2024 ble internett kablene i borettslaget oppgradert til fiberkabel og det ble byttet internett og TV-leverandører.

· Det er gjennomført tilstandsvurdering av teglsteins fasader med sjekk av bindere og forankring til bindingsverket. Tilstandsrapporten bekrefter at borettslagets fasader er i god tilstand.

· Det er avholdt et ekstraordinært årsmøte, grunnet valg av nytt styremedlem.

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

· Gjennomført to dugnader, en vår-dugnad og en høst-dugnad. 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.

· Julegrantenning i desember, der det ble servert lett mat og kos.

Vi benytter muligheten til å takke for hyggelig samarbeid i 2024.

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 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**327 157**	**721 442**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-379 235	-156 208
Tillegg for nye langsiktige lån	16	10 499 503	0
Tilbakeføring av avskrivning	15	5 824	5 824
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-9 656 173	-243 251
Innsk. øremerk. bankkto		-1 592	-650
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**468 327**	**-394 285**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**20**	**795 484**	**327 157**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		947 571	835 580
Kortsiktig gjeld		-152 086	-508 423
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**20**	**795 485**	**327 157**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 012 707	3 815 919	4 105 000	4 233 000
Andre inntekter	3	49 418	160 389	1 000 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 062 125**	**3 976 308**	**5 105 000**	**4 333 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-5 824	-5 824	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 875	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-142 720	-135 535	-144 000	-151 000
Konsulenthonorar	7	-70 404	-13 710	-15 000	-15 000
Kontingenter		-19 200	-19 200	-19 200	-19 000
Drift og vedlikehold	8	-1 417 773	-763 929	-1 440 000	-791 000
Forsikringer		-236 430	-195 524	-215 000	-258 000
Kommunale avgifter	9	-593 760	-516 796	-586 714	-667 000
Energi/fyring	10	-501 104	-1 042 053	-850 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-490 205	-531 821	-557 000	-400 000
Andre driftskostnader	11	-222 784	-270 385	-271 200	-280 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 881 228**	**-3 675 802**	**-4 279 264**	**-3 462 000**
DRIFTSRESULTAT		**180 896**	**300 506**	**825 736**	**871 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 630	9 025	0	0
Finanskostnader	13	-568 761	-465 739	-600 000	-601 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-560 131**	**-456 714**	**-600 000**	**-601 000**
ÅRSRESULTAT		**-379 235**	**-156 208**	**225 736**	**270 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-379 235	-156 208		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 392 602	8 392 602
Tomt		5 093 835	5 093 835
Andre varige driftsmidler	15	5 823	11 647
Miljøbankkonto, øremerket		63 870	41 821
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 556 129**	**13 539 904**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		13 349	143 161
Driftskonto OBOS-banken		821 669	484 117
Sparekonto OBOS-banken		112 553	208 302
SUM OMLØPSMIDLER		**947 571**	**835 580**
SUM EIENDELER		**14 503 700**	**14 375 484**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 96 * 100		9 600	9 600
Opptjent egenkapital		3 357 034	3 736 268
SUM EGENKAPITAL		**3 366 634**	**3 745 868**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 436 467	9 593 137
Borettsinnskudd	17	487 400	487 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	61 113	40 656
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 984 980**	**10 121 193**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		148 784	442 040
Påløpte renter		3 302	47 187
Påløpte avdrag		0	19 196
SUM KORTSIKTIG GJELD		**152 086**	**508 423**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 503 700**	**14 375 484**
Pantstillelse	19	11 987 400	11 987 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025
Styret i Husebybakken Borettslag

Tor Inge Dokken Nomeda Bederstetaite Kristina Nilsen

Mats Randby

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 008 423
Eiendomsskatt	4 284
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 012 707**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Vaskeripenger	28 793
Diverse, Halvparten av Norconsult-faktura	20 625
SUM ANDRE INNTEKTER	**49 418**

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 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 093, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 154
Andre konsulenthonorarer, Norconsult	-41 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-70 404**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-54 714
Drift/vedlikehold VVS	-1 245 056
Drift/vedlikehold elektro	-2 800
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 015
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-34 498
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 944
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 746
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 417 773**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 284
Vann- og avløpsavgift	-407 132
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-182 072
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-593 760**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-217 623
Olje/Biomasse	-283 481
SUM ENERGI / FYRING	**-501 104**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 669
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 372
Vaktmestertjenester	-52 332
Renhold ved firmaer	-97 976
Gressklipping	-25 000
Andre fremmede tjenester	-13 413
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 093
Andre kontorkostnader	-1 033
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 850
Velferdskostnader	-2 023
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-222 784**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 787
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 843
SUM FINANSINNTEKTER	**8 630**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-56 575
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-312 743
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-199 393
Renter på leverandørgjeld	-50
SUM FINANSKOSTNADER	**-568 761**

NOTE: 14

BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2022	17 471	
Avskrevet tidligere	-5 824	
Avskrevet i år	-5 824	
		5 823
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5 823**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-5 824**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	40 041	
Nedbetalt i år	1 459 959	
		0
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2015	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	-4 633 178	
Nedbetalt i år	8 133 178	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-10 499 503	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	63 036	
		-10 436 467
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 436 467**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

Forbrukeradvokaten
SPISSKOMPETANSE PÅ FORBRUKERLOVGIVNING

Advokat Ola Fæhn
faehn@forbrukeradvokaten.no

Advokat Espen Ulland
ulland@forbrukeradvokaten.no

Advokat Anne Mette Hårdnes
haardnes@forbrukeradvokaten.no

Advokat Emil August Fjellvang
fjellvang@forbrukeradvokaten.no

Advokat Halvard H. Skarpmoen
skarpmoen@forbrukeradvokaten.no

Advokatfullmektig Jenny Solli Helders
helders@forbrukeradvokaten.no

I kontorfellesskap:
Advokat Mette Thorne Lothe
mtlothe@online.no

Borettslaget Husebybakken
Husebybakken 1 D
0379 OSLO

'tor.dokken@jm.no'

Oslo, 23. januar 2025

Vedrørende drenering i Husebybakken 1

Jeg viser til tidligere dialog.

Jeg representerer som nevnt Ann Kristin Grønbakken og Per Øivind Bodding.

Bodding/Grønbakken har som kjent funnet tegn til fuktgjennomtrengning med påfølgende mugg og sopp i sin leilighet.

Borettslaget og Bodding/Grønbakken har engasjert en felles sakkyndig Norconsult som konkluderer med at hovedårsaken er mangelfull drenering rundt bygget. Norconsult tar ikke stilling til hvem som har ansvar for å vedlikeholde og eventuelt fornye vedlikeholdets rundt borettslagets eiendom. Om ansvarsfordelingen fremgår det at:

> Men det kan nok i denne sammenheng diskuteres om det er eier av boenheten eller sameiet som har ansvar for byggets drenering. Dette er for oss noe uklart, og det vil kunne være behov for en konkret juridisk vurdering av hvem som sitter med ansvaret i dette tilfellet. Her vil også sameiets vedtekter kunne spille inn på vurderingen av ansvarsforhold. Imidlertid vil det kunne argumenteres med at det er den enkelte seksjonseier som er ansvarlig for tiltak når kjelleren tas i bruk til beboelsesrom, dette fordi det vil være strengere krav til både fuktsikring og isolering. Vi har også erfaring med at det er en viss presedens for dette i en del borettslag og sameier.

Jeg registrerer at sameiet i korrespondanse med Bodding/Grønbakken før rapporten ble bestilt argumenterer for at borettslaget ikke har ansvar. I denne dialogen er det også lagt ved en uttalelse fra kommunen, som går i retning av at borettslaget ikke kan ta ansvar dersom trappen skulle være årsak til fukten.

Rapporten fra Norconsult fastslår at hovedproblemet er dreneringen og ikke trappen. Uttalelsen fra kommunen har derfor begrenset interesse. Videre er det klart at kommunen kan uttale seg

Besøks- og postadresse: Uranienborgveien 1, 0351 Oslo
telefon 232 03 232 | post@forbrukeradvokaten.no | www.forbrukeradvokaten.no | org. nr. 913839811 mva | driftskonto 1506 10 76716

om hvem som har ansvar ovenfor kommunen, men de har verken kompetanse eller hjemmel til å fastslå hvor grensene går mellom borettslagets plikt og andelseiernes plikter.

Hvem som har ansvar for å vedlikeholde og fornye dreneringen er regulert av borettslagsloven §§ 5-12 og 5-17. Jeg har limt inn disse nedenfor og lovkommentaren til bestemmelsene i Karnov fra juridisk direktør i OBOS Terje Sjøvold.

§ 5-12.*Vedlikehald o.a. frå andelseigaren*

(1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.

(2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.

(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.

(4) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.

(5) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

Terje Sjøvold
Juridisk direktør, OBOS
13.09.2023 | À jour 14.01.2025
Tidligere versjoner

Bestemmelsen gir reglene for andelseierens vedlikeholdsplikt. Den må ses i sammenheng med borettslagsloven § 5-17 om lagets vedlikeholdsplikt. Loven foreskriver at andelseier har ansvaret for vedlikehold av boligen, mens borettslaget har ansvaret for vedlikeholdet av selve bygningskroppen, alle fellesinstallasjoner og alt fellesareal. Man pleier å si at andelseier har ansvaret for det *indre vedlikehold*, og borettslaget har ansvar for det *ytre vedlikehold*.

Etter borettslagsloven 1960 (lov 4. februar 1960 nr. 2), der forholdet mellom laget og andelseieren var organisert som et leieforhold, fulgte andelseierens vedlikeholdsplikt av husleiekontrakten, som normalt påla andelseier utvidede plikter i forhold til hva som gjelder i vanlige husleieforhold. Borettslovutvalget la til grunn at bestemmelsen skulle videreføre den praksis som hadde utviklet seg når det gjaldt fordelingen av vedlikeholdsansvaret i borettslaget, jf. NOU 2000: 17 s. 134.

Om grensegangen mellom andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt se blant annet LF-2023-1534.

§ 5-17.*Vedlikehald o.a. frå laget*

(1) Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrer laget, skal laget utbetre dersom skaden kjem av mishald frå ein annan andelseigar.

(2) Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til

vesentleg ulempe for andelseigaren.

(3) Andelseigaren skal gi tilgjenge til bustaden for utføring av arbeid som nemnt i første og andre leddet, og for ettersyn i høve til slikt vedlikehald, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for andelseigaren eller annan brukar av bustaden.

(4) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her.

Terje Sjøvold
Juridisk direktør, OBOS
13.09.2023 | À jour 14.01.2025
Tidligere versjoner
Laget har det alminnelige ansvaret for å holde ved like selve bygningskroppen med bærende konstruksjoner, yttertak, fasade og felles installasjoner slik som rør- og ledningsnett. Laget skal videre holde ved like eiendommen for øvrig med felles- og utearealer.
Laget har herunder ansvaret for alt vedlikehold som ikke er lagt til andelseier etter loven, vedtektene eller eventuelle særskilte avtaler.
Om grensegangen mellom andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt se blant annet LF-2023-1534.
Utbedringsplikten gjelder også der andelseier selv har forårsaket skaden, for eksempel på bærende konstruksjoner eller på andre andelseieres bolig og inventar, men kostnadene kan i disse tilfellene kreves tilbake av den skadevoldende andelseieren.

**

Som det fremgår av bestemmelsene og kommentarene påligger det borettslaget å holde vedlike bygningskroppen, med mindre det fremgår noe annet av vedtektene. I vedtektene til borettslaget fremgår det om vedlikeholdsplikten at man har fulgt lovens hovedregel. Det er ikke gjort noe forsøk på å regulere inn en annen fordeling av ansvaret, selv for den delen av kjelleren som benyttes eksklusivt av en seksjon. Jeg har for ordens skyld limt inn vedtektens vedlikeholdsbestemmelser bakerst i dette brevet.

I kommentarene til borettslagsloven viser Sjøvold til en dom fra Frostating lagmannsrett LF-2023-1534. Denne er svært sammenliknbar med vår sak når det gjelder vurderingen av vedlikeholdsansvaret. Jeg skal derfor ta noen sitater fra dommen. I dommen var temaet om det var lagt et fuktavbrytende sjikt mot kjellergrunnen. I vår sak er temaet det fuktavbrytende sjiktet mot kjellerveggene. I dommen var det andelseieren selv som ikke hadde lagt det fuktavbrytende sjiktet, men likevel kom lagmannsretten til at dette lå inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

«Det avgjørende er her om det manglende fuktavbrytende sjiktet ligger innenfor borettslagets vedlikeholdsplikt. Det er ikke nødvendig å ta stilling til om stedene der skadene viste seg – gulvet under stuen og veggen mot naboleiligheten – ligger innenfor eller utenfor borettslagets vedlikeholdsplikt.

Besøks- og postadresse: Uranienborgveien 1, 0351 Oslo
telefon 232 03 232 | post@forbrukeradvokaten.no | www.forbrukeradvokaten.no | org. nr. 913839811 mva | driftskonto 1506 10 76716

Andelseieren plikter å vedlikeholde «slikt som» vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten, jf. burettslagslova § 5-12 andre ledd. Plikten omfatter om nødvendig reparasjon eller utskifting av «slikt som» blant annet rør, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger og listverk, men ikke tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, jf. bestemmelsens tredje ledd. Ordlyden i bestemmelsens tredje ledd trekker i retning av at det som befinner seg under gulvbelegg og/eller gulvplater faller utenfor andelseierens ansvar. Oppramsingen av det som faller innenfor handler samlet sett om det som andelseieren kan nå fram til ved forholdsvis enkle midler. Dette understrekes av at rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, faller utenfor.

Bestemmelsens forarbeider trekker i samme retning, jf. merknadene til utkastet § 5-12 i NOU 2000:17 punkt 8.2 og Ot.prp.nr.30 (2002–2003) punkt 8.7.3 og merknadene til utkastet § 5-12 i kapittel 12. Merknadene nevner at utskifting av vinduer og ytterdører ofte bør gjennomføres likt for flere boliger. Videre uttrykker merknadene at reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, er arbeid som bør utføres under borettslagets kontroll. Etter lagmannsrettens syn gjør de samme betraktningene seg gjeldende for tiltak som skal hindre at fukt trekker opp fra grunnen til sokkelleilighetene. Også slike tiltak bør gjennomføres likt for flere boliger, ikke på grunn av det estetiske uttrykket, men på grunn av at problemet regelmessig må antas å gjelde hele etasjen, og fordi eventuelle feil ved utførelsen vil kunne ramme fellesskapet. Tiltaket bør utføres under borettslagets kontroll fordi det berører og sannsynligvis gjør inngrep i bygningens fundament.

Også underrettspraksis trekker grensen mellom andelseierens og borettslagets vedlikeholdsansvar etter hvilken interesse borettslaget har i vedlikeholdet. Borgarting lagmannsretts dom i LB-2011-149396 gjaldt kostnaden med å utbedre membranen under en takterrasse. Saken dreide seg om et sameie, men grensen mellom andelseierens og borettslagets vedlikeholdsansvar trekkes langs samme grense. Etter å ha gjennomgått forarbeider og rettspraksis uttalte lagmannsretten at det måtte skilles mellom takterrassen som bruksareal for sameieren på den ene siden og som del av bygningens tak på den andre siden. På samme måte må det i saken vår skilles mellom gulvet som bruksareal for andelseieren og som del av bygningens grunnkonstruksjon. Tiltak for å hindre at fukt trekker opp fra grunnen må sies å angå bygningens grunnkonstruksjon.

Juridisk teori gir uttrykk for den samme grensen trukket etter hvilken interesse borettslaget har i vedlikeholdet, jf. Terje Sjøvold: Borettslagsloven. Lovkommentar (2022) side 159:
«Et tilbakevendende problem i praksis er grensesnittet mellom andelseiers og borettslagets vedlikeholds- og utskiftingsplikt, særlig i relasjon til balkonger, terrasser og våtrom, men for så vidt også gulv og takkonstruksjonen. Litt forenklet kan dette formuleres som et spørsmål om hvor langt ned i konstruksjonen andelseiers plikt går. Inkluderer det kun det øverste overflatebelegget, eller inkluderer det også slikt som varmekabler og membran? Når det gjelder innvendige våtrom, må det legges til grunn at andelseiers plikt til å vedlikeholde våtrommets flater også omfatter påstøp med varmekabler og membran, da dette er forhold som utelukkende er knyttet til andelseiers bruk av våtrommet, og ikke ivaretar noen fellesfunksjoner. Når det gjelder terrasser og balkonger, har det derimot i rettspraksis vært lagt til grunn at membranen under terrassen er fellesskapets ansvar [...]»

Besøks- og postadresse: Uranienborgveien 1, 0351 Oslo
telefon 232 03 232 | post@forbrukeradvokaten.no | www.forbrukeradvokaten.no | org. nr. 913839811 mva | driftskonto 1506 10 76716

Brukt på saken vår innebærer dette at tiltak for å hindre at fukt trekker opp fra grunnen ivaretar en fellesfunksjon, ikke bare for andelene i den nederste etasjen, men for bygningen i sin helhet. Slike tiltak er ikke utelukkende knyttet til andelseierens bruk av og interesser i gulvet.
Etter dette skyldes fuktskadene forhold som går inn under borettslagets vedlikeholdsplikt
Bygningen ble oppført i 1957. Ingenting tilsier noe annet enn at konstruksjonen samsvarer med datidens byggekrav. Også lagmannsrettens dom 25. april 2022 om skadene på andel 1 framholdt at svakheten ved konstruksjonen hadde sammenheng med hva som var vanlig byggeskikk da bygningen ble oppført.

At den opprinnelige konstruksjonen eventuelt er årsaken til opptrekket av fukt fra grunnen, fritar ikke borettslaget fra ansvaret som følger av plikten til å vedlikeholde. Dette følger allerede av en naturlig forståelse av lovteksten, jf. burettslagslova § 5-17 første ledd første setning. Når synet på hva som er en forsvarlig stand endrer seg, må plikten til å vedlikeholde endre seg i tråd med dette. Noe annet ville innebære at den enkelte andelseier måtte bære risikoen for en gammel konstruksjon, selv om konstruksjonen går inn under borettslagets plikt til å vedlikeholde. Dette ville gi tilfeldige utslag blant andelseierne.»

I dommen vises det til en avgjørelse fra Borgarting lagmannsrett LB-2011-149396. Denne gjaldt lekkasje fra en takterrasse. Denne dommen har også interesse for vår sak, fordi takterrassen var eksklusiv for en eier, på samme måte som kjelleren i vår sak. I saken fra 2011 ble det bygget ti loftsleiligheter med takterrasser i 1986. I 2009 ble det oppdaget vannlekkasje fra takterrassen i den ene loftsleiligheten. Lekkasjen skyldtes at membranen under terrassegulvet var gått ut på dato. I tvist mellom seksjonseieren og sameiet ble sameiet dømt til å betale for reparasjonen, idet membranen ikke var en del av seksjonseierens bruksenhet, men måtte regnes til sameiets fellesarealer. I dommen vises det til at:
«At terrasser og balkonger (med unntak av «innsiden») tilhører et sameies fellesarealer, er lagt til grunn i flere underrettsdommer, jf. RG-1993-1111, RG-1995-1224, LB-1997-2529 og TOSLO-2010-185325. I RG-2002-70».

Det vurderes også om dette gir eieren av det eksklusive arealet en urimelig fordel. Retten skriver:

«At det som følge av reparasjonen av membranen ble lagt nytt gulv på Svenes sin terrasse, innebærer ingen urimelig fordel for ham på bekostning av de øvrige sameierne. Det var i utgangspunktet ingen skade på selve gulvet, men reparasjonen av membranen nødvendiggjorde at gulvet ble skiftet. En slik utilsiktet fordel for sameieren tilsier ikke at han må dekke reparasjonskostnadene. Dette synspunktet er lagt til grunn også i RG-2002-70 og TOSLO-2010-185325».

**

Oppsummert betyr dette at det er borettslagets ansvar å påse og bekoste at dreneringen i kjelleretasjen funksjonerer som den skal og hindrer at bygningen påføres fukt, mugg og råte.

I motsetning til saken i LF-2023-1534 må borettslaget eller borettslagets forsikring også dekke utbedring av innvendige skader, da dette ikke er noe andelseier kan belastes for.

Det oppfordres til at borettslagets styre fremlegger en fremdriftsplan for når arbeidene vil bli igangsatt. Det bes også om at borettslaget varsler saken til borettslagets forsikring, dersom dette ikke er skjedd alt, slik at det kan vurderes om noen av skadene kan være dekningsberettiget.

Det imøteses en tilbakemelding på dette brevet innen 14 dager.

Med vennlig hilsen



Ola Fæhn
Advokat

Besøks- og postadresse: Uranienborgveien 1, 0351 Oslo
telefon 232 03 232 | post@forbrukeradvokaten.no | www.forbrukeradvokaten.no | org. nr. 913839811 mva | driftskonto 1506 10 76716

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.

Besøks- og postadresse: Uranienborgveien 1, 0351 Oslo
telefon 232 03 232 | post@forbrukeradvokaten.no | www.forbrukeradvokaten.no | org. nr. 913839811 mva | driftskonto 1506 10 76716

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.

Besøks- og postadresse: Uranienborgveien 1, 0351 Oslo
telefon 232 03 232 | post@forbrukeradvokaten.no | www.forbrukeradvokaten.no | org. nr. 913839811 mva | driftskonto 1506 10 76716

Notat

Norconsult

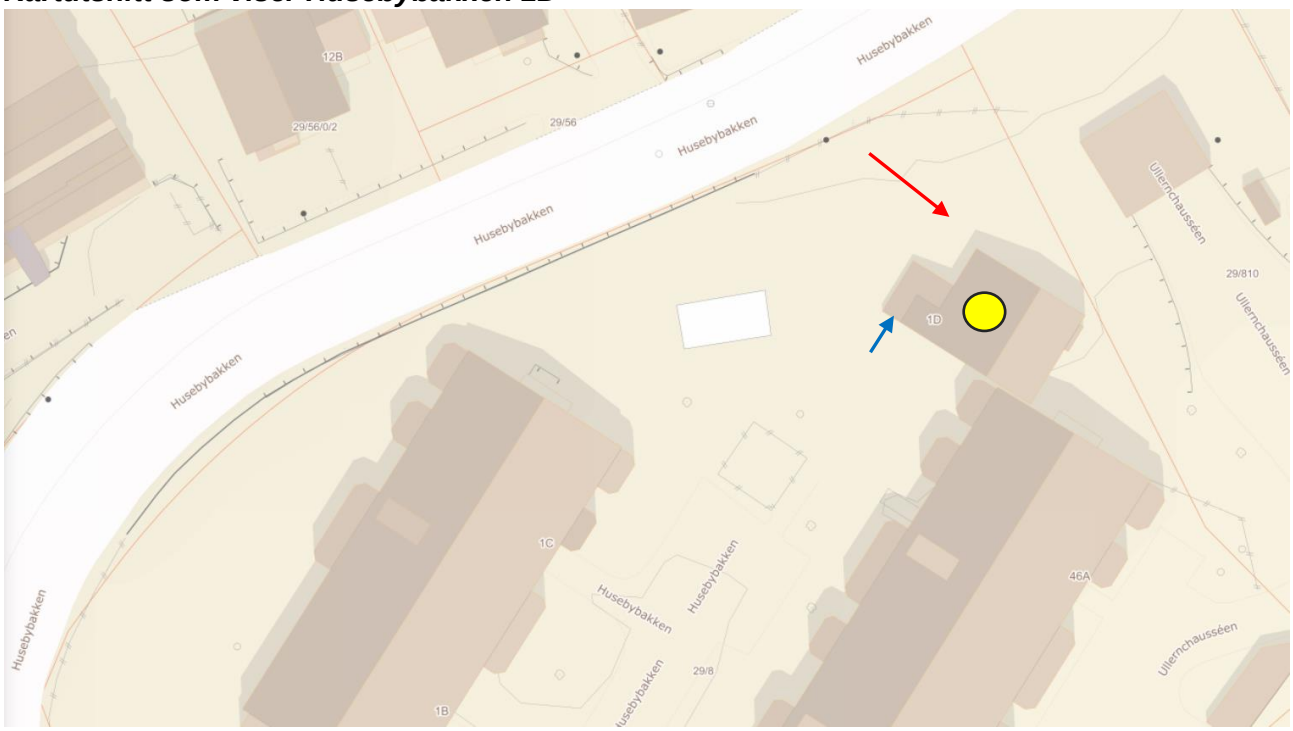
Oppdragsgiver: **Husebybakken Borettslag**
Oppdragsnr.: **52407689** Dokumentnr.: **RIByfy01**

Til: Husebybakken Borettslag v/Tor Inge Dokken
Fra: Norconsult v/Gisle Høgetveit
Dato 2024-10-31

Husebybakken 1D - Fuktig kjeller - Vurdering av årsaker og utbedringer

Norconsult Norge AS v/seniorrådgiver i bygningsfysikk, Gisle Høgetveit, er engasjert av Husebybakken Borettslag v/Tor Inge Dokken for å bistå med vurdering av fuktproblematikk i kjeller i Husebybakken 1D i Oslo.

Kartutsnitt som viser Husebybakken 1D



Figur 1: Husebybakken 1D er markert med gult. Rød pil angir hvordan terrenget i hovedsak heller mot bygget fra nord-vest. Blå pil angir utvendig trappeatkomst til kjeller som ble etablert ca. i 2018. Kartutsnittet er hentet fra finn.no.

1. Eierforhold

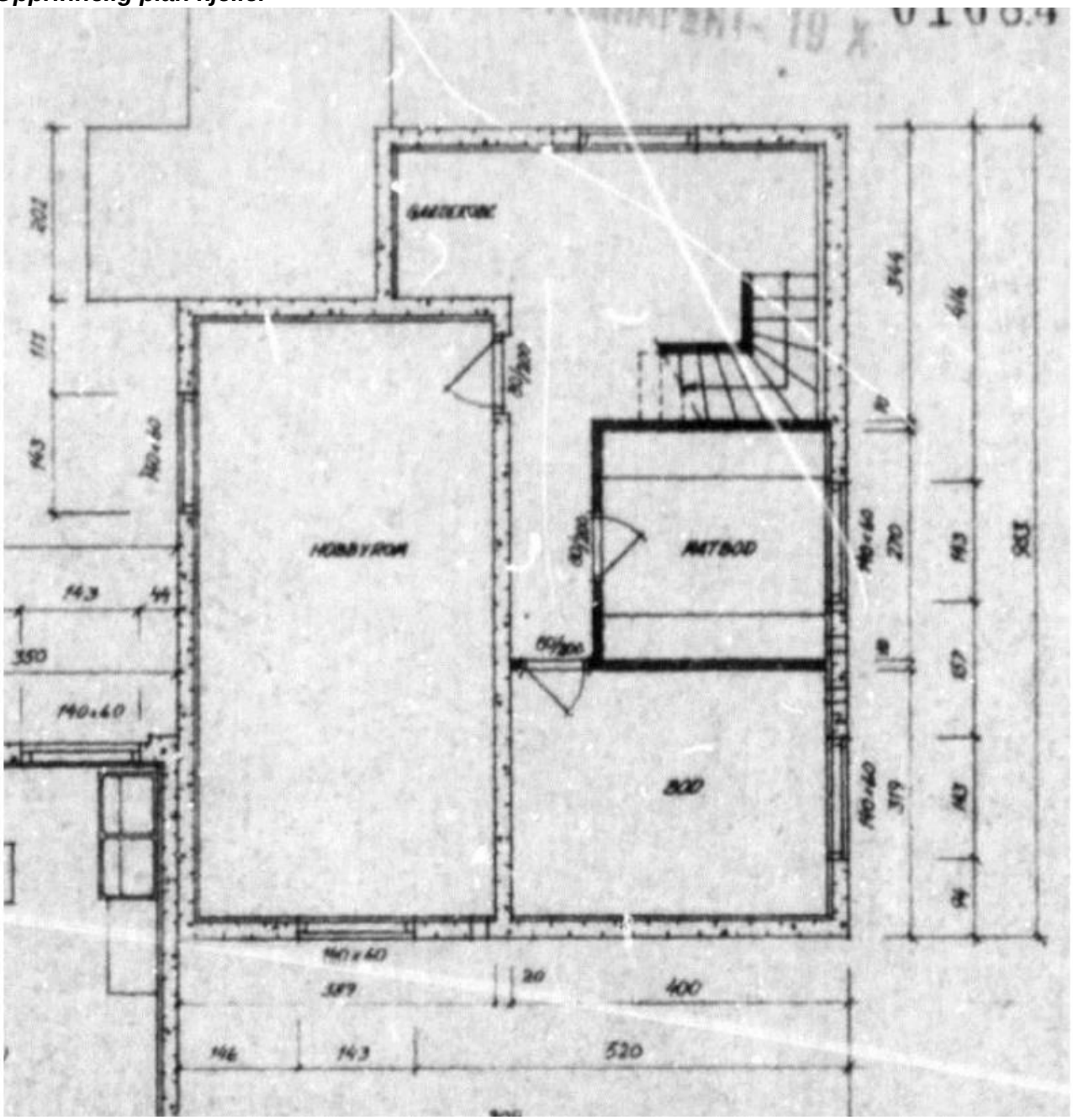
Dagens eier er Per Øyvind Bodding som kjøpte boenheten av tidligere «Eier 2» i 2019. Fuktproblemene begynte etter at han overtok boenheten, men vi har ingen opplysninger om hvilket år problemene ble registrert.

Forrige eier «Eier 2» kjøpte boenheten i 2014. Denne eieren sto for bygging av utvendig trappeatkomst ned til kjeller. Trappeatkomsten ble bygget i 2018-2019, samtidig ble noen nye vinduer satt inn. «Eier 2» har også stått for en del innvendige arbeider. «Eier 2» har innhentet godkjenning for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

Tidligere «Eier 1» solgte til «Eier 2» i 2014. Basert på mottatte opplysninger så var kjelleren delvis innredet og tatt i bruk til beboelse allerede da «Eier 1» eide boenheten. «Eier 1» innhentet ingen godkjennelse om bruksendring.

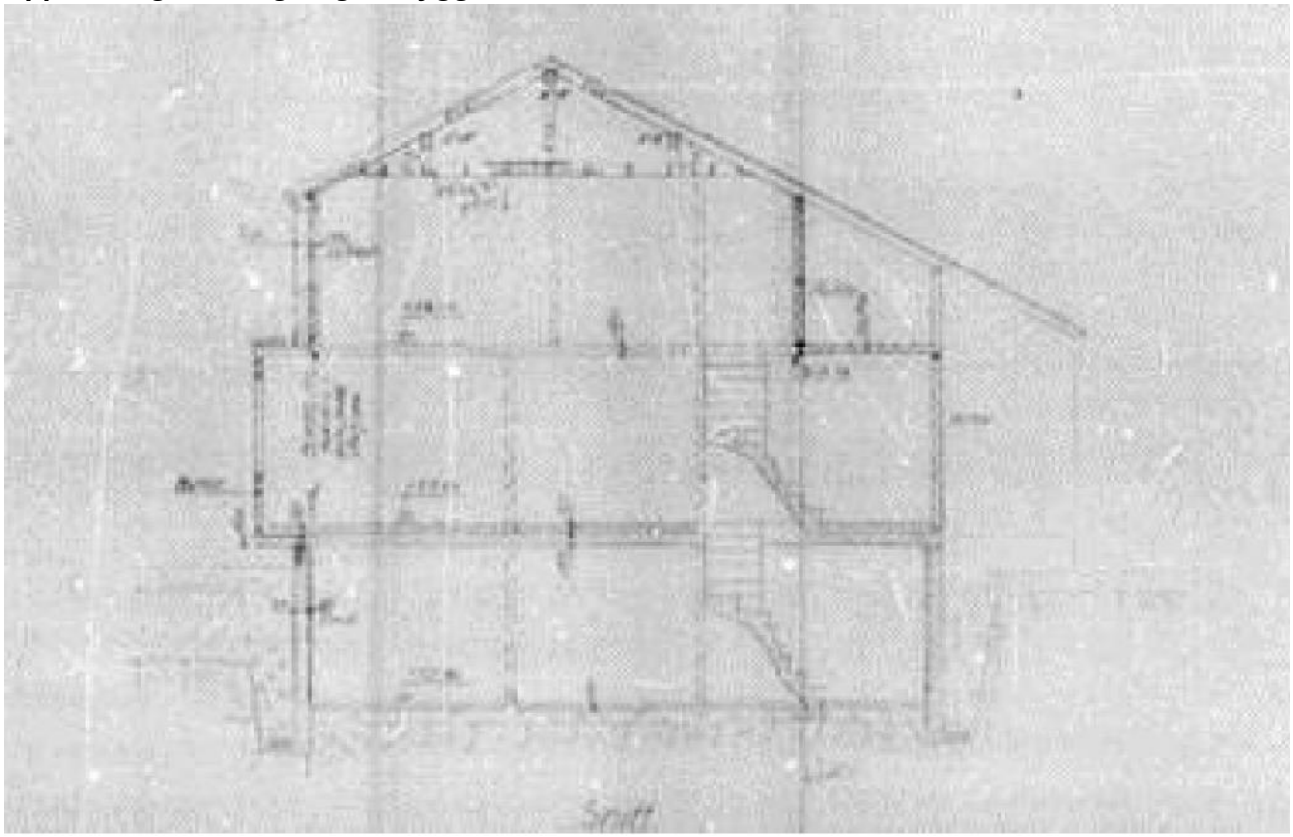
2. Tegninger

Opprinnelig plan kjeller



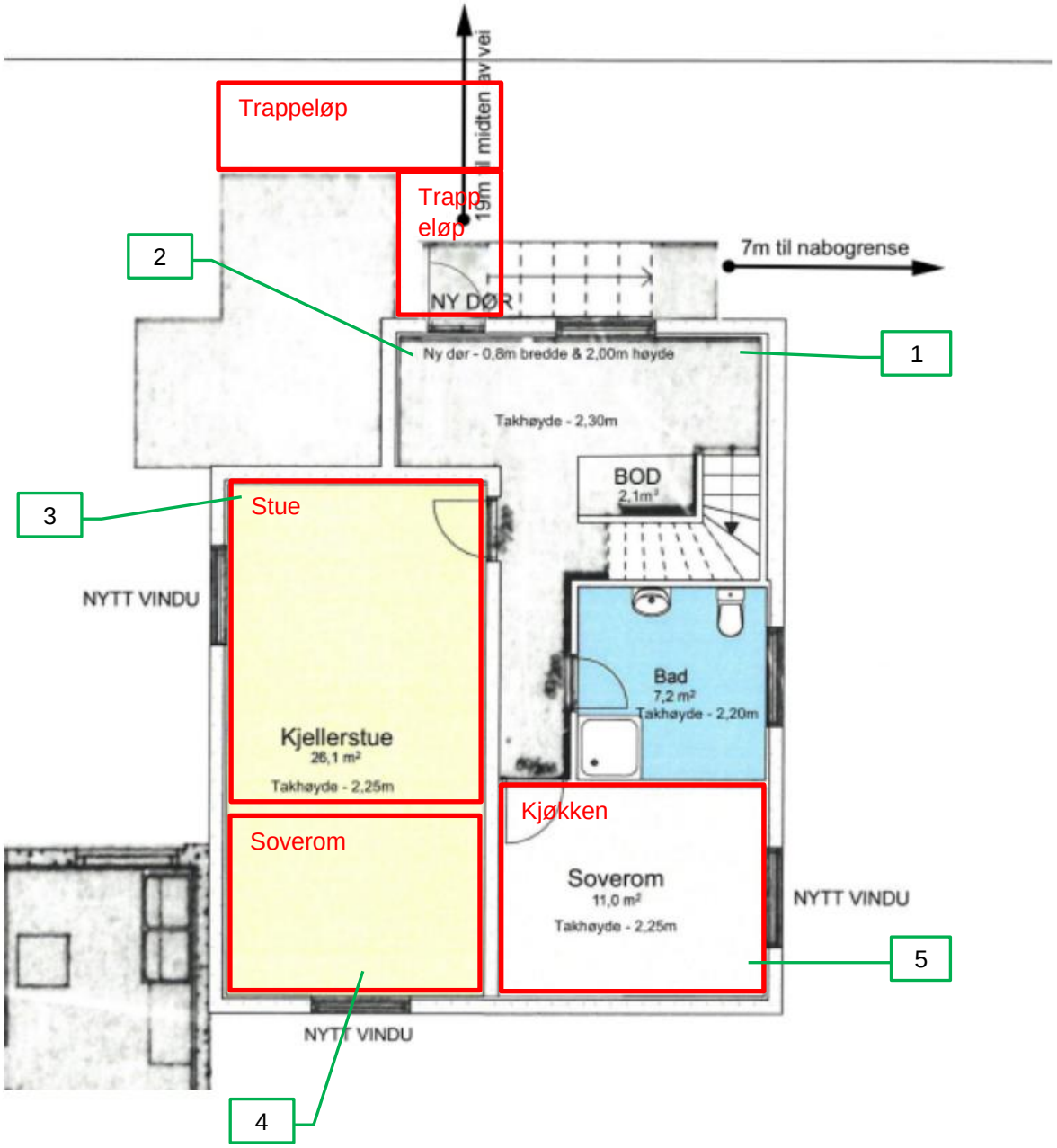
Figur 2: Opprinnelig plan kjeller. Tegningen er hentet fra saksinnsyn i Oslo kommune.

Opprinnelig snitt tegning av bygget



Figur 3:Opprinnelig snitt tegning av bygget. Tegningen er hentet fra saksinnsyn i Oslo kommune.

Dagens planløsning



Figur 4: Plantegning fra saksinnsyn i Oslo kommune. Fra søknad om bruksendring som «Eier 2» sto for. Rød strek og tekst er påført av Norconsult for å vise de rom og romfunksjoner som ble observert under befaringen. Lokasjoner i forhold til observerte fuktskader er påført med nummer.

3. Befaring

Norconsult har foretatt en befaring for å kartlegge bebyggelsen og de registrerte fuktskadene. Befaringene ble foretatt 02.10.2024 hvor følgende deltok:

- Fra Norconsult Norge AS v/Gisle Høgetveit

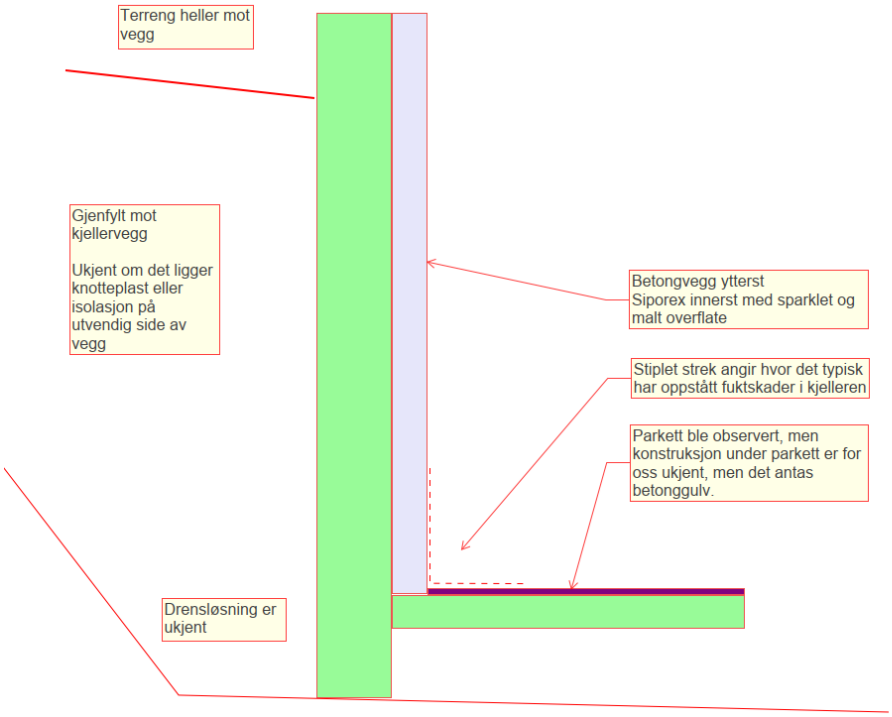
- Husebybakken Borettslag v/Tor Inge Dokken
- Dagens eier Per Øyvind Bodding

På befaringen ble følgende opplyst om bygget/eiendommen

- Opprinnelig byggeår er 1955 -1957
- Da bygget ble oppført var kjelleren uten beboelsesrom, se Figur 2 for opprinnelig planløsning.
- Kjelleren ble delvis ombygget og tatt i bruk til beboelsesrom før 2014.
- Nåværende eier kjøpte leiligheten i 2019, og på kjøpstidspunkt var kjelleretasjen innredet med beboelsesrom, og det var utvendig trappeatkomst til kjelleren.
- Det er uvisst om det ligger drensrør rundt bygget, og dersom det ligger drensrør så er de mest sannsynlig fra byggeår da det ikke er kjent for styret eller dagens eier at dreneringen noen gang er utbedret.
- Det er lagt rør fra to taknedløp for å lede takvann vekk fra bygget.
- Taknedløp på hjørne ved utvendig trappeatkomst renner ut på bakken. Dette taknedløpet er nytt fra da trappenedgangen ble bygget.
- På siden av bygget der trapp er bygget, er det fjellgrunn med noe synlig fjell i dagen.
- Basert på observasjoner og opplysninger gitt under befaringen, så er kjellerveggene utført med massiv betong ytterst og med isolasjon av siporex (gassbetong) innerst. Antatt tykkelse på siporex er fra 7 til 10 cm.
- På utvendig side av kjellerveggene er det ikke observert noe knotteplast, og det er mest sannsynlig heller ingen utvendig isolering.
- Det er ingen ytterligere isolasjon i ytterveggene, hverken innvendig eller utvendig.
- Dette betyr at ytterveggene er langt dårligere isolert enn minstekravene i både TEK10 og TEK17.
- Siporex er sparklet og malt innvendig.
- Nåværende eier har registrert løs maling og muggsoppvekst flere steder i kjelleren.
- Vi har ingen opplysninger om at tidligere eiere har opplevd tilsvarende fuktproblemer som dagens eier.

Observasjoner vedr. kjellervegg

Kjellerveggene består av betong med innvendig siporex isolasjon (gassbetong) som er sparklet og malt. Det er konstatert fuktutslag innvendig nederst på ytterveggene flere steder hvor man ser bulende og løs maling samt mørke felter som er antatt muggsoppvekst. Dette er per i dag synlig lokalt flere steder nederst på innvendige malte veggoverflater. Parketten er også synlig påvirket av fukt da den er sprukket opp i skjøtene og har fått lokale fargeforandringer. Se Figur 5 for prinsipptegning gjennom eksisterende yttervegg.



Figur 5: Prinsipptegning gjennom eksisterende yttervegg mot nord-vest.

4. Bilder fra befaringen med kommentar



Figur 6: Bilde fra siden av bygget som utvendig trapp er bygget. Nærmest er det et taknedløp som renner ut på terreng. På hushjørnet lengst bort er det taknedløp som nåværende eier har koblet på ett drensrør for bortledning av vann. Ved bygging av trapp ble det gravd opp i dette området ned til fjell, og gjenfylt med antatt drenerende masser. Lysgrav ble etablert samtidig. I dette området heller terrenget mot bygget.



Figur 7: På denne siden av bygget heller terrenget langsmed ytterveggen. Vann fra taknedløp ledes vekk fra bygget via rør på bakken.



Figur 8: Under trappekonstruksjonen ble det konstatert delvis fjellgrunn og delvis steinmasser. Fjellet heller ned mot yttervegg.



Figur 9: Trappa gjør en 90-graders sving ned til kjeller. Muren til høyre i bilde er en støttemur hvor terrenget er høyere opp på den andre siden. Murene står på fjell.



Figur 10: Utvendig trapp leder ned til beboelsesrom i kjeller. Nåværende eier opplyste at det mangler sluk/drensmulighet under tremmegulvet i bunn av trappeatkomsten. At vann her ikke blir drenert vekk på en effektiv måte øker fuktpåkjenningen i dette området.



Figur 11: Lokasjon 1. Mørke felter på malt overflate, antatt muggvekst. Fuktskadet parkett.



Figur 12: Lokasjon 2. Mørke felter på malt overflate, antatt muggvekst. Løs maling. For plassering av lokasjon se Figur 4.



Figur 13: Lokasjon 3. Mørke flekker på malt overflate og på listverk, antatt muggvekst. For plassering av lokasjon se Figur 4.



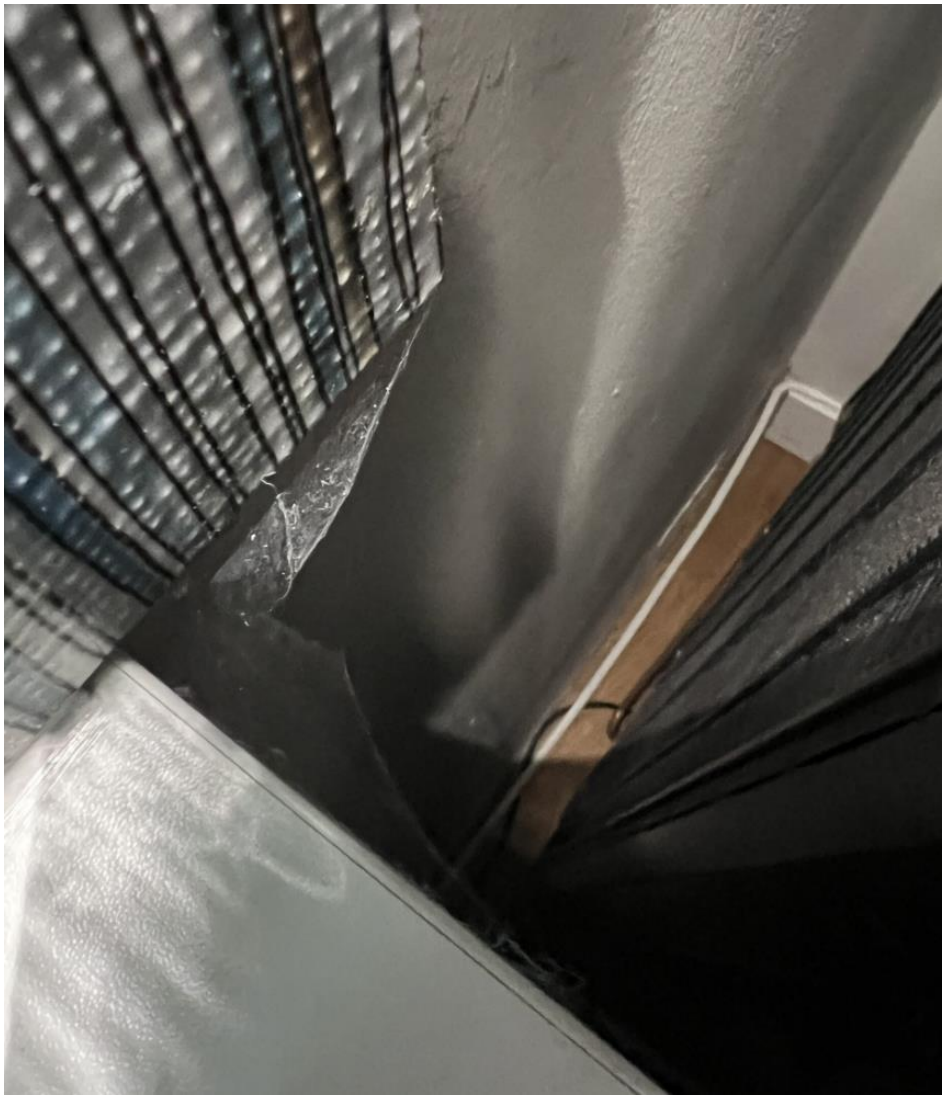
Figur 14: Lokasjon 4. Mørke prikker på malt overfalte, antatt muggvekst. For plassering av lokasjon se Figur 4.



Figur 15: Lokasjon 4. Fuktskadet parkett. For plassering av lokasjon se Figur 4.



Figur 16: Lokasjon 5. Bildet tatt av nåværende eier. Bildet er tatt bak kjøleskapet. Neste bilde, se Figur 17, er tatt på samme sted, men etter at muggsopp er blitt rengjort. Denne muggsoppveksten har sannsynligvis ingen direkte sammenheng med dårlig drenering, det er mer sannsynlig at dette skyldes kondensering på grunn av dårlig isolert yttervegg. Hva vi ser på veggen her ikke helt enkelt å forklare for kjøleskap avgir som vi vet varme, så det blir ikke nødvendigvis kaldt her. Det kan hende at det er varmt rett ved motor der det ikke er sort, og at det lenger opp er kaldere slik at fuktighet kondenserer lokalt på en kaldere flate hvor det da vokser muggsopp. Den sorte parketten tyder på vannpåvirkning. For plassering av lokasjon se Figur 4.



Figur 17: Lokasjon 5. Bilde fra bak kjøleskap hvor det tidligere har vært kraftig muggsoppvekst på veggen. For plassering av lokasjon se Figur 4.

5. Krav i SAK10 ved bruksendring.

Følgende tolkningsuttalelse er hentet fra regjeringen.no.

https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-20-1-pbl-og-sak-2-1-departementet-svarer-pa-henvendelse-om-bruksendring-i-boenhet/id2946940/

Sitat fra tolkningen:

«…

Relevante tekniske krav gjelder ved tiltak på eksisterende bygg.

Plan- og bygningsloven § 31-2 første ledd første punktum regulerer hvilke krav som gjelder ved arbeid på eksisterende bygg. Bestemmelsen fastslår at tiltak etter pbl. § 20-1 på eksisterende bygg skal utføres i samsvar med regelverket. Det betyr at byggesaksregler, plankrav og tekniske krav må oppfylles ved slike tiltak. Utgangspunktet etter pbl. § 31-2 er at tekniske krav gjelder for de deler av byggverket som det aktuelle tiltaket omfatter så langt de er relevante. Hva som er relevante krav må vurderes konkret. Ved bruksendring vil de tekniske kravene som et utgangspunkt gjelde for den delen av byggverket som bruksendres.

…»

Saksbehandlingsforskriften SAK10 slår derfor fast at endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Og ved søknadsplikt utløses det krav om at relevante tekniske krav skal gjelde.

6. Krav i TEK vedr. bruksendring

Å «bruksendre» er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. I dette tilfellet skjedde bruksendringen i praksis før 2016, men den gang ble ikke endringen omsøkt. På grunn av manglende godkjenning av bruksendring til beboelsesrom i kjeller så gjennomførte forrige eier «Eier 2» en søknadsprosess hvor kjelleren ble godkjent for beboelse, og samtidig ble det etablert ny utvendig trappeatkomst til kjelleren.

Da det er opplyst om at kjelleren delvis var innredet til beboelsesrom allerede i 2014 når «Eier 2» kjøpte leiligheten, så kan det i utgangspunktet være ønskelig å legge TEK10 til grunn for hvilke regler som gjaldt da kjelleren ble innredet til beboelsesrom.

Men det er imidlertid den versjonen av TEK som gjelder på søknadstidspunktet som skal legges til grunn ved søknad om tiltak. Basert på opplysningene om at det ble søkt om bruksendring og etablering av ny trappeatkomst i 2018 så er det da TEK17 som skal legges til grunn for vurdering av de krav som gjaldt på tidspunkt for etablering av ny trappeatkomst.

Funksjonskrav til fuktsikring i TEK17:

«TEK17, § 13-9. Generelle krav om fukt

Grunnvann, overvann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, soppdannelse eller andre hygieniske problemer.»

Dette er et generelt funksjonskrav som er svært tydelig, og som helt klart gjelder for alle nybygg. For konstruksjoner mot grunnen innebærer det at overflatevann må ledes bort fra bygningen samt at konstruksjonene kan motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen.

Plan- og bygningsloven sier at ved bruksendring vil de tekniske kravene som et utgangspunkt gjelde også for den delen av byggverket som bruksendres. Derfor vil man her kunne hevde at tiltaket med innredning av kjeller og etablering av trapp burde innbefattet tiltak med å etablere en fungerende drenering. Herunder vil vi også nevne at ytterveggene burde ha blitt bedre isolert.

Men det kan nok i denne sammenheng diskuteres om det er eier av boenheten eller sameiet som har ansvar for byggets drenering. Dette er for oss noe uklart, og det vil kunne være behov for en konkret juridisk vurdering av hvem som sitter med ansvaret i dette tilfellet. Her vil også sameiets vedtekter kunne spille inn på vurderingen av ansvarsforhold. Imidlertid vil det kunne argumenteres med at det er den enkelte seksjonseier som er ansvarlig for tiltak når kjelleren tas i bruk til beboelsesrom, dette fordi det vil være strengere krav til både fuktsikring og isolering. Vi har også erfaring med at det er en viss presedens for dette i en del borettslag og sameier.

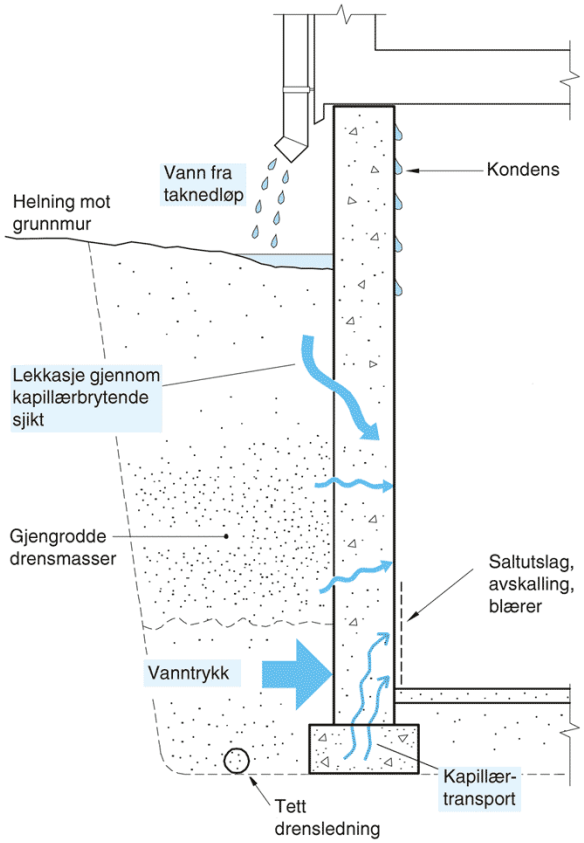
7. Vurdering av årsaker

Det er ganske vanlig at eldre kjellerrom får fuktskader og generelt har et fuktig klima. Særlig i kjellere som innredes som oppholdsrom kan det oppstå sopp- og fuktskader dersom konstruksjonene har feil oppbygning eller dersom dreneringen er for dårlig.

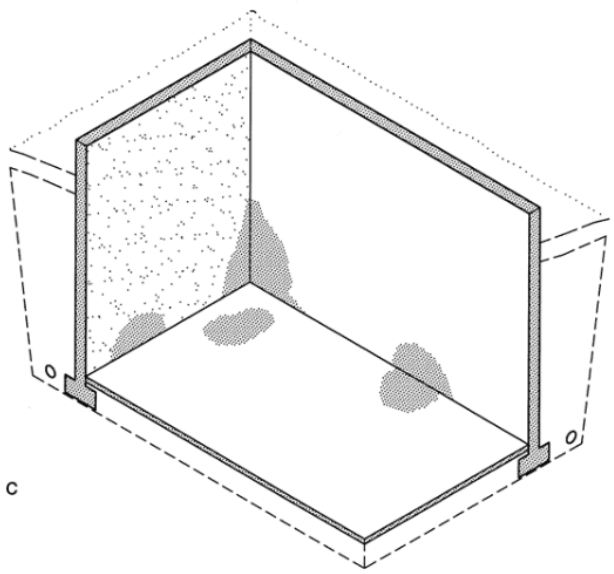
Vi har her vurdert noen årsaker som kan forklare de fuktproblemene som har oppstått i Husebybakken 1D.

1. Fukt fra fundamenter. En typisk årsak til fuktproblemer i bygninger er at fuktighet suges opp i vegger og fundamenter, se Figur 18. Det kan skyldes drensledninger som ligger for høyt, manglende drensledning eller tett drensledning. Samt at det kan skyldes at fundamentet ikke er sikret mot kapillær fukttransport fra grunnen.
2. Tett drenering. Dreneringssystemet rundt kjelleren antas å være tett. At dreneringssystemet er tett, kan skyldes flere forhold. Drensrør kan mangle, og dersom det eventuelt ligger drensrør så kan det ha tettet seg over tid fordi drensrør som er mer enn 60 år gamle vil generelt ha utløpt sin levetid. Massene i grunnen kan være gjengrodde pga. finstoff som har infiltrert massene over tid. Dette fører til at vann ikke ledes bort effektivt, og det kan oppstå vanntrykk mot veggene som fører til at fuktighet trenger inn i kjellerveggen kapillæret, eller trenger inn via åpninger, riss og sprekker i konstruksjonen.
3. Terrenget på oversiden av bygget heller generelt inn mot kjellervegg fra nord/vest. Det kan hende at terrenget inn mot kjellervegg heller mer inn mot bygget nå enn før trappa ble bygget, noe som kan medføre at mer vann ledes mot veggen nå enn før. Ny trapp kan derfor ha medført at mer vann ledes inn mot bygget og ned i grunnen.
4. Det er opplyst at bygget står på fjellgrunn, noe som betyr at grunnen i seg selv har minimal kapasitet til å drenere vekk vannet som trenger ned i grunnen rundt bygget. Når vannet ikke dreneres ned under bygget vil man være avhengig av en fungerende drensledning for å få ledet vannet vekk fra bygget.
5. Ved etablering av utvendig trappeadkomst (som ble utført ca. 2018) så er det mest sannsynlig gjenfylt med drenerende masser mot kjellervegg. Men da det ikke er en velfungerende drenering videre rundt bygget så vil ikke overvannet som ledes ned i grunnen bli ledet vekk fra bygget. Noe som kan medføre økt vanntrykk mot veggkonstruksjonen.
6. Vann fra taknedløp som renner ut på bakken inntil bygget vil øke mengden vann som ledes ned i grunnen.
7. Innvendig isolasjon. Isolasjon kun på innsiden av veggen kan medføre kondensproblemer. Dette kan forverre fuktproblemet og vil kunne være en medvirkende årsak til muggvekst. Men lokale, avgrensede fuktflekker nede ved gulv kan tyde på lekkasjer utenfra heller enn kondens, se Figur 19.
8. Det kan også nevnes at plassering av møbler og installasjoner mot yttervegg, spesielt i hjørner, kan medføre økt risiko for kondens fordi temperaturen bak disse blir lavere enn overflatetemperaturene for øvrig.

9. Mangelfull ventilasjon er en typisk årsak til kondens fordi økt tilført fuktighet øker duggpunktstemperaturen. Dersom vegger og gulv er så kalde at det skaper kondensproblemer i et oppholdsrom har man et grunnleggende problem som bare kan løses med isolering eller tilførsel av varme for å få opp temperaturen. Videre må man sørge for at ventilasjonen fungerer tilstrekkelig slik at fuktig inneluft blir ventilert ut.



Figur 18: Årsaker til fuktinntrenging i kjellervegger. Hentet fra Byggforskblad 757.121 Fukt i kjellere.



Figur 19: Lokale, avgrensede fuktflekker kan tyde på lekkasjer utenfra heller enn kondens. Hentet fra Byggforskblad 757.121 Fukt i kjellere.

8. Oppsummering av anbefalte utbedringstiltak

For å løse problemet med fuktige kjellervegger anbefales det å utføre nødvendige reparasjoner og oppgraderinger.

Dette er ikke en komplett arbeidsbeskrivelse, men er en opplisting av hovedpunkter vi anbefaler for å oppnå en tilstrekkelig varig og fuktsikker løsning.

Utvendige tiltak

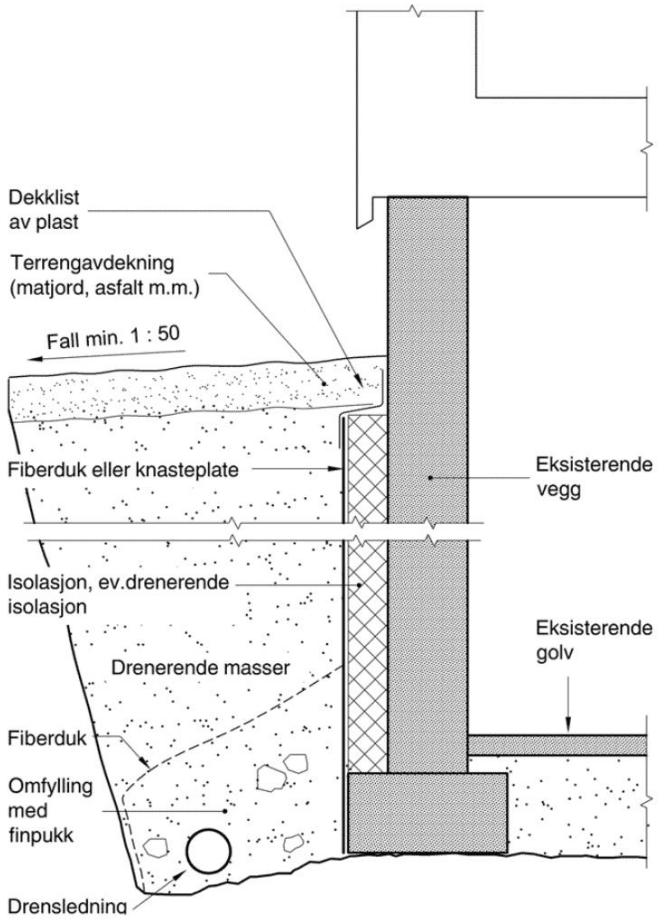
1. Forbedre dreneringen. Hvis dreneringssystemet er gammelt eller ineffektivt – eller mangler helt, så er det nødvendig å oppgradere det. Dette kan inkludere nedgraving av nye dreneringsrør og dreneringsgrøfter for å sikre effektiv bortledning av vann. Ny drensledning legges slik at vanninntaket i ledningen ligger minst 200 mm lavere enn overkanten av betonggolvet. Ledningen må ha jevnt fall på minst 1: 200.
2. Tetting av åpninger i kjellervegg som kan være årsak til fuktinntrengning, denne tettingen må utføres på utvendig side av veggen.
3. Svært mange fuktproblemer i kjelleryttervegger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer, i tillegg til at man samtidig kan løse problemer knyttet til lekkasjer og drenering. Hvis man må grave ny drenering, anbefaler vi at man samtidig etterisolerer kjellerveggen utvendig. Det øker komforten i kjelleretasjen og koster minimalt når man likevel er i gang med dreneringen.
4. Utvendig isolering vil redusere kondens og fuktutslag på innsiden av veggen. Det må benyttes isolasjonsmaterialer som er motstandsdyktige mot fuktighet. Isolasjonen må legges på utvendig side av betongveggen. Samtidig må det monteres et kapillærbrytende sjikt (for eksempel knotteplast).
5. Gjenfylle mot vegger med drenerende masser. Etablere fall på terreng vekk fra fasaden.
6. Unngå plantefelt langsmed veggene.
7. Lede vekk vann fra taknedløpene.

Innvendige tiltak

8. Fjerne mugg og reparere skader. Fjern all mugg og reparer skadene på veggen. Dette kan inkludere å skrape bort løs maling, rengjøre overflaten med et muggfjerningsmiddel, og male på nytt med en dampåpen maling.
9. Legge ny parkett der denne er skadet.
10. Sikre god ventilering av kjelleretasjen.

Eksempel på etterisolering og fuktsikring av yttervegg er vist på Figur 20.

Før det males og legges ny parkett innvendig må konstruksjonene ha tørket tilstrekkelig, og det bør være utført utvendige tiltak som ovenfor beskrevet.



Figur 20: Utvendig isolering av yttervegg. Om mulig bør isolasjonen føres opp over terreng. Sår og utettheter i veggen må utbedres. Hentet fra Byggforskblad 757.121 Fukt i kjellere.

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

God drenering rundt huset er en av de viktigste tiltakene du kan gjøre for å beskytte boligen din mot fukt- og vannskader. Et hus som ikke har god drenering, risikerer å få problemer med fuktighet i kjelleren, råte i grunnmuren og i verste fall skader på hele bygningsstrukturen.

lykkelighjem.com
https://lykkelighjem.com › Bolig

byggmax.no
https://www.byggmax.no › ... › Prosjekt for Drenere

Drenere grunnen rundt huset - Følg en enkel guide - Byggmax

Å drenere rundt huset er viktig for husets livslengde og for å unngå lukt og/eller mugg.

Hva skjer hvis man ikke drenerer?

Hvis du unnlater å drenere huset, **kan du risikere alvorlige fuktskader som muggvekst, vanninntrengning i grunnmuren og svekket strukturell integritet**. Dette kan føre til dyre reparasjoner og i verste fall redusere verdien på boligen betraktelig.

Drenering Trondheim
https://dreneringtrondheim.no › drenering-rundt-hus

Hvor mye koster det å drenere rundt et hus?

Hva det koster for drenering avhenger blant annet av antall meter som skal dreneres, hvor dypt det graves, og hvilke grunnforhold du har på tomten. I tillegg vil prisen avhenge av hvor i landet du bor, og utformingen av boligen din. Vanligvis vil prisen for drenering ligge **mellom 6000 og 9000 kroner per løpemeter**.

Mittanbud
https://mittanbud.no › hus-og-hage › drenering

Drenering | Få jobben gjort - Mittanbud

Hvor mye koster det å grave drenering?

Basert på dataene vi har samlet, ligger den gjennomsnittlige prisen for drenering på **omkring kr 7.000 per meter, inkludert mva**. Dette beløpet dekker alle utgifter knyttet til dreneringsarbeidet, både arbeidskraft og materialer.

Drenering Bergen
https://drenering-bergen.no › drenering-pris

Deloitte Advokatfirma AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
0103 Oslo
Norway

Tlf: +47 23 27 96 00
www.deloitteadvokatfirma.no

Advokat Ola Fæhn
Forbrukeradvokaten

faehn@forbrukeradvokaten.no

27. mars 2025

Ansvarlig partner: Thorvald Nyquist

Vedrørende fuktproblematikk i Husebybakken 1D

Det vises til ditt brev datert 23. januar 2025 vedrørende fuktproblemer i kjelleren i Husebybakken 1D, samt Norconsults rapport datert 31. oktober 2024.

Borettslaget avviser ansvar for utbedring av fuktproblemene i Husebybakken 1D. Problemene skyldes mangelfull fuktsikring som følge av tidligere eiers bruksendring, utført uten tilstrekkelige tiltak. Borettslaget har ikke ansvar for feil som skyldes andelseiers egne tiltak. Ny eier overtok boligen med mangler etter tidligere eiers feilaktige bruksendring. Utbedring må derfor skje for egen regning, eventuelt som et krav mot selger etter avhendingsloven.

Borettslaget vil i det følgende begrunne sitt standpunkt.

1. Rettslige utgangspunkter

Andelseiers vedlikeholdsplikt er regulert i borettslagsloven § 5-12. Denne bestemmelsen lyder:

(1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.

(2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.

(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.

(4) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.

(5) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta

Bestemmelsen pålegger andelseieren vedlikehold av boligen, inkludert nødvendig reparasjon og utskiftning ved slitasje eller skade. Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og plikten omfatter inventar, utstyr, apparater, ledninger, innvendige flater og utbedring av tilfeldig skade.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.
Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Organisasjonsnummer: 994 116 177

Ansvar ved eierskifte er regulert i borettslagsloven § 5-16:

(1) Ny eigar av andelen har plikt til å utføre vedlikehald, medrekna reparasjonar og utskifting, etter § 5-12 sjølv om det skulle ha vore utført av den førre andelseigaren.

(2) Ny eigar av andelen er skadebotansvarleg i høve til laget eller i høve til andre andelseigarar berre dersom det følgjer av §§ 5-13 og 5-15.

Etter bestemmelsen overtar ny andelseier vedlikeholdsplikten etter borettslagsloven § 5-12, inkludert forsømt vedlikehold som skulle vært utført av tidligere eier.

Borettslagets vedlikeholdsplikt fremgår av borettslagsloven § 5-17:

(1) Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrer laget, skal laget utbetre dersom skaden kjem av mishald frå ein annan andelseigar.

(2) Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren.

(3) Andelseigaren skal gi tilgjenge til bustaden for utføring av arbeid som nemnt i første og andre leddet, og for ettersyn i høve til slikt vedlikehald, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for andelseigaren eller annan brukar av bustaden.

(4) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her

Bestemmelsens første ledd presiserer at borettslaget skal utbedre skader på bolig eller inventar som tilhører laget hvis det skyldes mislighold fra en annen andelseier. Det vil si at skader som andelseieren selv påfører sin bolig ligger utenfor borettslagets ansvar. Videre presiserer annet ledd at laget skal holde ved like ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.

Borettslagets vedlikeholdsansvar etter § 5-17 er subsidiær og gjelder kun der ansvaret ikke ligger på andelseieren, jf. ordlyden «så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane». Borettslagets vedlikeholdsplikt er omtalt som en «restvedlikeholdsplikt», se Gyldendal Rettsdata, Norsk lovkommentar, burettslagslova note 322 ved Tore Fjørtoft.

Borettslaget samtykket i 2018 til bruksendring fra kjeller til beboelsesrom, under forutsetning av at arbeidene ble utført i henhold til plan-, lov- og forskriftskrav og at det forelå et positivt vedtak fra Oslo kommune. Tidligere eier søkte Oslo kommune om bruksendring *uten ansvarsrett* i 2018. Oslo kommune innvilget tillatelse 17. august 2018 under forutsetning av at tiltaket innfridde krav i byggteknisk forskrift og ikke var i strid med lovverket, samt plan- og reguleringsbestemmelser. Av vedtaket fremgår det også at det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Kjellertiltaket har i ettertid vist seg å være mangelfullt og i strid med dagjeldende byggtekniske forskrifter.

2. Den konkrete vurderingen av ansvaret i denne saken

Borettslaget mener at ansvaret for utbedring av fuktproblemene i kjelleretasjen ligger hos andelseieren og ikke borettslaget.

Det vises for det *første* til at fuktproblemene i kjelleren mest sannsynlig skyldes manglende fuktsikring av tidligere andelseier.

Fuktproblemene gjelder kun denne kjellerleiligheten og ikke andre deler av bygningsmassen. Dette fremstår å være et lokalt problem fremfor et felles problem knyttet til dreneringen som sådan. Videre oppstod problemet først *etter* tidligere eiers bruksendring, noe som taler sterkt for at problemet skyldes ombyggingen og ikke den generelle dreneringen for bygningsmassen. Hadde bruksendringen vært riktig utført – eller ikke gjennomført – ville problemet mest sannsynlig ikke oppstått.

Fuktproblemene gjelder andelseiers innvendige flater og boligmiljø, og faller derfor inn under vedlikeholdsplikten etter borettslagsloven § 5-12. Problemene er en direkte konsekvens av at boligen ikke er holdt i «forsvarleg stand», og det er andelseiers ansvar å utbedre dem. Kjelleren, opprinnelig en råkjeller, inngår i andelens areal. Når den tas i bruk som oppholdsrom i strid med byggets forutsetninger, så faller ansvaret for riktig oppbygning og vedlikeholdsansvar på andelseieren, noe som også ble presisert da borettslaget ga tillatelse til ombyggingen.

Ny eier overtok boligen med mangler fra tidligere eiers kjellerinnredning. Risikoen for manglende fuktsikring følger eierskiftet og kan ikke overføres til borettslaget. Ny eier må selv utføre alt etterslep av vedlikehold på egen andel. Manglende fuktsikring er dermed ny eiers ansvar etter borettslagsloven § 5-16, selv om mangelen oppstod under tidligere eier. Risikoen for skjulte mangler følger eierskiftet og eventuelle krav må rettes selger – ikke borettslaget.

Kjellertiltaket er i strid med TEK17 § 13-9, som krever fuktsikring mot grunnvann, nedbør og overvann for å forhindre fuktskader og soppdannelse. I tillegg ble det etablert en ny trappeatkomst, uten at fuktsikring er ivaretatt. Tiltaket må lede bort vann og tåle fuktpåkjenning for å oppfylle TEK17. Dette er ikke gjort.

Borettslaget har ansvar for vedlikehold av felles drenering dersom den er utilstrekkelig for bygningens normale bruk. Her er det ikke snakk om utbedring av felles drenering eller installasjon, men av et individuelt tiltak som er eksklusiv for én boligenhet. Det er heller ikke tale om noen konkret skade på bærende konstruksjoner.

Det understrekes at dette kun er et problem for den konkrete kjellerleiligheten dersom den fortsatt skal benyttes til beboelse. Tiltak for å utbedre fuktproblematikken ivaretar ingen fellesfunksjon for borettslaget. Utbedringer er utelukkende knyttet til andelseierens bruk av og interesser i kjellerleiligheten.

Ny eier har kjøpt en bolig som er i strid med kravene til beboelsesrom. Ansvaret ligger hos tiltakshaver når det er snakk om tiltak uten ansvarsrett. Borettslaget har aldri vært involvert i byggeprosessen og felleskapet skal da ikke belastes for disse kostnadene. Dette fulgte også klart av vedtaket om å godkjenne at andelseieren fikk tillatelse til å ominnrede arealet.

Forholdet faller dermed utenfor borettslagets vedlikeholdsansvar etter borettslagsloven § 5-17. Borettslaget er ikke ansvarlig for feil som følge av private endringer i strid med regelverk og forutsetninger. Selv om borettslaget skal holde bygningsmassen i forsvarlig stand, vurderes dette ut fra bygningens lovlige og godkjente bruk. Kjelleren var opprinnelig en råkjeller, og borettslaget har vedlikeholdt bygningskroppen ved normal drenering og vedlikehold av mur. Når tidligere eier har innredet den til bolig uten tilstrekkelig fuktsikring, kan ikke borettslaget holdes ansvarlig for følgene av avviket.

For de *andre* vises det til Norconsults rapport og årsaksvurdering, som taler i favør borettslaget.

Borettslaget er ikke enig i at Norconsults rapport konkluderer entydige med mangelfull drenering som hovedårsak, da den peker på flere mulige årsaker.

Rapporten indikerer en rekke ulike årsaker, men manglende fuktsikring ved bruksendringen i 2018 fremstår som den mest sentrale. Tidligere eier fulgte ikke tekniske krav, og tiltak som utvendig trapp og taknedløp kan ha forverret situasjonen. Det er ingen opplysninger om at dreneringssystemet var utilstrekkelig før bruksendringen. En kjeller generelt og terrenget som sådan er utsatt for grunnfukt i det konkrete området, og dette er ikke nødvendigvis bare noe man kan «drenere seg vekk» fra.

Det er videre uklart om drenering mangler i sin helhet. Borettslaget er under enhver omstendighet ikke ansvarlig for å sørge for å *etablere* ny drenering hvis dette er tilfellet. Et slikt tiltak er utelukkende nødvendig for omgjøring til beboelsesrom og ansvaret faller derfor på tiltakshaver, dvs. andelseieren.

For det *tredje* vises det til at det er ingenting som tyder på at borettslaget har opptrådt uaktsomt.

Borettslagets ansvar er et objektivt kontrollansvar og det er ingen holdepunkter for at borettslaget burde ha oppdaget den manglende fuktsikringen. Arbeidene ble som nevnt utført uten ansvarsrett.

I ditt brev er det vist til lagmannsrettsdom LF-2023-1534 som relevant for vedlikeholdsansvaret, men borettslaget er uenig i denne sammenligningen.

Saken for lagmannsretten gjaldt en situasjon der fuktproblemer oppstod på grunn av manglende fuktavbrytende sjikt i byggets opprinnelige konstruksjon, og at dette var en mangel ved bygget som måtte håndteres av borettslaget. Lagmannsretten la vekt på at tiltak for å hindre fuktopptrekk fra grunnen burde gjøres samlet for flere boenheter, og at slike tiltak påvirket byggets fundament. I motsetning til dommen, hvor manglende fuktsikring skyldtes opprinnelig konstruksjon, ble det i vår sak foretatt en bruksendring av kjelleren til beboelsesrom. Borettslaget har her aldri hatt problemer med drenering tidligere, slik som i dommen. Videre var bygningens konstruksjon i tråd med datidens byggekrav. I vår sak har de utførte arbeidene ikke vært i tråd med byggekrav.

Borettslaget ville vært ansvarlig hvis fuktproblemene skyldtes systemisk feil i bygningskroppen eller opprinnelig drenering, slik tilfellet var i dommen. Men siden de stammer fra andelseiers tiltak, faller ansvaret utenfor.

Heller ikke henvisningen til LB-2011-149369 er treffende. Byggearbeidene i saken for lagmannsretten var i tråd med daværende byggeforskrifter og sameiet var rimelig godt orientert om prosjektet. I tillegg hadde takterrassene også en funksjon for andre underliggende leiligheter. Ingenting av dette gjelder i vår sak.

På denne bakgrunn vil kravet om utbedring ikke bli imøtekommet.

3. Bristende forutsetninger for tillatelse til bruksendring

Når arbeidene ikke ble utført på korrekt måte må det anses å foreligge en *bristende forutsetning* som innebærer at styrets tillatelse til tidligere eier må anses å ha bortfalt eller trukket tilbake. Forutsetningene om at arbeidene måtte være i tråd med lov- og byggekrav var avgjørende for styrets samtykke. Samtykket var betinget av oppfyllelse av forutsetningene og ville ikke blitt gitt dersom forutsetningene ikke var til stede. I så tilfelle må den rettslige konsekvensen være at kjelleren må tilbakeføres til slik den var før tillatelsen ble gitt.

Hvis ny eier ikke aksepterer å utbedre selv, og borettslaget påtar seg ansvaret, vil kjellerleiligheten derfor tilbakeføres til råkjeller. Borettslaget har en tilbakestillingsplikt etter borettslagsloven § 5-17, og ingen plikt til å oppgradere eller «legalisere» ulovlige tiltak utført av andelseier.

Borettslaget imøteser eventuelle ytterligere kommentarer, men fastholder sitt syn på ansvarsfordelingen i saken.

***

Med vennlig hilsen

Deloitte Advokatfirma AS

Mahinthan Alonso Markandu
Advokat

Fra: Marianne Walczyk <marianne.walczyk@pbe.oslo.kommune.no>
Sendt: torsdag 6. juni 2024 12:43
Til: Tor Inge Dokken <tor.dokken@jm.no>
Kopi: PBE Postmottak <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
Emne: Saksref.: 201809912, Husebybakken 1 D, svar på henvendelse - oppsummering av telefonsamtale

Hei,

Vi viser til telefonkontakt med styreleder Tor Dokken 06.06.2024.

Vi kan bekrefte at Thea. H. D. Danielsen /tiltakshaver valgte å søke om endringer for sin boenhet i 2018 uten ansvarsrett, og at styret ikke har hatt noe ansvar i saken eller ift. utførte arbeider.

Eneste styret har gjort er å gi samtykke til at endringene kunne utføres, under forutsetning av at arbeidene ble utført iht. plan-, lov- og forskriftskrav og at det forelå positivt vedtak fra oss.

Når det sendes inn søknad uten ansvarsrett, slik Thea. H. D. Danielsen har gjort, innebærer det at tiltakshaver ikke har videreført sitt ansvar til foretak, men selv står ansvarlig både for søknaden og utførelsen overfor oss.

Vårt vedtak finner dere på saksinnsyn (vår ref.: 201809912-8), og på s. 3 står det bl.a. «(...) *Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen*».

Dersom det har oppstått vannskader fordi tiltaket ikke er forskriftsmessig utført og nye eiere ønsker å klage/reklamere på skadene, er dette et forhold av en privatrettslig karakter som må løses partene (dvs. selger og kjøper) seg imellom.

Vi håper dette besvarer de spørsmål dere måtte ha.

Med vennlig hilsen

Marianne Walczyk
Prosjektingeniør
Telefon direkte: 47 79 41 09
(*Jeg har telefontid tirs- og torsdager mellom 12:00 og 14:00)

Plan- og bygningsetaten
Avdeling bygge- og eiendomssaker
enhet byggesaker ytre by nord
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom
Sentralbord: 21 80 21 80

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 6.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.25
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 er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Heine Håland Ness og Pål Knutsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag til ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Husebybakken

Borettslaget styre innhenter tilbud og igangsetter arbeidet med å få gjennomført dreneringsarbeider rundt bygning 1 D og få sanert fukt og sopproblemer i kjelleretasjen. Arbeidet må gjennomføres i løpet av høsten 2025. Borettslaget bør samtidig avdekke og utrede om det er tilsvarende problemer i de andre bygningene, slik at hele borettslagets eiendom sikres mot fuktskader og strukturelle svekkelser

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tor Inge Dokken

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Benjamin Ramberg Møklegård

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Geir Johan Jensen

☐ Heine Håland Ness

☐ Pål Knutsen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Tor Inge Dokken

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Nomeda Bederstetaite

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 848305812
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

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: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Heine Håland Ness og Pål Knutsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
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: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000,-

Styrets innstilling
Vi ønsker å få plass en valgkomite og forslaget til styret er at valgkomitéen honoreres med kr 3000 per person.

Vi oppfordrer beboere til å melde seg til valgkomitéen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag til ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Husebybakken

Vi ønsker med dette å fremlegge et forslag til generalforsamlingen. Vi bor i 1 D og har fått fukt gjennomtrenging med påfølgende mugg og sopp i vår leilighet. Sammen med borettslaget engasjerte vi en felles sakkyndig Norconsult som konkluderer med at hovedårsaken er mangelfull drenering rundt bygget. Dette er hovedtiltaket som må utføres:

Forbedrer dreningen. Hvis dreningssystemet er gammel eller ineffektivt - eller mangler helt, så er det nødvendig å oppgradere det. Det kan inkludere nedgravning av ny dreningsrør og dreneringsgrøfter for å sikre effektiv bortledning av vann. Ny drensledning legges slik at vanninntaket i ledningen ligger minst 200 mm lavere enn overkanten av betonggolvet. Ledningen må ha jevnt fall på minst 1:200.

Bilag 1: Sakkyndig rapport Underetasjen i vår leilighet har vært benyttet som boareal lenge før vi kjøpte. Ved oppføringen av bygget i 1955 var det hobbyrom i kjelleren. Vi vet ikke om det allerede fra oppføringen ble regnet som beboelsesrom eller når det skal ha skjedd. Det vi vet med sikkerhet er at leiligheten ved en eiendomsoverdragelse i 2014 var i bruk som beboelse. I generalforsamlingen i 2018 fikk våre forgjengere tillatelse til å bytte ut vinduer og sette inn en dør. Dette arbeidet har imidlertid ikke forverret problemet med fuktinntrengning i etasjen. I følge den sakkyndige har trenger fukten inn fra alle sider av ytterveggene. Vi overtok

i 2019. Vedlikehold av dreneringen i et borettslag er borettslagets ansvar. Vi har innhentet en juridisk uttalelse om dette, som den 23. januar 2025 konkluderer med at:

Bilag 2: Juridisk utredning Vi har også innhentet noen artikler som sier noe om hvorfor drenering er viktig. I tillegg til at dreneringen skal hindre at fukt trenger inn i kjelleretasjen, så skal dreneringen hindre at bygningen svekkes. Vi har også hentet inn et par artikler som sier noe om anslått kostnadsnivå for dreneringsarbeider.

Bilag 3: Artikler om drenering Vi har hatt en langvarig kommunikasjon med styret for å få fremlagt et forslag til framdriftsplan. Underetasjen i leiligheten kan ikke brukes på grunn av fukt og muggproblemer. Fukten er også med på å svekke livslengden på bygningen. Det må derfor igangsettes snarlige tiltak. Vi ber derfor om at generalforsamlingen vedtar at tiltak må igangsettes.

Styrets innstilling
Styrets innstilling til sak på generalforsamlingen:

Borettslaget avviser ansvar for utbedring av fuktproblemene i Husebybakken 1D. Problemene skyldes mangelfull fuktsikring som følge av tidligere eiers bruksendring, utført uten tilstrekkelige tiltak. Borettslaget har ikke ansvar for feil som skyldes andelseiers egne tiltak. Ny eier overtok boligen med mangler etter tidligere eiers feilaktige bruksendring. Utbedring må derfor skje for egen regning, eventuelt som et krav mot selger etter avhendingsloven.

Borettslaget samtykket i 2018 til bruksendring fra kjeller til beboelsesrom, under forutsetning av at arbeidene ble utført i henhold til plan-, lov- og forskriftskrav og at det forelå et positivt vedtak fra Oslo kommune. Tidligere eier søkte Oslo kommune om bruksendring uten ansvarsrett i 2018. Oslo kommune innvilget tillatelse 17. august 2018 under forutsetning av at tiltaket innfridde krav i byggteknisk forskrift og ikke var i strid med lovverket, samt plan- og reguleringsbestemmelser. Av vedtaket fremgår det også at det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen. Kjeller tiltaket har i ettertid vist seg å være mangelfullt og i strid med dagjeldende byggtekniske forskrifter.

Borettslaget mener at ansvaret for utbedring av fuktproblemene i kjelleretasjen ligger hos andelseieren og ikke borettslaget. Det vises for det første til at fuktproblemene i kjelleren mest sannsynlig skyldes manglende fuktsikring av tidligere andelseier. Fuktproblemene gjelder kun denne kjellerleiligheten og ikke andre deler av bygningsmassen. Dette fremstår å være et lokalt problem fremfor et felles problem knyttet til dreneringen som sådan. Videre oppstod problemet først etter tidligere eiers bruksendring, noe som taler sterkt for at problemet skyldes ombyggingen og ikke den generelle dreneringen for bygningsmassen. Hadde bruksendringen vært riktig utført – eller ikke gjennomført – ville problemet mest sannsynlig ikke oppstått.

Når arbeidene ikke ble utført på korrekt måte må det anses å foreligge en bristende forutsetning som innebærer at styrets tillatelse til tidligere eier må anses å ha bortfalt eller trukket tilbake. Forutsetningene om at arbeidene måtte være i tråd med lov- og byggekrav var avgjørende for styrets samtykke. Samtykket var betinget av oppfyllelse av forutsetningene og ville ikke blitt gitt dersom forutsetningene ikke var til stede. I så tilfelle må den rettslige konsekvensen være at kjelleren må tilbakeføres til slik den var før tillatelsen ble gitt. Hvis ny eier ikke aksepterer å utbedre selv, og borettslaget påtar seg ansvaret, vil kjellerleiligheten derfor tilbakeføres til råkjeller. Borettslaget har en tilbakestillingsplikt etter borettslagsloven § 5-17, og ingen plikt til å oppgradere eller «legalisere» ulovlige tiltak utført av andelseier.

Styrets innstilling er å stemme i mot forslaget. Etter rådføring med plan - og bygningsetaten og borettslagets advokat, som mener dette ikke er borettslagets ansvar. En utbedring vil medføre vesentlige kostnader for felleskapet. Styrets forslag er derfor å stemme i mot innsendt forslag.

Diverse vedlegg for begge sider av saken følger vedlagt.

Forslag til vedtak:

✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tor Inge Dokken (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tor Inge Dokken

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Benjamin Ramberg Møklegård (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Benjamin Ramberg Møklegård

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Heine Håland Ness (24 stemmer)
Geir Johan Jensen (25 stemmer)
Pål Knutsen (29 stemmer)

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

8. 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 (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tor Inge Dokken

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nomeda Bederstetaite (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nomeda Bederstetaite

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%)**

Oslo

S-1171

Reguleringsplan for Ullernchausseen med deler av tilstøtende sideveier fra krysset med Gråbrødreveien og nordøstover til kryss med regulert Hovfaret,Oslo

S-1171 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.12.1964
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196401414
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3977

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

Vedtaksdato: 11.06.2003

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199606006

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199606006

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

Spesialområde bevaring:
- Vegetasjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4886

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lokalvei (vei 20674) ved Husebybakken/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.

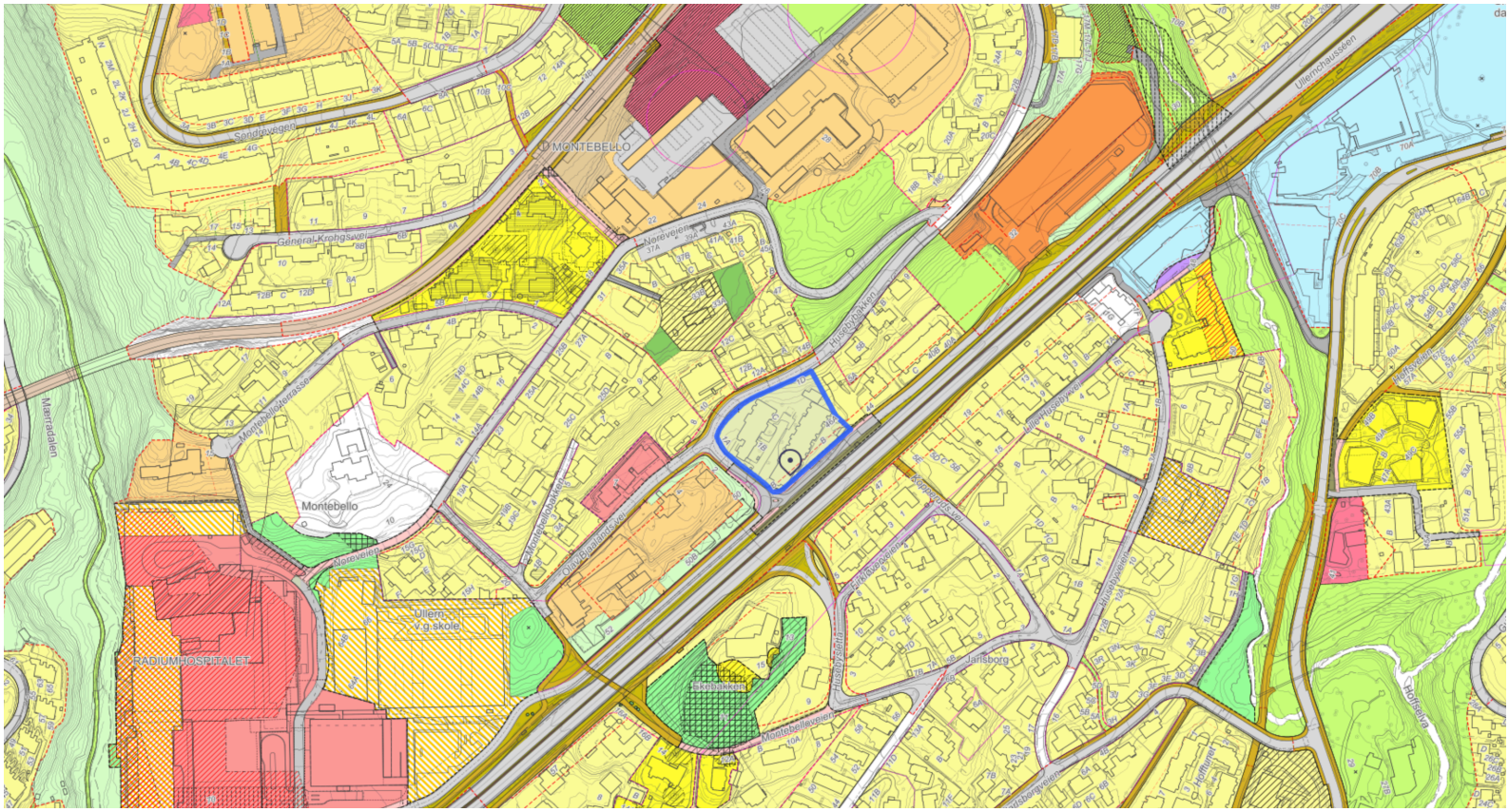
§ 7 *Anleggsperioden*
Det skal sikres fremkommelighet for gående og syklende gjennom hele anleggsperioden.

§ 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.


Sandtangvegen
MONTEBELLO
Generalkrohgsvei
Nøsevegen
Montebellohagen
Montebello
Montebellovegen
Olav Bjaalandsvei
Husebybakken
Ullernhausveien
Ullernhausseen
Ullern v.g.skole
RADIUMHOSPITALET
Jarlsborg
Montebellovegen
Holtsvingen
Holtsvingen
Holtsving

Nabolagsprofil

Ullernchausséen 48B - Nabolaget Montebello/Vestre Smestad - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Montebelloveien Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	2 min 0.2 km
Montebello Linje 3	10 min 0.8 km
Abbediengen Linje 13	12 min 1.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	21 min 1.9 km
Skøyen stasjon Buss, flytog, tog, trikk	21 min 1.9 km

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	4 min 2.1 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	5 min 2.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	4 min 0.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

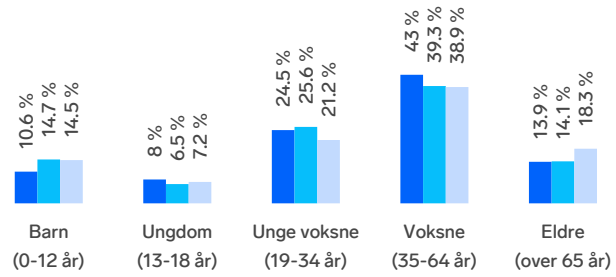
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hasselkroken Kanvas-barnehage (0-5 år) 81 barn	8 min 0.7 km
Linden Steinerbarnehage (1-5 år) 31 barn	9 min 0.8 km
Mærradalen barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Smestad PostNord, søndagsåpent	12 min 1.1 km
Smestad dagligvarehandel	13 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

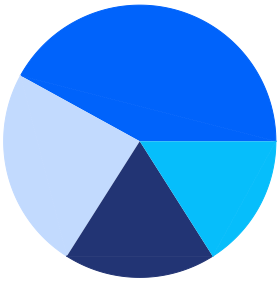
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

Sport

Smestad brannstasjon balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Ullern videregående Aktivitetshall, fotball	4 min 0.3 km
MOVA Ullern	16 min
SATS Hoff	16 min

Boligmasse



- 42% enebolig
- 16% rekkehus
- 24% blokk
- 18% annet

Varer/Tjenester

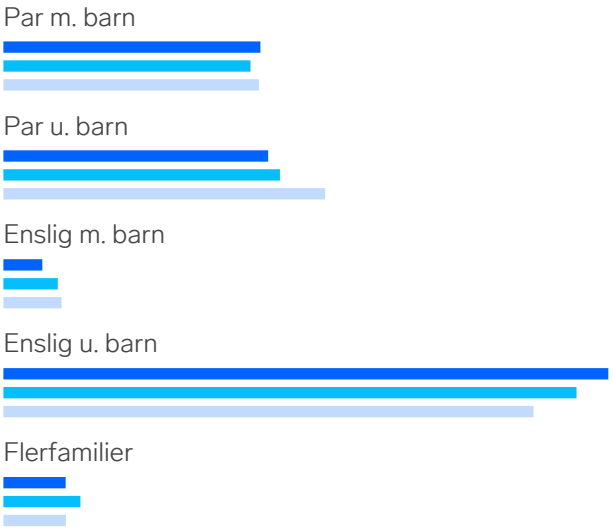
Møllhausen Torg	16 min
Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 27% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 22% 16-18 år

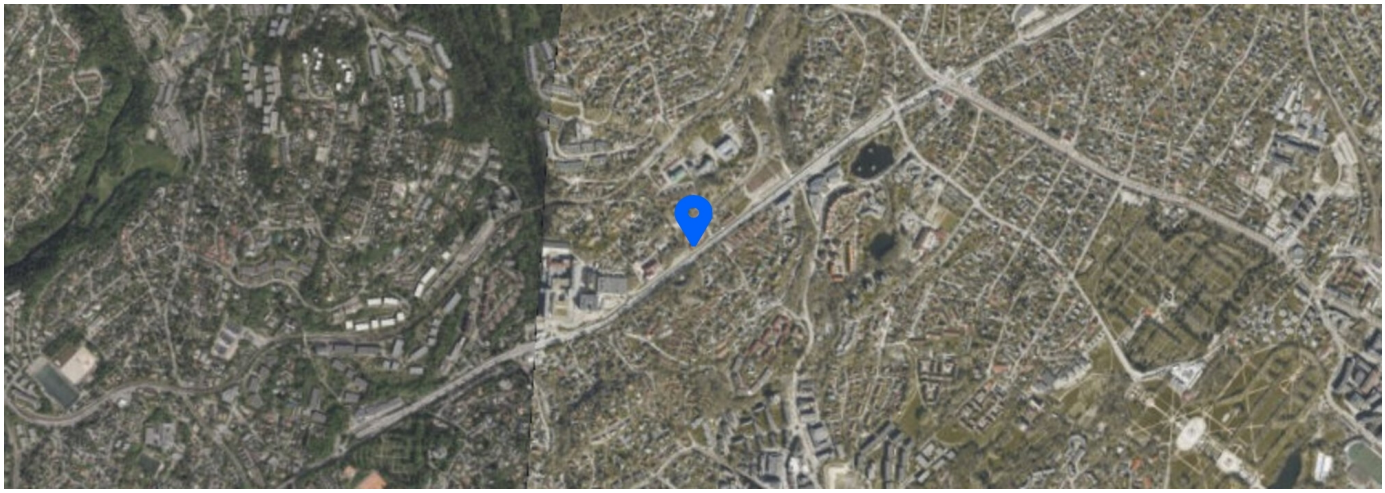
Familiesammensetning

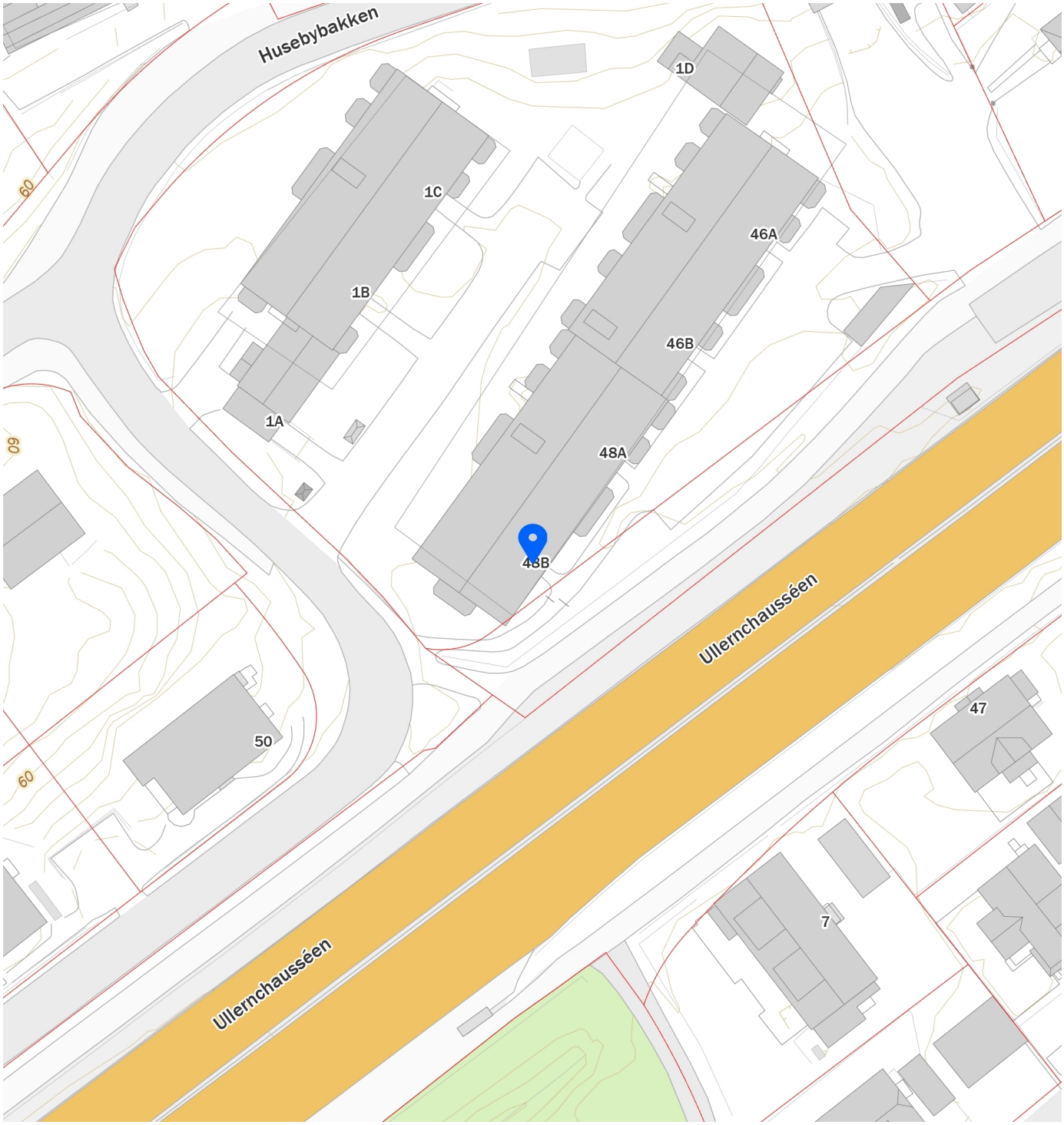


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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