NORDVIK

Husebybakken 1C

1 soverom | 31 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Husebybakken 1C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
182	Kontaktinfo
183	Vedlegg
186	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
189	Forbrukerinformasjon om budgivning
190	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 2-roms med balkong vendt mot skjermet, rolig og grønn bakhage | VV og fyring inkl | Parkering | Rolig

Prisantydning	**3 450 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 563 797,-**
Fellesgjeld	**104 011,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 605,-**
BRA-i	**31 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Andel**

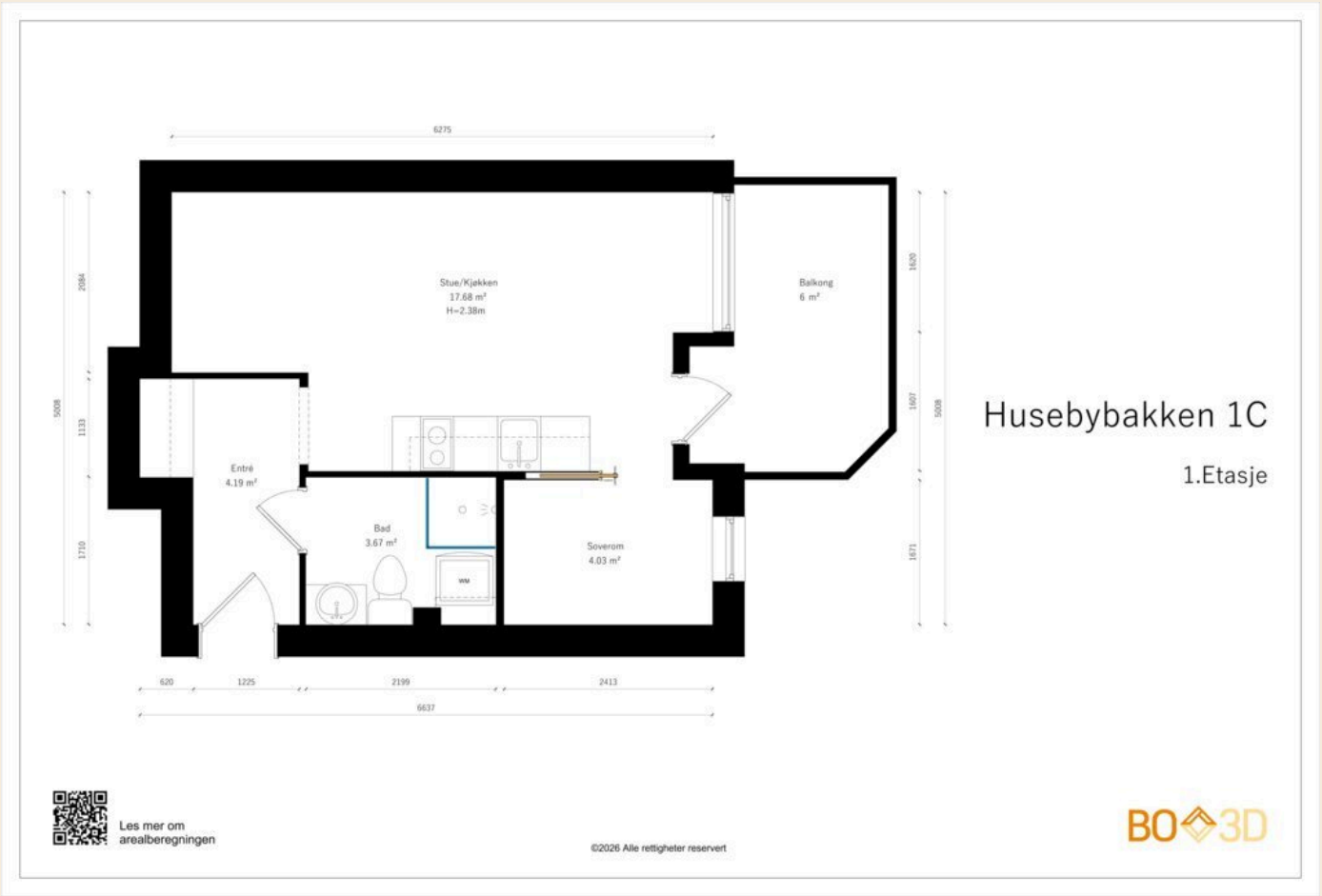
Kort fortalt

Lys og innbydende 2-roms leilighet med skjermet vestvendt balkong, vendt mot grønne og rolige omgivelser. Beliggenheten er sentral, men samtidig tilbaketrukket, med kort vei til turmuligheter, kollektivtransport, butikker og øvrige servicetilbud. Rolig og tilbaketrukket i veletablert villaområde, samtidig sentralt med kort vei til servicetilbud, buss og T-bane.

- Skjermet balkong med utsyn mot grønn bakhage
- Vender mot skjermet Husebybakken
- Overflateoppusset 2022
- Bad renovert i 2025
- Varmtvann og fyring inkl
- Ingen dok. avg.
- Parkering: Førstemann-til-mølla-prinsippet etter godkjent søknad til styret
- Veldrevet borettslag
- Stille og rolig beliggenhet
- Nær kollektiv transport
- Nærhet til skog og mark med fantastiske turmuligheter

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 1 kvm




MIGRATION
ORGANIQUES


MIGRATION


GOOD
VIBES
ONLY






















Velkommen
tilbake

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0053/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Husebybakken 1C, 0379 OSLO
Gnr 29, bnr 8 i Oslo kommune
Andelsnr 48 i Husebybakken Borettslag, org.nr. 848305812

Selger
Karina Lindberget

Kjøpesum og omkostninger
3 450 000,- (Prisantydning)
104 011,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 554 011,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 563 797,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 573 297,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 41 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 38 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Ikke målbare arealer:

Bod på loft med måleverdig areal på 2 kvm. Gulvflate på ca 9 kvm. Bod i kjeller på 1 kvm. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold på dagtid og utover ettermiddagen.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og et soverom
Leiligheten disponerer to boder: En kjellerbod og en loftsbod

Standard
Entré:
Boligen har trappefri adkomst i byggets 1. etasje og gir et godt førsteinntrykk. Entréen er romslig med plass og oppheng til oppbevaringsmuligheter for klær og sko. Gulvet er flislagt, noe som er både praktisk og slitesterkt i hverdagen. Fra entréen er det videre adkomst til boligens øvrige rom.

Stue/Kjøkken:
Boligen har en åpen stue og kjøkken løsning, noe som gjør rommet til et sosialt allrom. Stuen har pene overflater og parkett på gulv. Rommet er lyst og innbydende med gode møbleringsmuligheter - det er fint plass til å innrede med både sofa, salongbord og medie-møblement. Hylleveggen i eik bidrar til en tydelig og harmonisk soneinndeling i rommet.

Kjøkkeninnredningen er fra 2022 med glatte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er praktisk utformet med gode oppbevaringsmuligheter. Veggflater over benkeplate med malte glatte flater. Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Ved kjøkkenet er det plass til en hyggelig spisegruppe. De store vindusflatene bidrar til rikelig med naturlig lys og en behagelig romfølelse. Fra kjøkkenet er det utgang til en innglasset vestvendt balkong på ca. 6,6 kvm med plass til å innrede med utemøbler. Balkongen vender mot idyllisk bakhage. Om sommeren fungerer balkongen som en fin forlengelse av leiligheten.

Soverom:
Med adkomst fra kjøkkenet har man en romslig soverom med plass til dobbeltseng. Rommet er malt i lune farger som bidrar til en god romfølelse.

Bad:
Pent flislagt baderom fra 2025. Badet er utstyrt med gulvstående toalett, servantinnredning med servant og suffer til oppbevaring, ettgreps blandebatteri, speil med belysning, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin. Det er elektriske varmekabler i gulv.

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

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beboerparkering:
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

Modernisering og påkostninger
2021:
Nytt parkettgulv i stue og soverom

2021–2022:
Flytting av kjøkken til stue og etablering av soverom (inkl. elektrisk arbeid med nye kurser og rørarbeid)

2022:
Nytt kjøkken fra IKEA
Lagt fliser i gang

2025:
Bad totalrenovert
Etablert skillevegg/hyllevegg i eik

2026:
Balkongheller i akasie fra IKEA
Pusset og fornyet benkeplate på kjøkken
Malt alle flater

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme og Bad AS. Nytt bad utført som totalentreprise (total leveranse, unntatt servantskap). Badet er totalrenovert med ny membran og nytt sluk. Gulvet er flislagt, og veggene i dusjsonen er flislagt, øvrige vegger er malt med våtromsmaling. Det er installert dusj med dusjdører, servant med blandebatteri, servantskap og speil med LED-lys, samt toalett. Det er lagt opp til vaskemaskin. Nye stoppekraner og rørføringer til servant er montert. Det er lagt varmekabler i gulv. Enkelte eldre rør er beholdt. Rørføringer er i hovedsak utenpå vegg og/eller innkasset lokalt, herunder
innkassing av soilrør. Eksisterende radiator er beholdt.
Utførelsesdato/ferdigstilt: 18.12.2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme og Bad AS, desember 2025. Totalrenovering av bad, inkludert ny

membran, våtromsmaling, fliser og nytt sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad som totalentreprise, utført av Varme og Bad AS. Ferdigstilt 18.12.2025.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2015 ble det gjennomført større rehabilitering med omtekking av tak på alle blokker, kontroll og utbedring av piper, bytte av leilighets- og fellesdører samt oppgradering til LED-belysning i fellesarealer. Arbeidene ble utført av Prosjektmester AS, og Storm Elektro AS for elektroarbeider. Videre er det gjennomført asfaltering av veier og parkeringsplasser (2020), og tilstandsvurdering av teglfasader i 2024 som bekrefter god tilstand.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført elektrisk arbeid i forbindelse med flytting av kjøkken til stue med nye kurser med tilhørende sikringer/jordfeilvern, nye stikk på kjøkken, og trekking/omlegging av nye kabler. Gjennomført av Storm Elektro AS (2021-2022). Det foreligger samsvarserklæring. I tillegg er det utført elektrisk arbeid i forbindelse av renovering av baderom, gjennomført av Varme & Bad AS (2025). Det foreligger FDV for totalentreprise. Fra tidligere eier er det opplyst om kontroll av det elektriske anlegget (DLE) i 2019 utført av Hafslund Nett AS. Det ble også opplyst om installasjon av nytt sikringsskap med automatsikringer i 2017 utført av Eltel.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke gjennomført ny kontroll i min eiertid, og det er utført elektrisk arbeid etter tidligere kontroll.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført rørarbeid i boligen i forbindelse med flytting av kjøkken (2021-2022), herunder omlegging av vann og avløp samt etablering av nytt opplegg til kjøkken, utført av Mester Vann og Varme AS. Det er også utført rørarbed i forbindelse med oppussing av bad (2025), utført av Varme & Bad AS. Borettslaget har gjennomført rørfornying av bunnledninger i 2019 (strømpeforing) og nye spillvannsledninger utvendig i 2025.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Flyttet kjøkken til stue og etablert soverom (2021-2022).

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til at det er utført kontroll av slike installasjoner. Borettslaget har gått over til bioolje og varmepumpe i 2016.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: I boligen er det lagt nytt parkettgulv i stue og soverom (2021), satt opp lettvegg med skyvedør for nytt soverom (2021-2022), montert nytt kjøkken fra IKEA (2022), lagt fliser i gangen (2022), etablert skillevegg/hyllevegg i eik med poppelplater (ferdig 2025), pusset og fornyet benkeplate på kjøkken (2026), malt alle flater bortsett fra én vegg på soverommet (2026), og lagt balkonghelle i akasie fra IKEA (2026).

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er gjennomført radonmåling i borettslaget i 2017.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Nytt bad 2025

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Drenering er fra byggeår. Det er ikke kjent fukt under leiligheten (bod-/kjellerarealer). Ved større nedbør kan det forekomme noe vann utvendig langs mur.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke kjent slike forhold. Det er gjennomført tilstandsvurdering av teglsteinsfasader i 2024, med kontroll av bindere og forankring til bindingsverket, hvor tilstandsrapporten bekreftet god stand.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Det har vært varmgang i én stikkontakt i forbindelse med oppussing. Dette ble vurdert av elektriker som løs kobling, utbedret og har ikke gjentatt seg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Litt skjevhet og knirk i parkettgulvet, ellers ikke kjent.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Styret opplyser at dette tidligere har vært et forhold, og at det nå er byttet. Badet ble totalrenovert i 2025.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Styret opplyser at det har forekommet i borettslagets fellesarealer. Det er observert to skjeggkre i leiligheten.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Det foreligger forslag til utbygging ved Radiumhospitalet som er til høring, og som kan medføre endringer i nærområdet. Leiligheten er ikke vendt mot det aktuelle utbyggingsområdet.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Det er tank for bioolje som er i bruk

Bygningssakkyndig
Halvor Tobias Holtet

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Vinduer:
Avvik: Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Utvendig - Balkongdør:
Avvik: Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Utvendig - Andre utvendige forhold:
Avvik: Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler.

Våtrom - Bad - Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon

kjøkken - Stue/Kjøkken - Avtrekk:
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Avvik fra tiltenkt løsning fra byggeår, oppdriftsventil på soverom.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør fra byggeår.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrør fra byggeår.

Tekniske installasjoner - Vannbåren varme:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på røropplegget for vannbåren varme

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.

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Bad. Ja.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

Spørsmål til eier:
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Bygget er fra 1959. Ukjent når det elektriske anlegget i boligen sist ble totalt rehabilitert. Det er utført oppgraderinger i boligen, herunder etablering av nye kurser i 2021–2022.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja, i min eiertid.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja. Arbeid utført i 2021–2022 med samsvarserklæringer. Det er også utført elektrisk arbeid i forbindelse med bad i 2025 som del av totalentreprise, hvor dokumentasjon/FDV foreligger. Se vedlagte samsvarserklæringer

5. 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?
Ikke kjent. Det har ikke vært gjennomført el-tilsyn (DLE) i leiligheten i min eiertid (siden oktober 2020). Borettslaget opplyser at det har vært tilsyn i fellesarealer, men kontrollrapport foreligger ikke.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja. Varmgang i én stikkontakt i forbindelse med oppussing. Elektriker vurderte at det var en løs kobling. Utbedret og ikke gjentatt.

12. 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 foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler. Det mangler riktig kursoversikt. Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Helse, miljø og sikkerhet:
Radonmåling: Eier opplyser (informasjon fra styret) at det er foretatt radonmålinger og at resultater har lave verdier. Det foreligger derimot ikke dokumentasjon. Kontakt styret for informasjon om radonmåling

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Medfølger boligen:
- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Kjøleskap
- Alt fastmontert

Følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Se borettslagets vedtekter for mer informasjon.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Radiatorer (vannbåren varme)

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1018 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 605,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming, tv/bredbånd, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, revisjon, forretningsførsel, nedbetaling av felles lån, vedlikehold m.m

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: 3.605,-

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

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 920 870,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 683 480,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
GlobalConnect. Borettslaget byttet til fiber i 2024.

Borettslaget

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

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

Husebybakken Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform.

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

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

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

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

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

Utdrag av utført arbeid den siste tiden i regi av borettslaget:
2025:
- Malt alle oppganger
- Ny spillvannledning fra eiendommen
2024:
- Varmepumpe/varmeanlegget er skiftet ut.
- Oppgradert til fiberkabel og det ble byttet internet og

TV-leverandører.
- Gjennomført tilstandsvurdering av teglsteins fasader med sjekk av bindere og forankring til bindingsverket. Tilstandsrapporten bekrefter at borettslagets fasader er i god tilstand.
- Avholdt et ekstraordinært årsmøte, grunnet valg av nyt styremedlem.
- Gått HMS runder i fellesområdene og fulgt opp nødvendige tiltak i etterkant av disse.
- Beboer i 1D ønsker retting av fukt til bolig og at borettslaget er ansvarlig. Saken ble ikke vedtatt.
2023:
- Led belysning kjeller og loft
- Bytte av 3 stk varmtvannsberedere
- Bytte av brannslukningsapparat i alle boliger.
- Skiftet detektorer i alle boliger.
2022:
- Innløsning av festetomt.
2021:
- Det har vært/er problemer med gnagere. Pelias har vært kontaktet flere ganger dette året, og de har vært her for å se på situasjonen og sørge for at det er fylt på i giftbokser.
- Installert nye røykvarslere i alle leiligheter og alle oppganger og loft.
- Det er installert ny hoved varmtvannsbereder i 2021.
- Jevnlige HMS – runder, og har planer for de endringer som må utføres i etterkant av disse.
- Det har blitt gjennomført befaringer for å undersøke muligheten til å få bedre avtrekk gjennom ventilasjonssjaktene. Dette følges opp videre.
- Det er byttet hoved sirkulasjonspumper til varmeanlegget.
2020: Alle veier og parkeringsplasser ble asfaltert.
2019: Rørfornying.
2016: Overgang til bioolje.
2015: Lagt nytt tak på blokkene og nye inngangsdører til leilighetene.
2012: Nye postkasser Nye røykvarslere og brannslukningsapparater i alle leiligheter.
2011: Nye porttelefoner og oppstillingsplass for sykler.
2010 : Oppgradering av Get med bredbåndsavtale/TV.
2007: Byttet fyrkjele/brenner II.
2004: Nye hovedinngangsdører. Reparasjon av fyrledning
2002/-04: Utskiftning av vaskemaskiner.
2002: Byttet fyrkjele I.
1996: Nye balkonger.
1995: Støyskjerm i Husebybakken og Utskiftningav el-anlegg
1994: Nye rør i krabbekjeller.
1989: Nytt kabelanlegg og ny porttelefon.

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

Dette ifølge årsberetning 2024/2025.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 104 011,-pr. 31.03.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208369571
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 10.177.569,-
Innfrielsesdato: 30.08.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 104 011,-
Kapitalkostnader: 626,-
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 484,- pr. 31.03.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. -379 235,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 270 000,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det er i følge styreleder per 31.03.2026, ingen planer om å øke felleskostnader p.t.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres vanligvis to dugnader på vår og høst.

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

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 2552090

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 178 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene.

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

Radonmåling
Eier opplyser (informasjon fra styret) at det er foretatt radonmålinger og at resultater har lave verdier. Det foreligger derimot ikke dokumentasjon.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

Offentlig kommunikasjon
Montebelloveien (buss)
Montebello T-bane

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for for boligblokk, datert: 26.02.1962
Det foreligger ferdigattest for balkonger, datert: 22.11.1996
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller og fasadeendring, datert: 22.05.2019

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår: Kjøkken er flyttet til stue, soverom er etablert på tidligere kjøkken. Vær klar over soverommets størrelse. Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer

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

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

bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Husebybakken 1 C - Forespørsel om mulig ulovlighet - Brutt branncelle ved oppussing av bad
Saksnummer: 202505458
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505458

Husebybakken 1 C - Rehabilitering av bad - H0202
Saknsummer: 202522128
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522128

Ullernchausséen 52 - Plassering av tidsbegrensede brakker
Saksnummer: 202504730
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504730

Montebelloveien 11 med flere - Dispensasjon fra reguleringsplan - Felling av tre
Saksnummer: 202521680
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521680

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

Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Sykkelvei med fortau og kollektivtiltak
Saksnummer: 202457627
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457627

Husebyplatået - Bymessig utvikling
Saksnummer: 201701323
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201701323

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

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

15.12.1922 - Dokumentnr: 24 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 29 bnr 10

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

04.09.1930 - Dokumentnr: 900975 - Elektriske kraftlinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 12 000,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 800,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 075,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. april 2026

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

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

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

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

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

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

Husebybakken 1C

Nabolaget Montebello/Vestre Smestad - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	538 elever, 31 klasser	16 min gange, 1.3 km
Bestum skole (1-7 kl.)	524 elever, 25 klasser	18 min gange, 1.6 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	597 elever, 38 klasser	23 min gange, 1.9 km
Øraker skole (8-10 kl.)	380 elever, 22 klasser	6 min bil, 2.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	7 min bil, 3.3 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	4 min gange, 0.4 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	5 min bil, 2.5 km

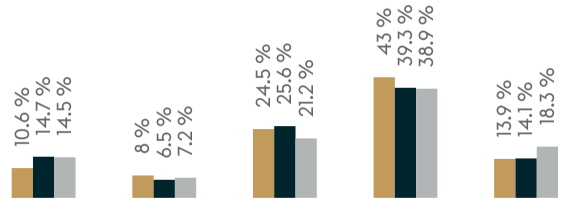
Offentlig transport

Montebelloveien	Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	3 min gange, 0.2 km
Montebello	Linje 3	10 min gange, 0.8 km
Abbediengen	Linje 13	13 min gange, 1.2 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	22 min gange, 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min bil, 8.7 km

Barnehager

Hasselkroken Kanvas-barnehage ...	81 barn	9 min gange, 0.8 km
Linden Steinerbarnehage (1-5 å...	31 barn	10 min gange, 0.9 km
Mærradalen barnehage (1-5 år)	27 barn	11 min gange, 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

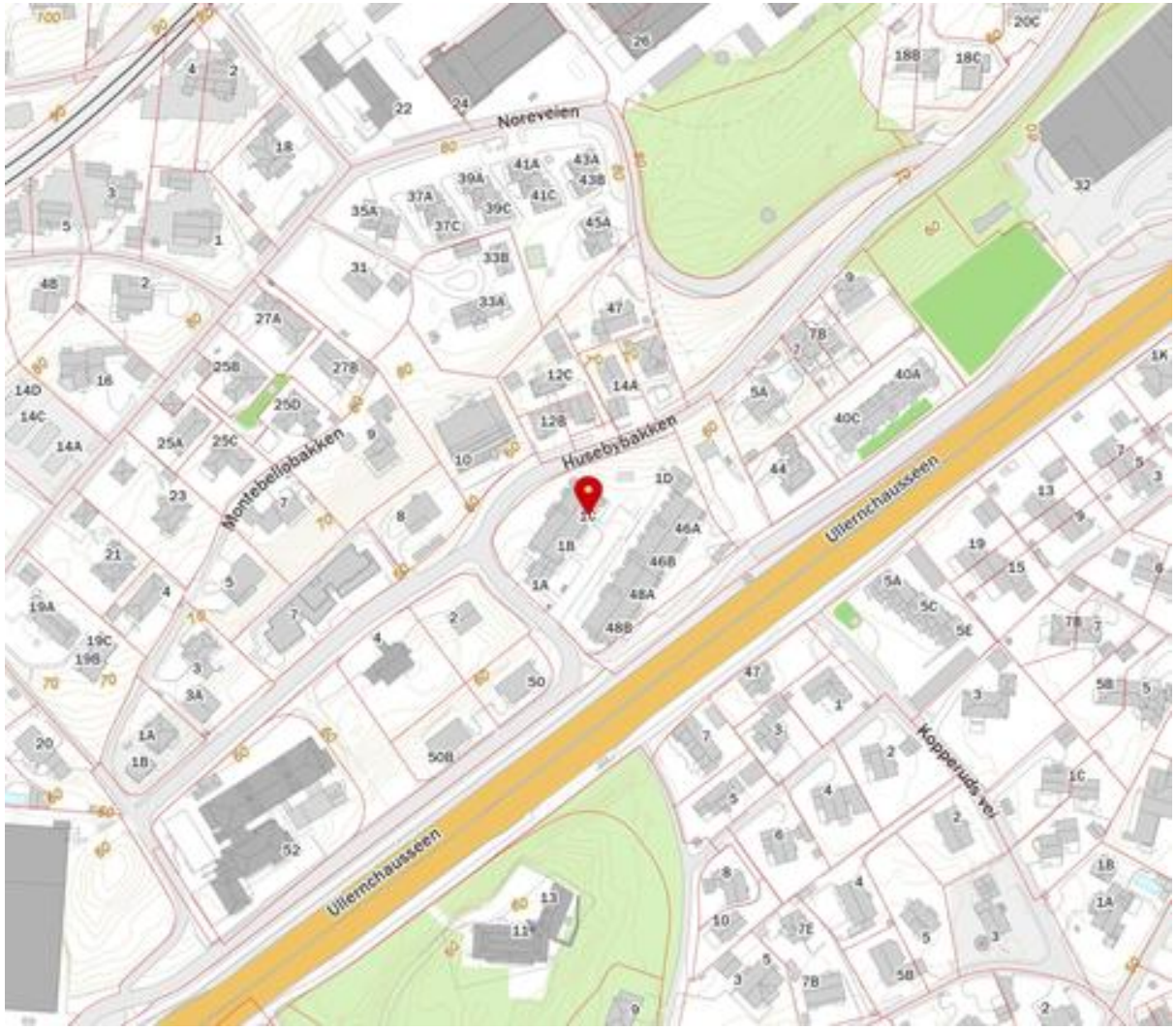
Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Husebybakken 1C , 0379 OSLO

OSLO kommune

gnr. 29, bnr. 8

Andelsnummer 48

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2455 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** JV1420

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

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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

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

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

Innvendig har bygningen trapper og etasjeskillere i betong.

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

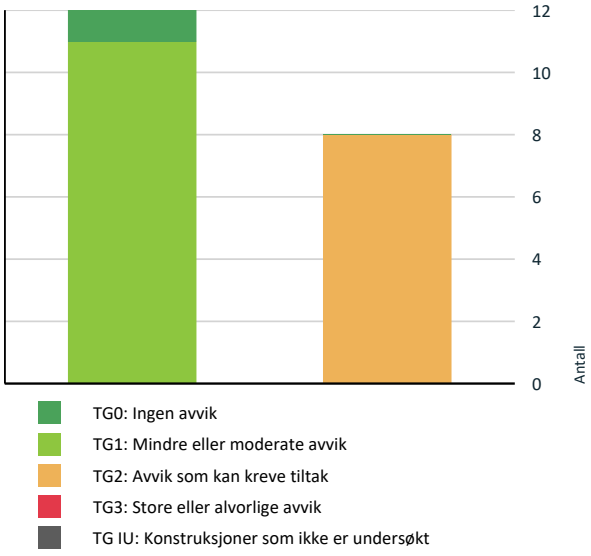
Kjøkken er flyttet til stue, soverom er etablert på tidligere kjøkken.
*Vær klar over soverommets størrelse.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

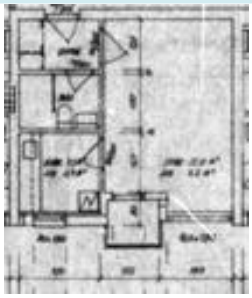
Leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Opplysninger fra eier:

2021 – nytt parkettgulv i stue og soverom (egeninnsats)
2021–2022 – flytting av kjøkken til stue og etablering av soverom (egeninnsats) (inkl. elektrisk arbeid med nye kurser og rørarbeid)
2022 – nytt kjøkken fra IKEA (egeninnsats)
2022 – lagt fliser i gang (egeninnsats)
2025 – bad totalrenovert
2025 – etablert skillevegg/hyllevegg i eik (egeninnsats)
2026 – balkongheller i akasie fra IKEA (egeninnsats)
2026 – pusset og fornyet benkeplate på kjøkken (egeninnsats)
2026 – malt alle flater (egeninnsats)

Opplysninger fra eier:
(opplysninger bygger på tilgjengelige opplysninger fra borettslagets oversikter og informasjon fra styret)
1996 – Nye balkonger.
1997 – Maling av vinduer, balkongdører og kjellerdører.
2004 – Nye hovedinngangsdører.
2007 – Utomhusarbeider med blant annet heller, beplantning, bomløsninger og pipetopp.
2008 – Utvidelse av gangvei.
2011 – Nye porttelefoner og sykkeloppstillingsplasser.
2012 – Nye postkasser.
2015 – Større rehabilitering med omtekking av tak på alle blokker, kontroll og utbedring av piper, bytte av leilighets- og fellesdører, oppgradering til LED-belysning i fellesarealer og rensing av ventilasjonskanaler.
2016 – Borettslaget gikk over til bioolje og varmepumpe.
2017 – Det ble gjennomført radonmåling i borettslaget. Styret opplyser lave verdier og at tiltak ikke var nødvendig.
2019 – Rørfornying av bunnledninger (strømpeforing).
2020 – Asfaltering av veier og parkeringsplasser.
2024 – Varmepumpe/varmeanlegget er skiftet ut. Internettkablene i borettslaget ble oppgradert til fiberkabel. Det ble byttet internett- og TV-leverandør. Det er gjennomført tilstandsvurdering av teglsteinsfasader med sjekk av bindere og forankring til bindingsverket, hvor tilstandsrapporten bekreftet god stand. Styret har gått HMS-runder i fellesområdene og fulgt opp nødvendige tiltak.
2025 – Nye spillvannsledninger utvendig.
Ukjent tidspunkt – Innglassing av balkonger (Lumon).

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dører som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten i inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av dører er 20 - 60 år.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

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

TG 1 Innglasset balkong

Beskrivelse

Omtrent nord-vestvendt innglasset balkong på 6 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong/stål, gulv dekket med treheller.

Rekkverkshøyde: 109 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett og fliser.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

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

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Leiligheten er beliggende i første etasje, og forhold i underliggende kjeller kan ha innvirkning på boligen, blant annet i form av fuktig luft og fuktpåvirkning. Undersøkelser av kjellerarealene har vært begrenset som følge av boder og lagret inventar, og full vurdering har derfor ikke vært mulig. Det anbefales jevnlige kontroller av kjellerforholdene for å avdekke eventuelle endringer eller avvik over tid.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilerte dørblader.

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

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2025
Dokumentasjon: Prosjektmappe med bilder og FDV, samt ferdigattest.
Arbeid utført av: Varme og Bad AS

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Tilstandsrapport



Prosjektmappe



Ferdigattest

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger, malte vegger og malt himling.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 50 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.



Høydeforskjell (terskel)



Høydeforskjell (sluk)

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:
Gulv: Smøremembran, synlig klemt mansjett i sluk. (SCHÖNOX)

Tilstandsrapport

Vegger: Smøremebran (SCHÖNOX) og Jotun våtromssystem (Jotaproff AquaTech)



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med gulvstående toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speil med belysning, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.

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

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

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra soverom.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig, betong/mur.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

Tilstandsgrad er gitt ut i fra undersøkelser kommentert ovenfor, dokumentasjon og alder.

HULLTAKING:

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Betong/mur

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

VÆR KLAR OVER:
Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og heltre benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Kjøkkenet er montert ved egeninnsats. El og rørarbeider er utført av fagfolk. Dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2022

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom spalteventil på vindu.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 1958

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Avvik fra tiltenkt løsning fra byggeår, oppdriftsventil på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

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

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

Tilstandsrapport



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av kobberør fra byggeår, nyere rørføringer fra kjøkken og baderomsrenovering.

Interne stoppeventiler plassert på bad.

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

Årstall: 1958

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.



Stoppeventiler

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra byggeår, nyere rørføringer fra kjøkken og baderomsrenovering.

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

Tilstandsrapport

Årstall: 1958

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

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

Årstall: 1958

Varmtvann

Beskrivelse

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

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

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

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

Årstall: 1958

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på røropplegget for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Bad. Ja.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Bygget er fra 1959. Ukjent når det elektriske anlegget i boligen sist ble totalt rehabilitert. Det er utført oppgraderinger i boligen, herunder etablering av nye kurser i 2021–2022.

   Tidligere eier opplyste i salgsoppgave om nytt sikringsskap med automatsikringer og automatisk avlesning høsten 2017, samt el-tilsyn i 2019.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, i min eiertid.

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

   Ja. Arbeid utført i 2021–2022 med samsvarserklæringer. Det er også utført elektrisk arbeid i forbindelse med bad i 2025 som del av totalentreprise, hvor dokumentasjon/FDV foreligger. Se vedlagte samsvarserklæringer.

5. 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?
   Ikke kjent. Det har ikke vært gjennomført el-tilsyn (DLE) i leiligheten i min eiertid (siden oktober 2020). Borettslaget opplyser at det har vært tilsyn i fellesarealer, men kontrollrapport foreligger ikke.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja. Varmgang i én stikkontakt i forbindelse med oppussing. Elektriker vurderte at det var en løs kobling. Utbedret og ikke gjentatt.

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

Det mangler riktig kursoversikt.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Eier opplyser (informasjon fra styret) at det er foretatt radonmålinger og at resultater har lave verdier. Det foreligger derimot ikke dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

Kontakt styret for informasjon om radonmåling.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

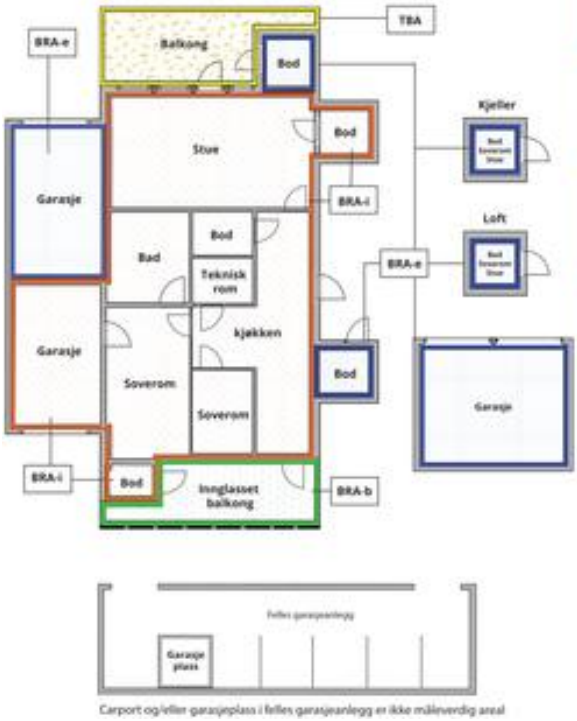
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	31		7	38	
Kjeller		1		1	
Loft		2		2	
SUM	**31**	**3**	**7**		
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.
Vær klar over at vegg mellom inngalsset balkong og leilighet er medtatt i arealoppmåling.

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

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

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

Bod på loft med måleverdig areal på 2 kvm. Gulvflate på ca 9 kvm. Bod er merket med: 130
Bod i kjeller på 1 kvm. Bod er merket med: 130

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

Kjøkken er flyttet til stue, soverom er etablert på tidligere kjøkken.
*Vær klar over soverommets størrelse.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja. Elektriker- og rørleggerarbeid i forbindelse med flytting av kjøkken til stue og etablering av soverom (2021–2022). Bad totalrenovert (2025). Dokumentasjon foreligger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Karina Lindberget	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Husebybakken 1C

Hjemmelshaver
Husebybakken Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
848305812			Lindberget Karina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
48

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	09.04.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.04.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	16.04.2026	
3	16.04.2026	
4	16.04.2026	
5	16.04.2026	
6	16.04.2026	

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

nelfo Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av				Oppdragsgiver (Kunde)			
Firma/Navn:	Storm Elektro AS			Firma/Navn:	Karina Lindeberget		
Kontaktperson:	Terje Arnesen			Kontaktperson:			
Adresse:	Sandstuveien 70			Adresse:	Husebybakken 1 C		
Postnr/Sted:	0680	Oslo		Postnr/Sted:	0379	OSLO	
Telefon:	22142000			Telefon/Mobil:			
E-post:	oslo@stormelektro.no			E-post:			
NELFO medlemsnr.:				Kundenummer:	25226		
Organisasjonsnr.:	885204392						
Elvirksomhets-ID:	155						

Anleggsadresse				
Anleggssted:	Karina Lindeberget			
Adresse:	Husebybakken 1 C			
Postnr/Sted	0379	OSLO	Boligmappe nr:	CHL6489

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
39604	21.01.2022	07.04.2022

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☑ Endring		Type installasjon:	Boligblokker
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2010		
	☐ Annet	Beskr:			

Beskrivelse/Kommentar
Opplegg nye kurser til kjøkken

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

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

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Martin Wennevold
Dato:	07.04.2022
Signatur:	Storm Elektro AS Sandstuveien 70 B 0680 Oslo

Ansvarlig montør: Bjørn Tangen

nelfo Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av			Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Storm Elektro AS		Firma/Navn:	Karina Lindberget	
Kontaktperson:	Terje Arnesen		Kontaktperson:		
Adresse:	Sandstuveien 70		Adresse:	Husebybakken 1 C	
Postnr/Sted:	0680	Oslo	Postnr/Sted:	0379	OSLO
Telefon:	22142000		Telefon/Mobil:		
E-post:	oslo@stormelektro.no		E-post:		
NELFO medlemsnr.:			Kundenummer:	24996	
Organisasjonsnr.:	885204392				
Elvirksomhets-ID:	155				

Anleggsadresse				
Anleggssted:	Karina Lindberget			
Adresse:	Husebybakken 1 C			
Postnr/Sted	0379	OSLO	Boligmappe nr:	CHL6489

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
38854	22.09.2021	05.01.2022

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☑ Endring		Type installasjon:	Boligblokker
Utført iht:	☑ NEK 400		Utg:	2010	
	☐ Annet		Beskr:		

Beskrivelse/Kommentar
Omgjøring installasjon i fbm nytt kjøkken

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

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

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Martin Wennevold
Dato:	05.01.2022
Signatur:	

Ansvarlig montør: Bjørn Tangen

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karina Lindberget	9578-5999-4-1871172	2026-04-15 19:56:37

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
22-0053/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Husebybakken 1C, 0379 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Karina Lindberget

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme og Bad AS. Nytt bad utført som totalentreprise (total leveranse, unntatt servantskap). Badet er totalrenovert med ny membran og nytt sluk. Gulvet er flislagt, og veggene i dusjsonen er flislagt, øvrige vegger er malt med våtromsmaling. Det er installert dusj med dusjdører, servant med blandebatteri, servantskap og speil med LED-lys, samt toalett. Det er lagt opp til vaskemaskin. Nye stoppekraner og rørføringer til servant er montert. Det er lagt varmekabler i gulv. Enkelte eldre rør er beholdt. Rørføringer er i hovedsak utenpå vegg og/eller innkasset lokalt, herunder innkassing av soilrør. Eksisterende radiator er beholdt. Utførelsesdato/ferdigstilt: 18.12.2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme og Bad AS, desember 2025. Totalrenovering av bad, inkludert ny membran, våtromsmaling, fliser og nytt sluk.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad som totalentreprise, utført av Varme og Bad AS. Ferdigstilt 18.12.2025.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2015 ble det gjennomført større rehabilitering med omtekking av tak på alle blokker, kontroll og utbedring av piper, bytte av leilighets- og fellesdører samt oppgradering til LED-belysning i fellesarealer. Arbeidene ble utført av Prosjektmester AS, og Storm Elektro AS for elektroarbeider. Videre er det gjennomført asfaltering av veier og parkeringsplasser (2020), og tilstandsvurdering av teglfasader i 2024 som bekrefter god tilstand.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført elektrisk arbeid i forbindelse med flytting av kjøkken til stue med nye kurser med tilhørende sikringer/jordfeilvern, nye stikk på kjøkken, og trekking/omlegging av nye kabler. Gjennomført av Storm Elektro AS (2021-2022). Det foreligger samsvarserklæring. I tillegg er det utført elektrisk arbeid i forbindelse av renovering av baderom, gjennomført av Varme & Bad AS (2025). Det foreligger FDV for totalentreprise. Fra tidligere eier er det opplyst om kontroll av det elektriske anlegget (DLE) i 2019 utført av Hafslund Nett AS. Det ble også opplyst om installasjon av nytt sikringsskap med automatsikringer i 2017 utført av Eltel.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjennomført ny kontroll i min eiertid, og det er utført elektrisk arbeid etter tidligere kontroll.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført rørarbeid i boligen i forbindelse med flytting av kjøkken (2021-2022), herunder omlegging av vann og avløp samt etablering av nytt opplegg til kjøkken, utført av Mester Vann og Varme AS. Det er også utført rørarbed i forbindelse med oppussing av bad (2025), utført av Varme & Bad AS. Borettslaget har gjennomført rørfornying av bunnledninger i 2019 (strømpeforing) og nye spillvannsledninger utvendig i 2025.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Flyttet kjøkken til stue og etablert soverom (2021-2022).

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til at det er utført kontroll av slike installasjoner. Borettslaget har gått over til bioolje og varmepumpe i 2016.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: I boligen er det lagt nytt parkettgulv i stue og soverom (2021), satt opp lettvegg med skyvedør for nytt soverom (2021-2022), montert nytt kjøkken fra IKEA (2022), lagt fliser i gangen (2022), etablert skillevegg/hyllevegg i eik med poppelplater (ferdig 2025), pusset og fornyet benkeplate på kjøkken (2026), malt alle flater bortsett fra én vegg på soverommet (2026), og lagt balkongheller i akasie fra IKEA (2026).

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er gjennomført radonmåling i borettslaget i 2017.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt bad 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Drenering er fra byggeår. Det er ikke kjent fukt under leiligheten (bod-/kjellerarealer). Ved større nedbør kan det forekomme noe vann utvendig langs mur.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke kjent slike forhold. Det er gjennomført tilstandsvurdering av teglsteinsfasader i 2024, med kontroll av bindere og forankring til bindingsverket, hvor tilstandsrapporten bekreftet god stand.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Det har vært varmgang i én stikkontakt i forbindelse med oppussing. Dette ble vurdert av elektriker som løs kobling, utbedret og har ikke gjentatt seg.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Litt skjevhet og knirk i parkettgulvet, ellers ikke kjent.

---

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

Ja

Beskriv: Styret opplyser at dette tidligere har vært et forhold, og at det nå er byttet. Badet ble totalrenovert i 2025.

---

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

Ja

Beskriv: Styret opplyser at det har forekommet i borettslagets fellesarealer. Det er observert to skjeggkre i leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Justering av bakben på kjøleskap, og bakben på oppvaskmaskin er ødelagt, men står stødig og fungerer med alternativ støtte. Boligen har ventilasjon via eldre ventilasjonskanaler og kjøkkenvifte med kullfilter, og det er behov for naturlig lufting. Glassfelt på innglasset balkong kan tidvis oppleves å sitte litt fast.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det foreligger forslag til utbygging ved Radiumhospitalet som er til høring, og som kan medføre endringer i nærområdet. Leiligheten er ikke vendt mot det aktuelle utbyggingsområdet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er tank for bioolje som er i bruk

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0053/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Karina Lindberget	**2026-04-15**

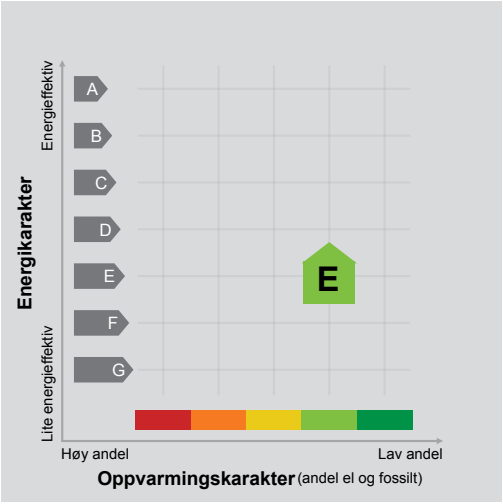
Identifikasjon

Karina Lindberget

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

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	80073259
Merkenummer	Energiattest-2025-212207
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:	30
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Husebybakken 1C	80073259	H0202	0	0	48
Husebybakken 1B	80073259	H0203	0	0	45

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	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	30 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	30 m²
Totalt BRA	30 m²
Oppvarmet luftvolum	72 m³
U-verdi for yttervegger	0,90 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,66 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	243,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	124 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	212,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	282,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 894 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	229,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 686 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	229,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 894 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	4 697 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 197 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 894 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	47,0 %

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Pia Eriksson
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: p.eriksson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0053/26 . Vår ref.: 0170-1-130 Dato: 31.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	848305812
Andelseier:	Lindberget, Karina
Medeier:	
Leilighetsnummer:	130
Adresse:	Husebybakken 1 C, 0379 OSLO
Andelsnummer:	48
Gnr.	29
Bnr.	8

Borettsinnskudd: Kr. 4 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208369571
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	10 177 569,00
Innfrielsesdato:	30.08.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 605,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 605,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	78,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 884,-
Annen formue:	7 484,-
Gjeld:	104 596,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208369571
Restsaldo:	104 011,00
Kapitalkostnader:	626,09
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 104 011,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 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

Borettslaget Husebybakken
Husebybakken 1 D
0379 OSLO

'tor.dokken@jm.no'

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

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

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

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 [...]»

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».

**

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

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

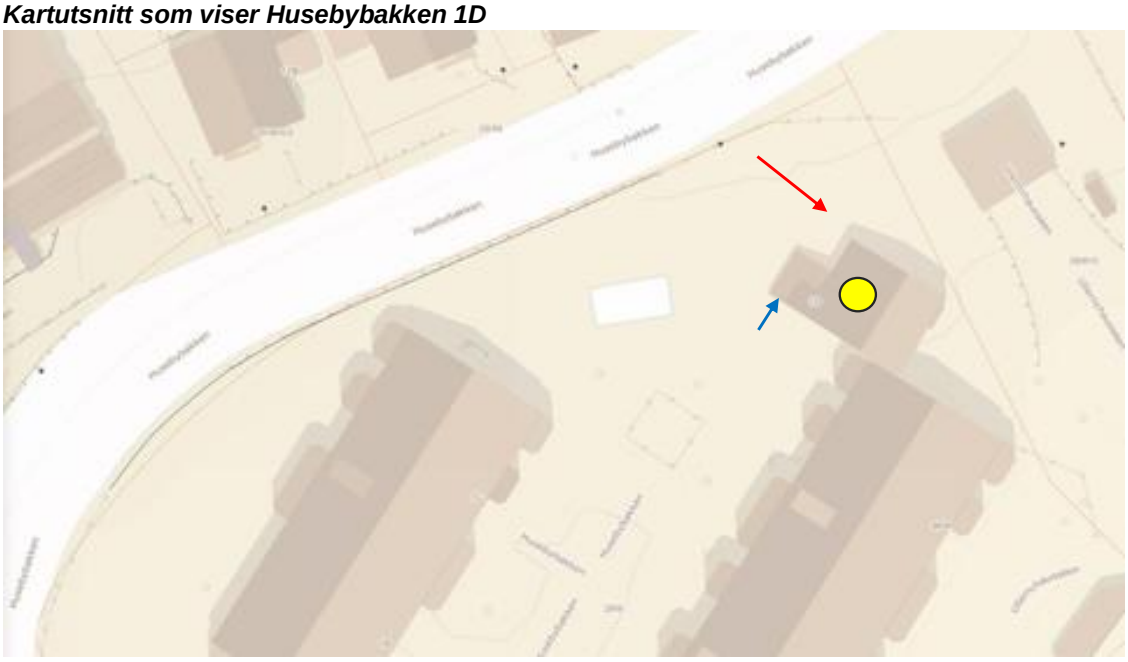
Oppdragsgiver: **Husebybakken Borettslag**
Oppdragsnr.: **52407689** Dokumentnr.: **RIByfy01**

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

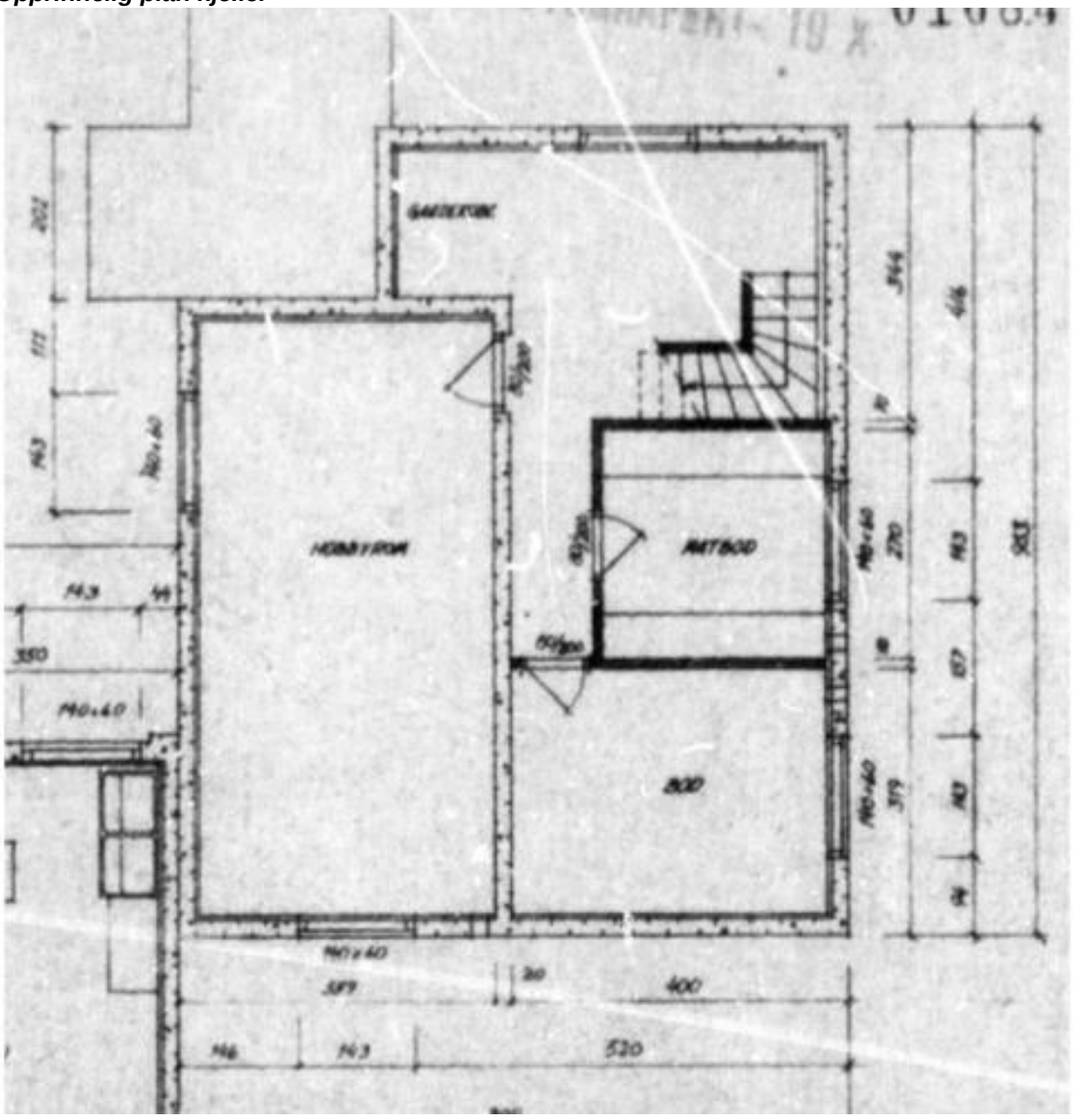
Dagens eier er Per Øyvind Bodding som kjøpte boenheten av tidligere «Eier 2» i 2019. Fuktproblemene begynte etter at han overtok boenheten, men vi har ingen opplysninger om hvilket år problemene ble registrert.

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.

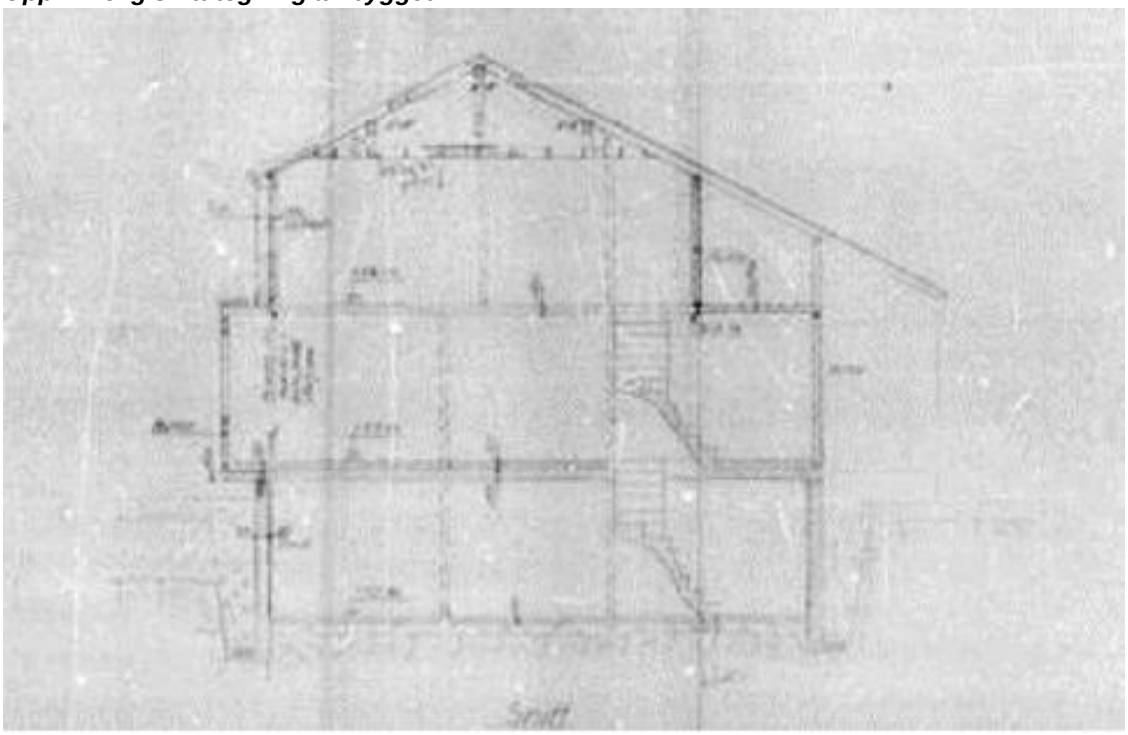
2. Tegninger

Opprinnelig plan kjeller



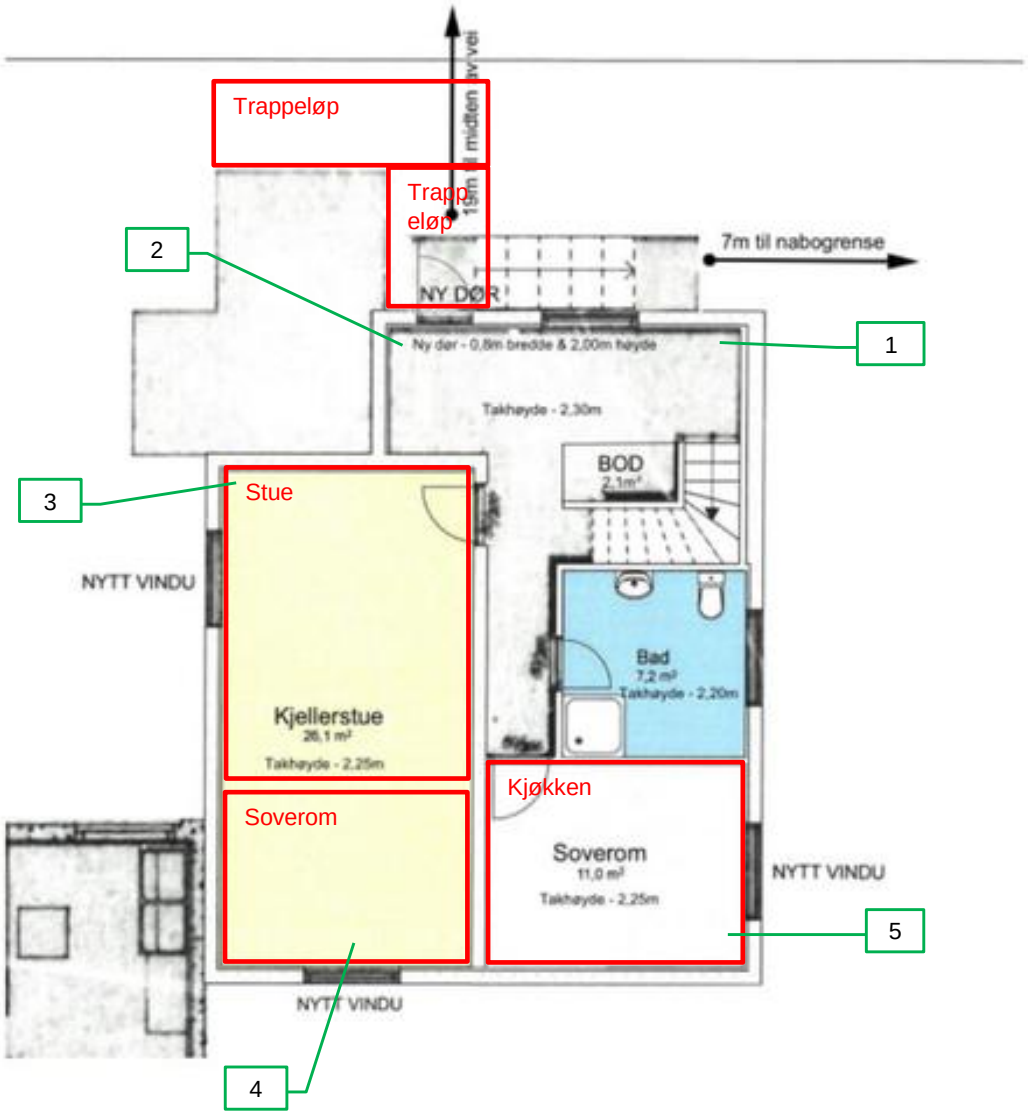
Figur 2: Opprinnelig plan kjeller. Tegningen er hentet fra saksinnsyn i Oslo kommune.

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

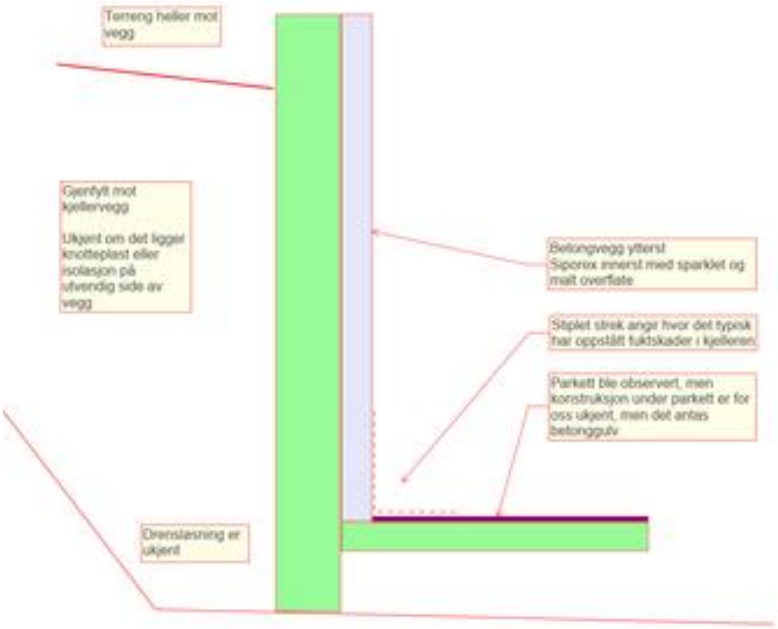
- Husebybakken Borettslag v/Tor Inge Dokken
- Dagens eier Per Øyvind Bodding

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.

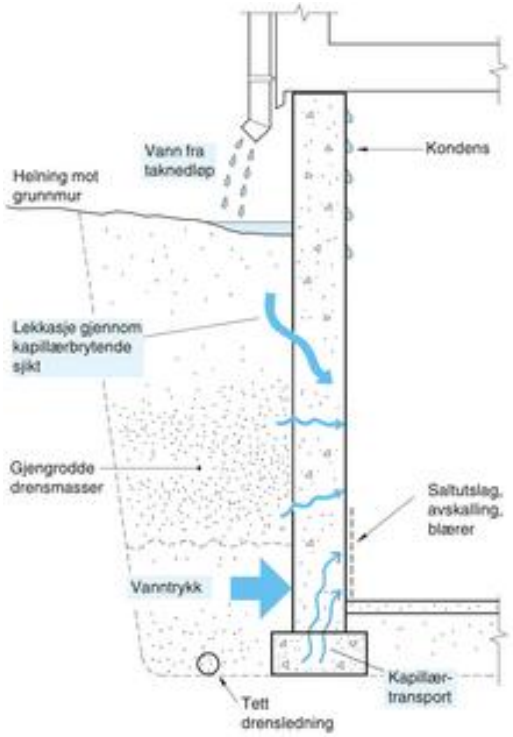
7. Vurdering av årsaker

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.

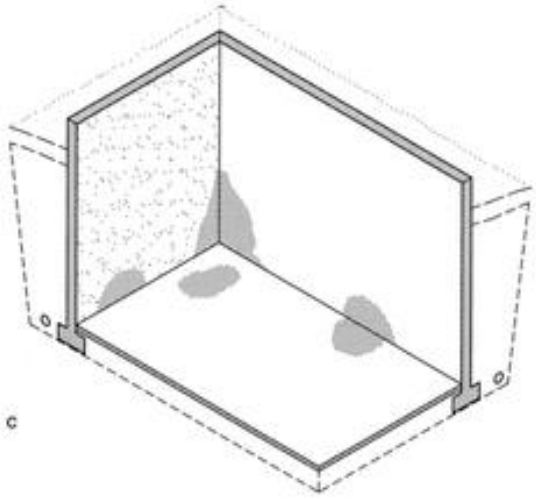
Vi har her vurdert noen årsaker som kan forklare de fuktproblemene som har oppstått i Husebybakken 1D.

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

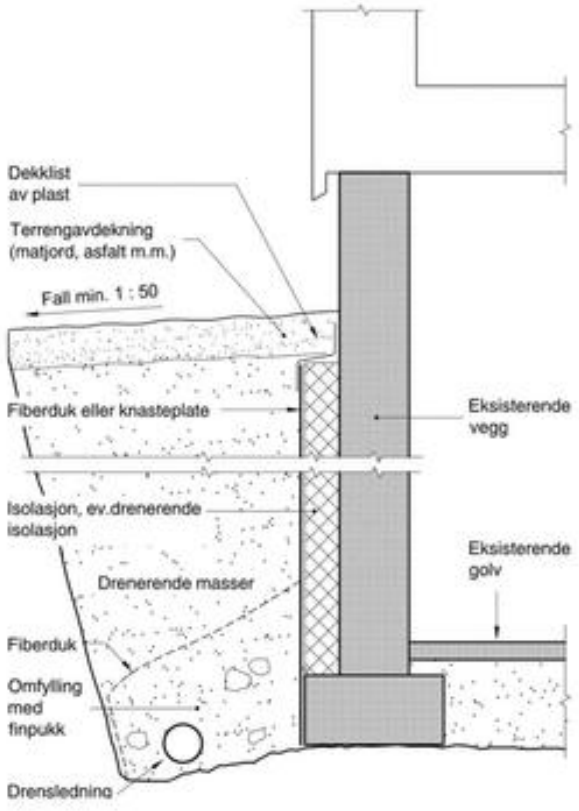
1. Forbedre dreneringen. Hvis dreneringssystemet er gammelt eller ineffektivt – eller mangler helt, så er det nødvendig å oppgradere det. Dette kan inkludere nedgraving av nye dreneringsrør og dreneringsgrøfter for å sikre effektiv bortledning av vann. Ny drensledning legges slik at vanninntaket i ledningen 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 kjellerytterveggerkan 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 170
HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 22. september kl. 10:00 og lukker 25. september kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/170

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tor Inge Dokken er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tor Inge Dokken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Tor Inge Dokken er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Valg av ny revisor

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

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

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

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

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

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

Protokoll til årsmøte 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

Vedtekter

for

Husebybakken borettslag org nr 848 305 812

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

NYE PARKERINGSBESTEMMELSER FRA OG MED 15.01.19 I HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG!

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

1. **Hvem kan parkere:**

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

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

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

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

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

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

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

Emne: parkeringstillatelse AE

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

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

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

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

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

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

Husordensregler

For

Husebybakken

Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 14.05.1979.
Endret på generalforsamling 03.05.2016

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

Røyking i innendørs fellesareal er forbudt.

POSTKASSESKILT OG DØRSKILT

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

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

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

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å ha hund eller utekatt.

SØPPEL

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

BODER

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

VASKERIET OG TØRKEPLASSER

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

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

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

BAD, VANN OG AVLØP, LUFTING

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

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

BILPLASSER

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

GRILLING PÅ BALKONGER OG FELLESAREALE

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

MELDINGER OG HENVENDELSER

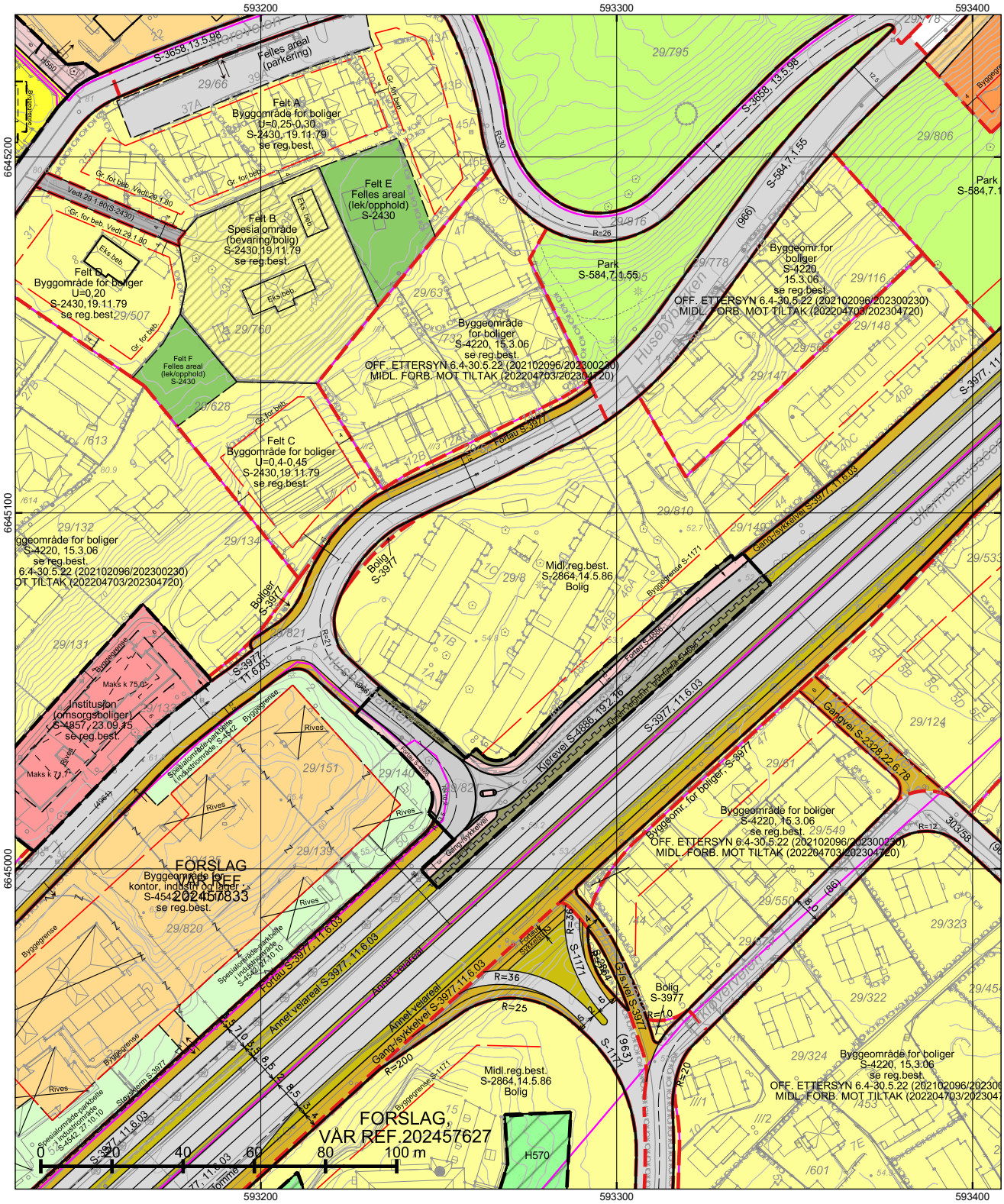
Meldinger fra styret eller OBOS til beboere ved rundskriv eller oppslag, skal leses og følges på lik linje som husordensregler.

Henvendelser til styret vedrørende husordensregler skal skje skriftlig.

LEIEKONTRAKTEN

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

Oslo, mai, 2016



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

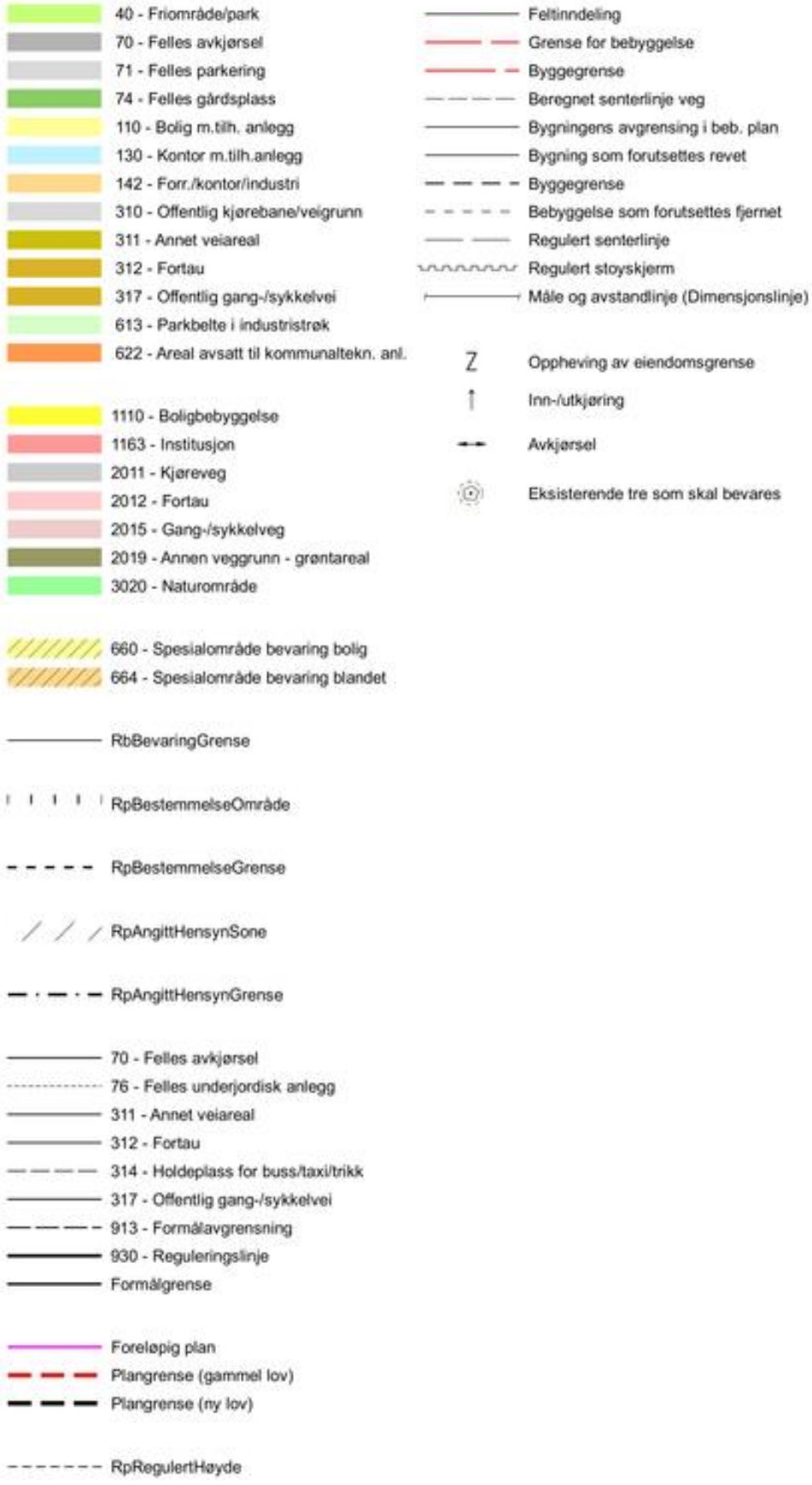
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

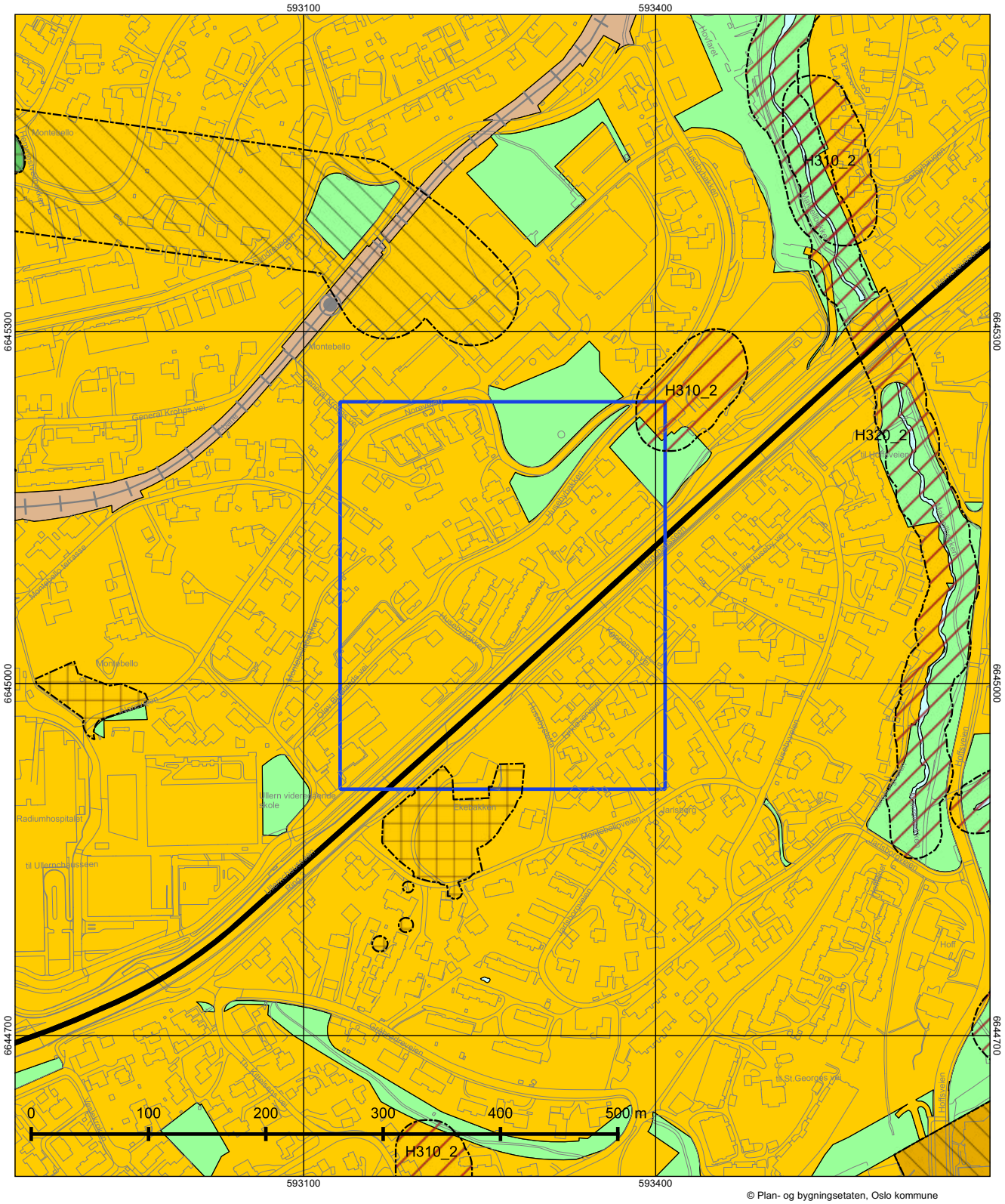
PlottID/Best.nr: 232768/ 86529675
Deres ref.:
Adresse: Husebybakken 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/8

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232768/86529675
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
HUSEBYBAKKEN 1C

Dato: 31.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529675
9096924

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.29 BNR. 8

Vi viser til bestilling av 20260331 for HUSEBYBAKKEN 1C.

GNR. 29 BNR. 8

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.09.1896.

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

5182 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

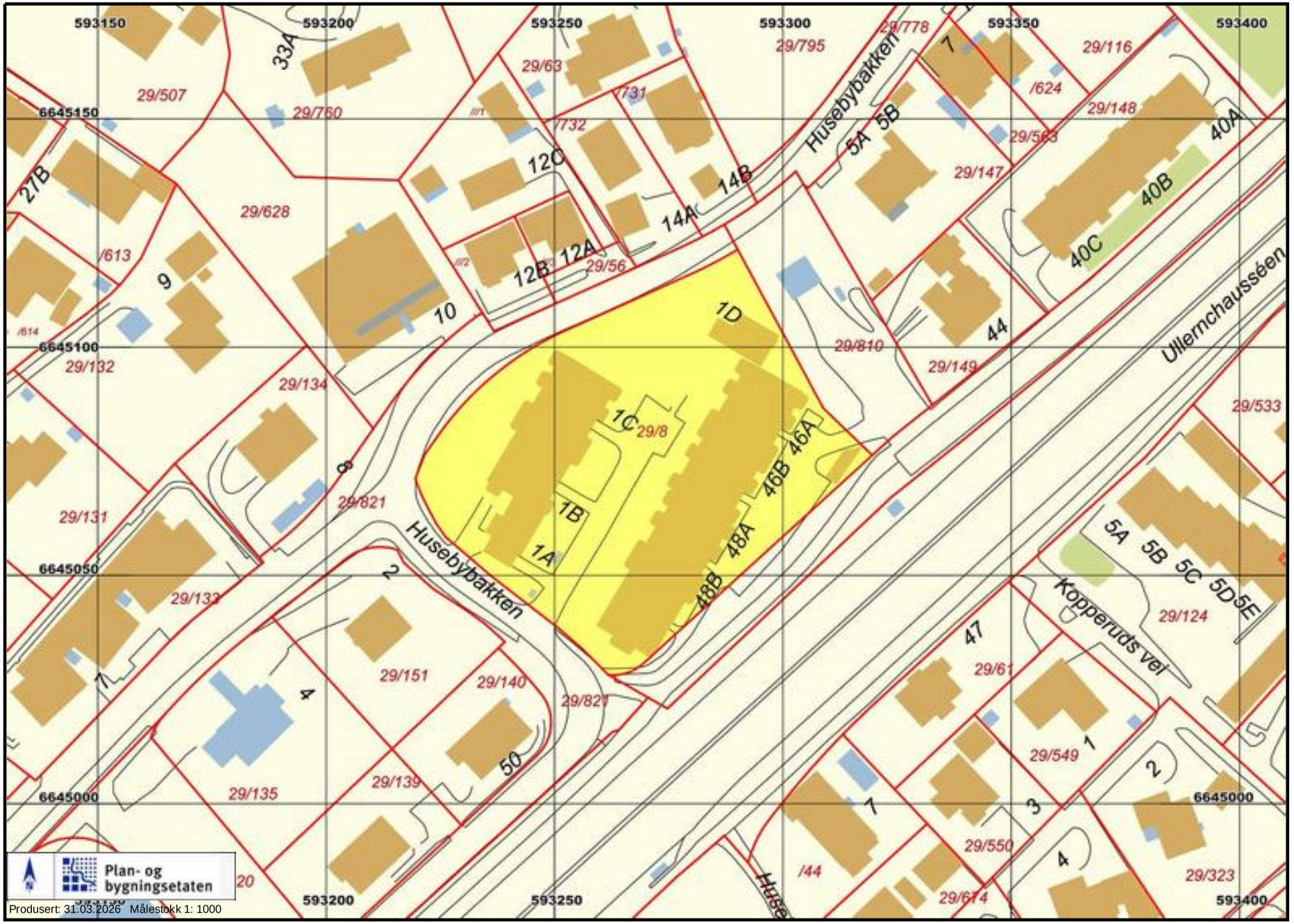
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


593150
593200
593250
593300
593350
593400
6645150
6645100
6645050
6645000
29/507
29/760
29/63
29/778
29/795
29/116
29/624
29/148
29/563
29/147
29/628
29/613
29/614
29/132
29/134
29/131
29/133
29/151
29/140
29/821
29/135
29/139
29/56
29/810
29/149
29/533
29/124
29/61
29/549
29/550
29/323
29/674
29/8
29/731
29/732
/44
33A
27B
12C
12B
12A
14A
14B
10
9
8
6
2
4
50
1D
1C
1B
1A
7
5A
5B
44
40A
40B
40C
46A
46B
48A
48B
47
1
2
3
4
5A
5B
5C
5D
5E
Husebybakken
Ullernchausséen
Kopperuds vei
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 31.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3977

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

Vedtaksdato: 11.06.2003

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199606006

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199606006

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

Spesialområde bevaring:
- Vegetasjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4886

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 15.03.2016

Emilie Stang, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Helene Dingstad Danielsen
Husebybakken 1 D
0379 OSLO

Dato: 22.05.2019

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

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

Ferdigattest - Husebybakken 1 D

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

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

Godkjente vedlegg

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

Klagefristen er tre uker

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

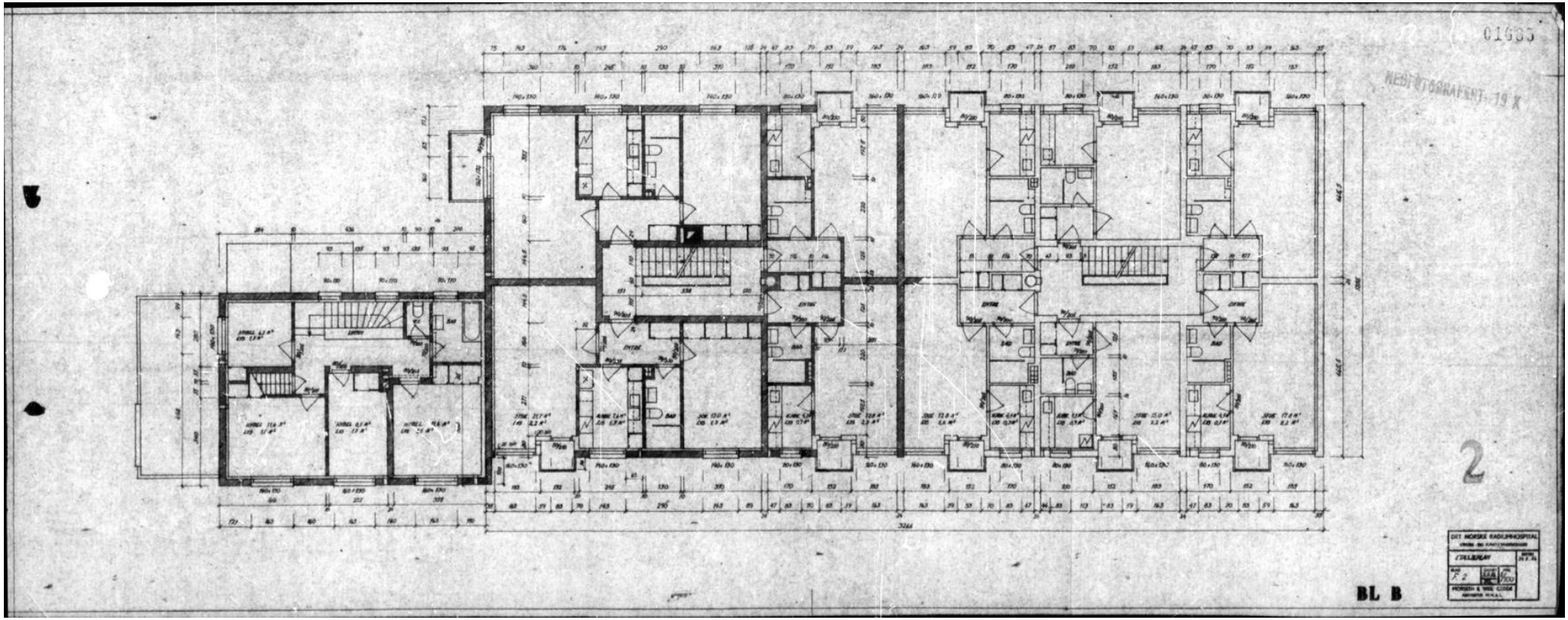
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.05.2019 av:

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


01685
2
BL B
DET NORSKE RADIUMHOSPITAL

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Grønlandsvn. 5III ·41 72 00

KOPI

Oslo, den 26-2-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
56/1685.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28-4-1959.

Bygningens art
Söster- og funksjonærbolig.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17, Oslo.

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

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
distriktsingeniör
Stein Flaata

3000. 10-60. R. A. –

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207115
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	07.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HUSEBYBAKKEN 1C
Postadresse:	0379 OSLO
Matrikkel:	0301-29/8

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207115

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Husebybakken brl. v/Birgith Sveen
Husebybakken 1B

0379 OSLO

Gundersen, Anders Terje
Bærumsveien 473

1351 RUD

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950067867	96/79027

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Dag Haraldsen	22. november 1996

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

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

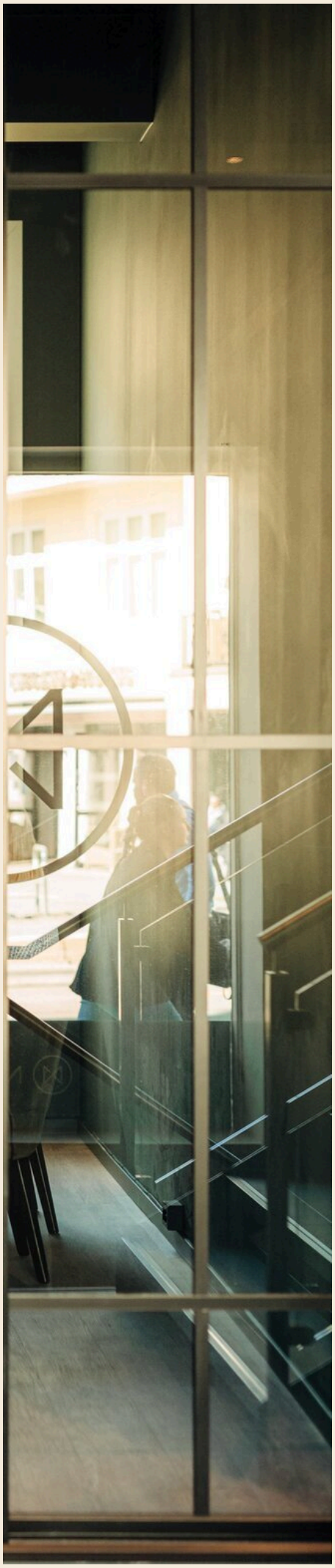
for Bjørn Meling
Overingeniør

Dag Haraldsen
Ing.I

Velkommen til

Nordvik Røa

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



Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0053/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Husebybakken 1C 0379 OSLO
Matrikkel: Gnr 29, bnr 8 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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