NORDVIK

Ullernchausséen 46A

Sovealkove | 30 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ullernchausséen 46A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
52	Vedlegg
60	Andre vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.03.2026

Nøkkelinformasjon



Pen og arealeffektiv leilighet med innglasset balkong. Varmtvann/fyring inkl. Parkering. Sentral og skjermet beliggenhet

Prisantydning	**3 380 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 493 994,-**
Fellesgjeld	**104 208,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 605,-**
BRA-i	**30 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Pen, arealeffektiv leilighet i høy 1.etg med balkong og fine solforhold. Leiligheten oppleves velholdt og har godt med lysinnslipp. Balkongen er innglasset og er en fin forlengelse av stue store deler av året.

Legg merke til:

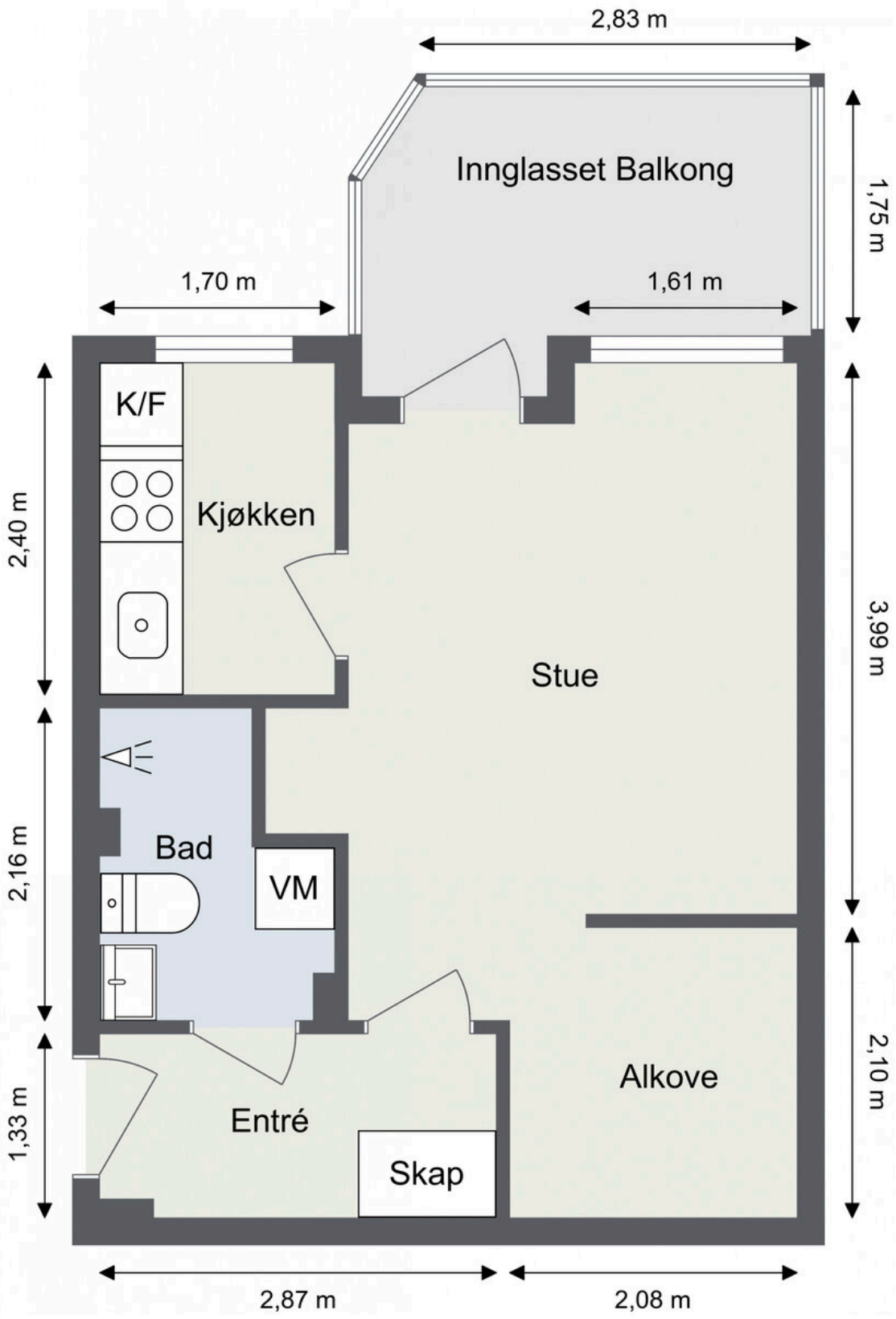
- Sovealkove
- Innglasset balkong
- Varmtvann/fyring inkl
- Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk
- Parkering: Førstemann-til-mølla-prinsippet etter godkjent søknad til styret
- Gangavstand til buss, T-bane og trikk -Kun to T-banestopp til Majorstuen
- Lave kjøpsomkostninger. Ingen dokumentavgift
- Godt med lagringsplass -2 boder
- Kort vei til marka og sentrum
- Fellesvaskeri

Husebybakken borettslag er et veldrevet borettslag, med hyggelig skjermet hage med blomster, sitteplass, epletrær, plommetrær og morelltrær på sommeren.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 30 kvm
Total BRA: 38 kvm

Tyder
















Kikutstua 2
UFRED
PIONEER
SKYGGEN
TRIUMFEN
OSLO
KATTEBØRSEN


KOKEBOK
cutlery




















Montebello







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
13-0079/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ullernchausséen 46A, 0379 OSLO
Gnr 29, bnr 8 i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Husebybakken Borettslag, org.nr. 848305812

Selger
Julie Hessevik

Kjøpesum og omkostninger
3 380 000,- (Prisantydning)
104 208,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 484 208,- (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))
---
3 493 994,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 503 494,- (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
0

Arealer
BRA-i: 30 kvm
BRA-e: 4 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 41 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og alkove.
BRA-e: 1 kvm. Disponibel bod
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 38 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Disponibel loftsbod (6 kvm gulvareal)
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6 m².

Innhold
Entré, bad, kjøkken, stue og alkove.

Leiligheten disponerer 2 boder, en bod i samme etasje på ca 1 kvm og en loftsbod på ca. 3 kvm (6 kvm gulvareal).

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6 m².

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

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer

avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Standard:
Leilighet med normal standard i forhold til alder.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987.
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. TG: 1.

Ytterdører:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1987.
Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører:
Glatte innvendige dører. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Innglasset balkong:
Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 7 m². Tremmer på dekke. Rekkverk i metall, med plater og frostet glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 105 cm. Enkel skyvbare glass over rekkverket.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber på badet.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne ifølge eier er montert i krypkjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko
for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Vannbåren varme:
Radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Ventilasjon
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i stue.
Oppdriftsventilasjon med ventil på bad og kjøkken.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. En frostet glassfront i overskap. Plater i flismønster på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Plater på vegg over benkeskap er etablert i 2022. Oppvaskmaskinen er fra 2024.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med laminat. TG: 1.

Vegger:
Malt panel. Malt glassfiberstrie. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 1.

Himling:
Sparklet og malte plater på badet. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stue. TG: 1.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og åpent. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.
Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2007. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Målinger viser svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2.

Fast inventar - Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter og veggskap med glatt front. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj på gulv med forheng, servant i helstøpt plate, klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering: Det er observert krakkelering i servant. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. TG: IU.

Krypekjeller:
Krypkjeller med adkomst via luke i felles gang. Det er observert friskluftsventil på fasade under innglasset balkong til leiligheten.
Tilstandsvurdering: Krypkjelleren er ikke inspisert i henhold til våre HMS retningslinjer (manglende sikker adkomstmulighet). Krypekjellere er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det observert ventiler. I dette tilfellet er ikke krypkjelleren inspisert, som medfører risiko for at det kan foreligge skjulte skader. Krypkjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i luftfuktighet eller inneklima. TG 2 er gitt på nevnte forhold. Krypkjelleren ligger normalt under borettslagets ansvarsområde.

Dokumentasjon:
Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

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

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

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Modernisering og påkostninger
2026:
Lagt gulv på veranda, pusset og oljet trappetrinn veranda.

2024:
Ny integrert oppvaskmaskin og nytt kjøleskap.
Malt benkeplate på kjøkken med slitesterk gulvmaling, fuget rundt vask og ovn, malt kjøkkenskap innvendig.

2022:
Snekker la på veggplater i tre utenpå tidligere eksponert teglstein i stue og la nye lister flere steder i stue.
Snekker utbedret kjøkkenet: la nytt laminatgulv, la på treplate på vegg bak kjøleskap og monterte nye plater over kjøkkenbenk.
Arbeidet ble utført av Hansens vedlikehold og service.
Selger pusset og sparklet hull og ujevnheter i murvegg på kjøkken og soverom. Malt alle rom i leiligheten (utenom bad). Fjernet maling fra stikkontakter, ledninger og dørhengsler. Malt og festet eldre lister.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Byttet fug i dusjhjørner og rundt sluk selv

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Dette ble ikke oppgradert siden 2007.

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: Omtekking av tak på borettslaget i 2015, i regi av borettslaget (antar faglært ble brukt).

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i bunnledningene i 2019 for Ullernchauseen 46A. Utført i regi av borettslaget, antar at faglært ble brukt.

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: Informasjon basert på rapport fra tidligere eier: ved konvertering av fyrkjele til bioolje utført av Boligenergi i 2016, og at det foreligger samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Informasjon basert på rapport fra tidligere eier: Dette ble utført ved konvertering og omlegging til varmepumper i 2016.

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 oppsto brudd på borettslagets avløpsledning, og den ble derfor byttet i 2025. Utført i regi av borettslaget, antar faglært ble brukt.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Antar at dette ble gjort ved konvertering av fyrkjele til bioolje utført av Boligenergi i 2016.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2023 ble LED-belysning i bodarealer/fellesarealer utbedret. Samme år ble 3 stk varmtvannsberedere byttet. Utført i regi av borettslaget, antar at faglært ble benyttet. I 2025 ble det lagt inn fiberkabel til leiligheten.

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? Radonmåling i 2017, med negativ verdi.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Litt sopp i mykfug i dushjørner og rundt toalett, men bare i overflate. Byttet selv etter overtakelse. Krakkelering i servant. Se tilstandsrapporten.

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)
Ja
Beskriv: Det er fukt i krypkjelleren, men den er bygget med innvendig drenering slik at dette er kontrollert.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Vinduene er av eldre dato så det er muligens noe trekk, men merkes ikke på strømregningen pga

sentralfyring.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det var brudd på borettslagets avløpsledning i 2025, og den ble byttet 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.
Nei
Eventuell kommentar: Det er observert sølvkre i boligen, men dette beregnes ikke som skadedyr.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Kapasiteten på varmepumpene var ikke høy nok tidligere, men dette vil jeg si er blitt bra. Enkelte beboere klager på at radiatorene slår seg på seint på høsten, men jeg føler min radiator har funket bra.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved forrige salg (2021), men den er mindre detaljert enn den som er utarbeidet i forbindelse med nåværene utlysning for salg.

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? Av takstmann både i 2021 og 2026.

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: Radiumhospitalet planlegger å utvide sitt område i retning borettslaget, men det påvirker ikke leiligheten direkte. Leiligheten har vinduer som ligger i annen retning enn utbygningsområdet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Fikk skriftlig svar fra styreleder i mars 26 at det ikke lå noen planer for 2026 som kan øke fellesutgiftene.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Den er i bruk etter ombygging til bioolje.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Ja
Beskriv: Styreleder sier at den er bygd om til å bruke bioolje.

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

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Ettroms andelsleilighet i boligblokk med eksterne boder i henholdsvis loft og 1. etasje. Leiligheten ligger i 1. etasje med innglasset balkong.

Bygningen er oppført i 1959, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Dette ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe på kjøkken og stue
- Skapet på soverom og i gang. Det vil være skruehull etter skapet i gangen.
- Trehyllene på kjøkkenet.

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

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

innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

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
Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme.
Gulvvarme i baderomsgulv.

Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnader.

Informasjon om strømforbruk
Selgers strømforbruk 2025: 2 496 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 605,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett og Riks-tv (Global Connect), kommunale avgifter, varmtvann, sentralvarme, renhold av fellesarealer, drift av fellesvaskeri, forretningsførsel, vaktmestertjeneste, betjening av andel fellesgjeld mm.

Totale felleskostnader pr. mnd kr. 3 605,-.

Ifølge styreleder per 16.03.2026 foreligger det ikke planer som medfører økte fellesutgifter i år.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 3 605,- per md.

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

Selger har hatt avtale med Sector alarm kr 500,- per mnd. Denne fjernes ved eierskifte.

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

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

Innmelding i OBOS kr 500,– blir fakturert ny eier dersom man ikke alt er medlem. 200,- per år deretter.

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
Fibernett fra Global connect og abonnement med riks-TV er bakt inn i felleskostnadene. Det ble lagt inn fiberkabel til leiligheten 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. Deretter kr. 200 per år.

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 Bbl

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

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 104 208,-pr. 11.03.2026

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.

Borettslaget har lån i Obos-Banken AS:

Lånenr.: 98208369571
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 10 196 732,00
Innfrielsesdato: 30.08.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Andel av fellesgjeld kr. 104 208,80
Kapitalkostnader kr. 640,89

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 484,- pr. 31.12.2025

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 23.06.25, ingen planer om å ikke felleskostnader p.t.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 2552090

Tomt

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

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

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

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

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

Områdebeskrivelse

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

Servicefasiliteter:
Majorstuen med butikker og kaféer er bare ca. 15 minutter unna totalt fra boligen, med ca. 8 minutter på T-banen. Her finner du en av Norges mest populære handlegater Bogstadveien.
Nærsenteret Møllhausen Torg er et praktisk sted å utføre hverdagslige innkjøp. Her finner du blant annet KIWI og Apotek1, samt Skøyen Café. Like ved ligger også OPEL-bygget med ny REMA1000 samt stort ICON treningssenter. Gode handlemuligheter venter også ved Karenslyst Allé, med blant annet de store

dagligvareforretningene MENY, Vinmonopolet, Coop og ikke minst Maschmanns Matmarked. Legg gjerne også turen innom Joe & The Juice, Kaffebrenneriet eller Starbucks.
Større shoppingmuligheter finner du på CC Vest som er innenfor en kort kjøretur og byr på et bredt spekter av forretninger og spisesteder, samt et av Vinmonopolets utsalg.

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

Offentlig kommunikasjon:
Det er god tilgang på buss, Montebello busstopp vestover (7 minutter gange) og Husebyveien busstopp østover (7 minutter) på ring 3.
Det er også god tilgang på T-bane med Bane 3 på Montebello stoppet (8 minutter gange) eller Bane 2 på Smestad stoppet (10 minutter gange).
Nærmeste togstasjon er på Skøyen (ca 25 minutters gange) hvor det er mange togavganger både mot Oslo S eller vestover.
Det er også mulig å ta trikk nummer 13 (Bekkstua-Bjørvika).

Bebyggelse
Området består av variert bebyggelse bestående av lavblokker, småhus, enebolig samt noe næring.
Eiendommen ligger like ved Ring 3. Det er installert støyskjerm mot veien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.02.1962.
Det foreligger ferdigattest for balkonger datert 22.11.1996.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei. Det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen som ifølge selger er i bruk.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig.
Reguleringsbestemmelser:
S-2864: Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.
S-3977: Reguleringsplan med reg.best. for Radiumhospitalet-Smestad, lokalt veisystem m.m.
S-4886: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lokalvei (vei 20674) ved Husebybakken/Ullernchausseen, etter alternativ 1. Området reguleres til Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjørevei, - fortau, - gang-/sykkelvei, - annen veiggrunn - grøntareal.

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

Offentlige planer:
Det foreligger plansak med detaljregulering i Ullernchausséen 52. Saken gjelder nybygg - Oslo Science Hub. Status: Under behandling.
Oslo Science Hub AS foreslår å legge til rette for en utvidelse og forsterkning av det eksisterende forskings- og næringsmiljøet på Campus Radiumhospitalet. Dette i form av et nytt bygg med laboratorier, kontorer, biobank, logistikkareal og servicenæring for kreftforskning i Ullernchausséen 50, 50B og 52 samt Husebybakken 2-4. Bygget, Oslo Science Hub, skal være et samlende bygg for både medisinsk forskning og legemiddelindustri som utvikler innovativ kreftbehandling. Prosjektet har ambisjon om å komplettere dages campusområde med et torg/bygulv med fellesskapsfunksjoner som møteplasser, café og servicetilbud for ansatte, pasienter, pårørende og naboer. Planområdet foreslås derfor regulert til kunnskapsintensiv næring. Dette planprogrammet er utarbeidet av: Norconsult Norge AS for Oslo Science Hub AS. Prosjektet vil eventuelt komme

inntil tomtegrensen til borettslaget, langs veien, Husebybakken. Plan og Bygningsetaten har ytret ønske om vurdering
av alternative lokasjoner enn Ullernchausséen. Saksnr. 202457833 og 2025/06766.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202457833
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506766

Det foreligger plansak med detaljregulering i Noreveien 22, 24, 26, Husebybakken 28 B mfl. Husebyplatået AS foreslår å omregulere Husebyplatået fra høyspentanlegg, kontor, barnehage og friområde, til boliger, forretning, tjenesteyting, kontor og friområde mm. Hensikten er å legge til rette for bymessig utvikling av utviklingsområdet Montebello iht. Kommuneplan 2018. Planforslaget innebærer 64100 m2 bruksareal (BRA) bebyggelse med høyder tilsvarende 3–11 etasjer pluss takoppbygg, hvorav ca 480-550 boliger. Noreveien 24 og 26 reguleres til bevaring med ny bruk. Dagens friområde i nord erstattes i planområdet. Oslobygg KF fremmer alternativ 2 med 4-parallell skole og flerbrukshall og mindre utnyttelse i feltene i vest, 51450 m2 BRA i 3-10 etasjer pluss takoppbygg, og ca 265-335 boliger. Saken er under behandling.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506932

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

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

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

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

04.09.1930 - Dokumentnr: 900975 - Elektriske kraftlinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Sølvkre er observert.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 10 500,-
Markedspakke med Bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar. kr. 8 500,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr OBOS kr. 6 725,-
Foto - Faktureres direkte til selger. Fra kr. 4 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører OBOS kr. 3 125,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte til selger. Fra kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. april 2026

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

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

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ullernchausséen 46A

Nabolaget Montebello/Vestre Smestad - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	538 elever, 31 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Bestum skole (1-7 kl.)	524 elever, 25 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	672 elever, 38 klasser	4 min 🚗 1.9 km
Ris skole (8-10 kl.)	644 elever, 46 klasser	5 min 🚗 2.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	8 min 🚗 3.6 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	6 min 🚗 2.8 km

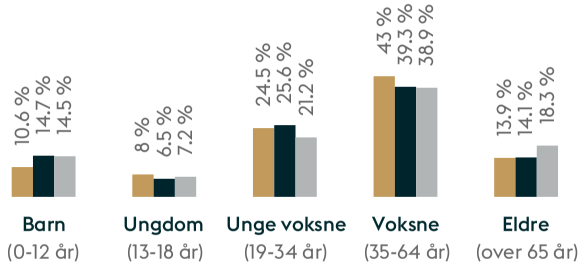
Offentlig transport

Montebelloveien	Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	3 min 🚶 0.3 km
Montebello	Linje 3	10 min 🚶 0.8 km
Abbediengen	Linje 13	13 min 🚶 1.2 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	22 min 🚶 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚗 8.8 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Smestad brannstasjon balløkke	4 min
Ullern videregående	4 min
MOVA Ullern	17 min
SATS Njårdhallen	18 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

Bygningsteknisk gjennomgang

ULLERNCHAUSSÉEN 46 A, 0379 OSLO

Gnr: 29 Bnr: 8 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	19/03/2026
Utskriftsdato:	29/03/2026
Oppdragsnummer:	99146
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Ettroms andelsleilighet i boligblokk med eksterne boder i henholdsvis loft og 1. etasje.
Leiligheten ligger i 1. etasje med innglasset balkong.

Standard

Leilighet med normal standard i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2022: Platelagt vegg i stue mot kjøkken. Malt veggoverflater. Ny laminat i kjøkken. Plater på vegg over benkeplate.
2024: Ny oppvaskmaskin.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1959, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Krypekjeller
- Vinduer
- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Julie Hessevik
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Julie Hessevik, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 29 Bnr: 8
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5178.5 m²
Adresse:	Ullernchausséen 46 A, 0379 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Husebybakken Borettslag
Organisasjonsnr:	848305812
Eier:	Julie Hessevik
Andelsnummer:	10

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	19/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	18/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1959

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	30	1	7	0
Loft	0	3	0	0
Sum bolig:	30	4	7	0
Sum BRA:	41			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Alkove, Entré	Ekstern bod	Innglasset balkong
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Krypekjeller

Beskrivelse:

Krypkjeller med adkomst via luke i felles gang.
Det er observert friskluftsventil på fasade under innglasset balkong til leiligheten.

Tilstandsvurdering:

Krypkjelleren er ikke inspisert i henhold til våre HMS retningslinjer (manglende sikker adkomstmulighet).

Krypekjellere er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det observert ventiler. I dette tilfellet er ikke krypkjelleren inspisert, som medfører risiko for at det kan foreligge skjulte skader. Krypkjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i luftfuktighet eller inneklima. TG 2 er gitt på nevnte forhold.

Krypkjelleren ligger normalt under borettslagets ansvarsområde. TG: 2

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987.	
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1987.	
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 7 m². Tremmer på dekke. Rekkverk i metall, med plater og frostet glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 105 cm. Enkel skyvbare glass over rekkverket.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber på badet. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne ifølge eier er montert i krypkjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i stue. Oppdriftsventilasjon med ventil på bad og kjøkken. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. En frostet glassfront i overskap. Plater i flismønster på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Plater på vegg over benkeskap er etablert i 2022. Oppvaskmaskinen er fra 2024.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt panel. Malt glassfiberstrie. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater på badet. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilert front i alkove. Garderobeskap med speil- og glatte fronter i entré.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og åpent. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

Det er lagt lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2007. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Målinger viser svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter og veggskap med glatt front.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj på gulv med forheng, servant i helstøpt plate, klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er observert krakkelering i servant. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Julie Hessevik	9578-5997-4-1545489	2026-04-10 16:37:49

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
10. apr. 2026

Oppdragsnummer
13-0079/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullernchausséen 46A, 0379 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Julie Hessevik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. november 2021

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet fug i dusjhjørner og rundt sluk selv

---

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

Eventuell kommentar: Dette ble ikke oppgradert siden 2007.

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omtekking av tak på borettslaget i 2015, i regi av borettslaget (antar faglært ble brukt).

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i bunnledningene i 2019 for Ullernchauseen 46A. Utført i regi av borettslaget, antar at faglært ble brukt.

---

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: Informasjon basert på rapport fra tidligere eier: ved konvertering av fyrkjele til bioolje utført av Boligenergi i 2016, og at det foreligger samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Informasjon basert på rapport fra tidligere eier: Dette ble utført ved konvertering og omlegging til varmepumper i 2016.

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 oppsto brudd på borettslagets avløpsledning, og den ble derfor byttet i 2025. Utført i regi av borettslaget, antar faglært ble brukt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

---

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

Ja

Beskriv: Antar at dette ble gjort ved konvertering av fyrkjele til bioolje utført av Boligenergi i 2016.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2023 ble LED-belysning i bodarealer/fellesarealer utbedret. Samme år ble 3 stk varmtvannsberedere byttet. Utført i regi av borettslaget, antar at faglært ble benyttet. I 2025 ble det lagt inn fiberkabel til leiligheten.

---

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? Radonmåling i 2017, med negativ verdi.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Litt sopp i mykfug i dushjørner og rundt toalett, men bare i overflate. Byttet selv etter overtakelse. Krakkelering i servant. Se tilstandsrapporten.

---

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)

Ja

Beskriv: Det er fukt i krypkjelleren, men den er bygget med innvendig drenering slik at dette er kontrollert.

---

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

Ja

Beskriv: Vinduene er av eldre dato så det er muligens noe trekk, men merkes ikke på strømregningen pga sentralfyring.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

---

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

Ja

Beskriv: Det var brudd på borettslagets avløpsledning i 2025, og den ble byttet 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.

Nei

Eventuell kommentar: Det er observert sølvkre i boligen, men dette beregnes ikke som skadedyr.

---

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

Ja

Beskriv: Kapasiteten på varmepumpene var ikke høy nok tidligere, men dette vil jeg si er blitt bra. Enkelte beboere klager på at radiatorene slår seg på seint på høsten, men jeg føler min radiator har funket bra.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved forrige salg (2021), men den er mindre detaljert enn den som er utarbeidet i forbindelse med nåværene utlysning for salg.

---

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? Av takstmann både i 2021 og 2026.

---

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: Radiumhospitalet planlegger å utvide sitt område i retning borettslaget, men det påvirker ikke leiligheten direkte. Leiligheten har vinduer som ligger i annen retning enn utbygningsområdet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

---

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

Eventuell kommentar: Fikk skriftlig svar fra styreleder i mars 26 at det ikke lå noen planer for 2026 som kan øke fellesutgiftene.

---

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

Ja

Beskriv: Den er i bruk etter ombygging til bioolje.

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

Ja

Beskriv: Styreleder sier at den er bygd om til å bruke bioolje.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0079/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Julie Hessevik	**2026-04-10**

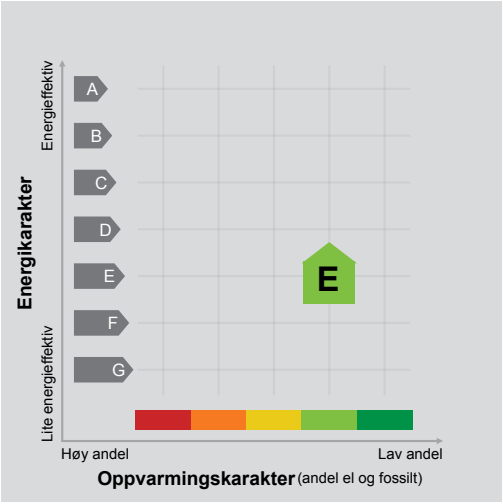
Identifikasjon

Julie Hessevik

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	6
Postnummer	0379
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80073232
Merkenummer	Energiattest-2025-212228
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 (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ullernchausséen 46B	80073232	H0101	0	0	7
Ullernchausséen 46A	80073232	H0101	0	0	10
Ullernchausséen 48A	80073232	H0101	0	0	4
Ullernchausséen 46B	80073232	H0102	0	0	9
Ullernchausséen 48B	80073232	H0102	0	0	3
Ullernchausséen 48A	80073232	H0102	0	0	6

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	6.005
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	198,9 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	269,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 577 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	219,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 369 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	219,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 577 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	4 503 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 074 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 577 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	46,9 %

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

Deres ref.: 13-0079/26 . Vår ref.: 0170-1-10 Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	848305812
Andelseier:	Hessevik, Julie
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Ullernchausseen 46 A, 0379 OSLO
Andelsnummer:	10
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	10 196 732,00
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:	104 598,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208369571
Restsaldo:	104 208,80
Kapitalkostnader:	640,89
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 104 208,80,-, 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 170
HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/170

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag til ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Husebybakken
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Heine Håland Ness og Pål Knutsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000,-

Styrets innstilling

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

Vi oppfordrer beboere til å melde seg til valgkomitéen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000,-

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Forslag til ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Husebybakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling til sak på generalforsamlingen:

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

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

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

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

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

Diverse vedlegg for begge sider av saken følger vedlagt.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Brev til borettslaget.pdf

4. RIByfy01 - Notat - Vurderinger av fuktig kjeller 2024-10-31.pdf

5. Dreneringsartikler (2).pdf

6. Svarbrev fra borettslagets advokat.pdf

7. Uttalelse fra saksbehandler i Oslo plan og bygningsetat.pdf

---

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tor Inge Dokken

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

- Benjamin Ramberg Møklegård

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

- Geir Johan Jensen
- Heine Håland Ness
- Pål Knutsen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Tor Inge Dokken

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

- Nomeda Bederstetaite

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

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

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

· Varmepumpe/varmeanlegget er skiftet ut.

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

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

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

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

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

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

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

Vennlig hilsen

Styret i Husebybakken borettslag

Til generalforsamlingen i Husebybakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Husebybakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**327 157**	**721 442**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-379 235	-156 208
Tillegg for nye langsiktige lån	16	10 499 503	0
Tilbakeføring av avskrivning	15	5 824	5 824
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-9 656 173	-243 251
Innsk. øremerk. bankkto		-1 592	-650
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**468 327**	**-394 285**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**20**	**795 484**	**327 157**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 12.03.2025
Styret i Husebybakken Borettslag

Tor Inge Dokken Nomeda Bederstetaite Kristina Nilsen

Mats Randby

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 093, jf. noten om andre driftskostnader.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-5 824**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

Forbrukeradvokaten

SPISSKOMPETANSE PÅ FORBRUKERLOVGIVNING

Advokat Ola Fæhn
faehn@forbrukeradvokaten.no

Advokat Espen Ulland
ulland@forbrukeradvokaten.no

Advokat Anne Mette Hårdnes
haardnes@forbrukeradvokaten.no

Advokat Emil August Fjellvang
fjellvang@forbrukeradvokaten.no

Advokat Halvard H. Skarpmoen
skarpmoen@forbrukeradvokaten.no

Advokatfullmektig Jenny Solli Helders
helders@forbrukeradvokaten.no

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

Borettslaget Husebybakken
Husebybakken 1 D
0379 OSLO

'tor.dokken@jm.no'

Oslo, 23. januar 2025

Vedrørende drenering i Husebybakken 1

Jeg viser til tidligere dialog.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.

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

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

(4) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

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

§ 5-17.*Vedlikehald o.a. frå laget*

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

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

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

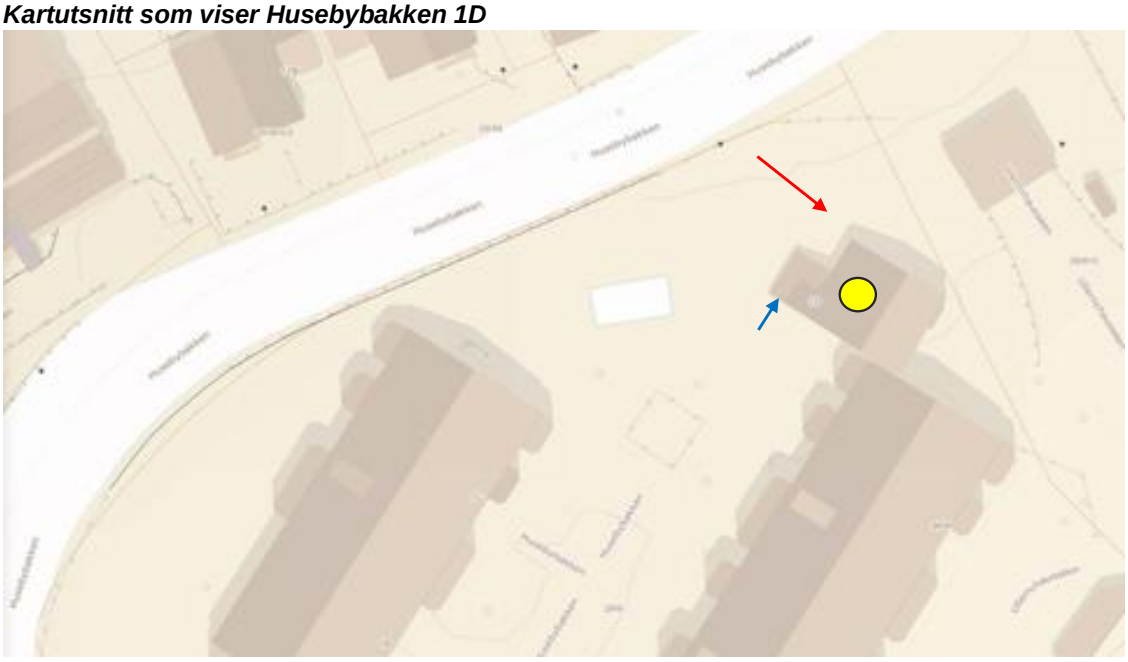
Oppdragsgiver: **Husebybakken Borettslag**
Oppdragsnr.: **52407689** Dokumentnr.: **RIByfy01**

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

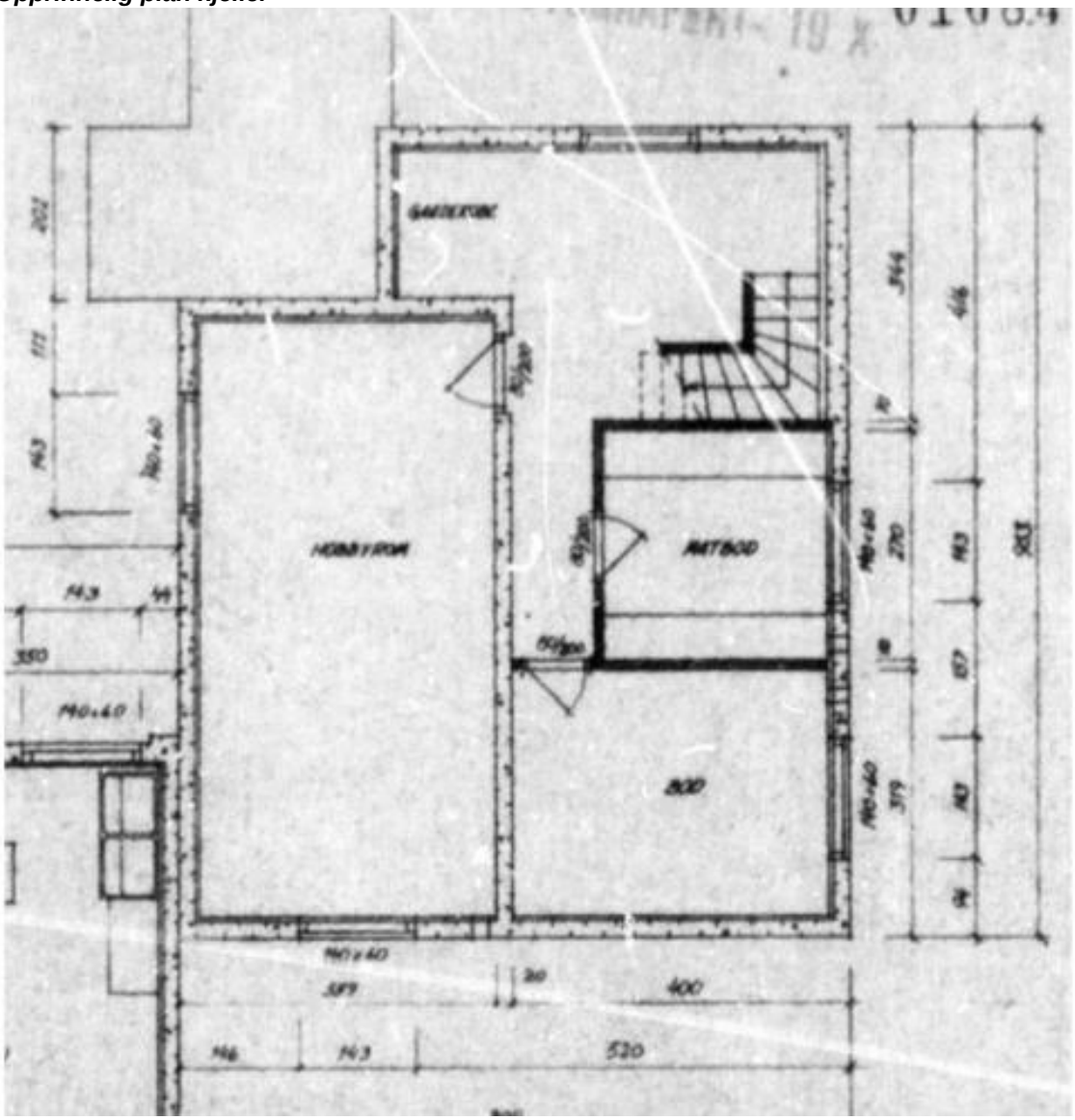
Dagens eier er Per Øyvind Bodding som kjøpte boenheten av tidligere «Eier 2» i 2019. Fuktproblemene begynte etter at han overtok boenheten, men vi har ingen opplysninger om hvilket år problemene ble registrert.

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.

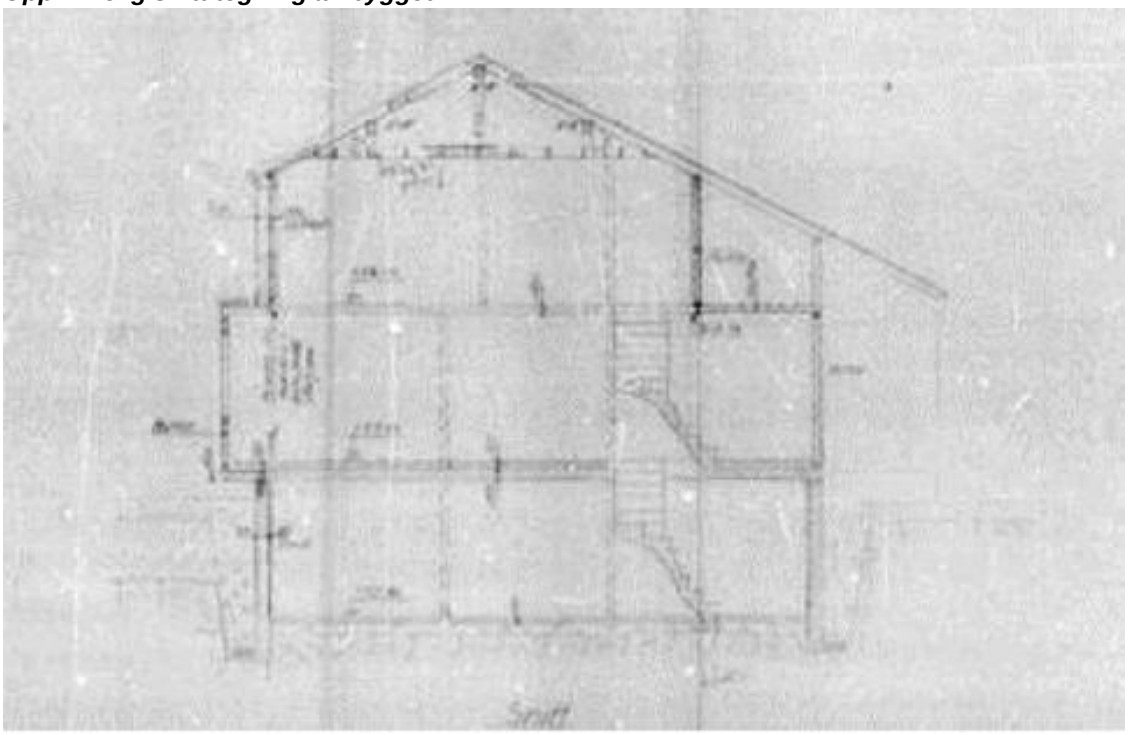
2. Tegninger

Opprinnelig plan kjeller



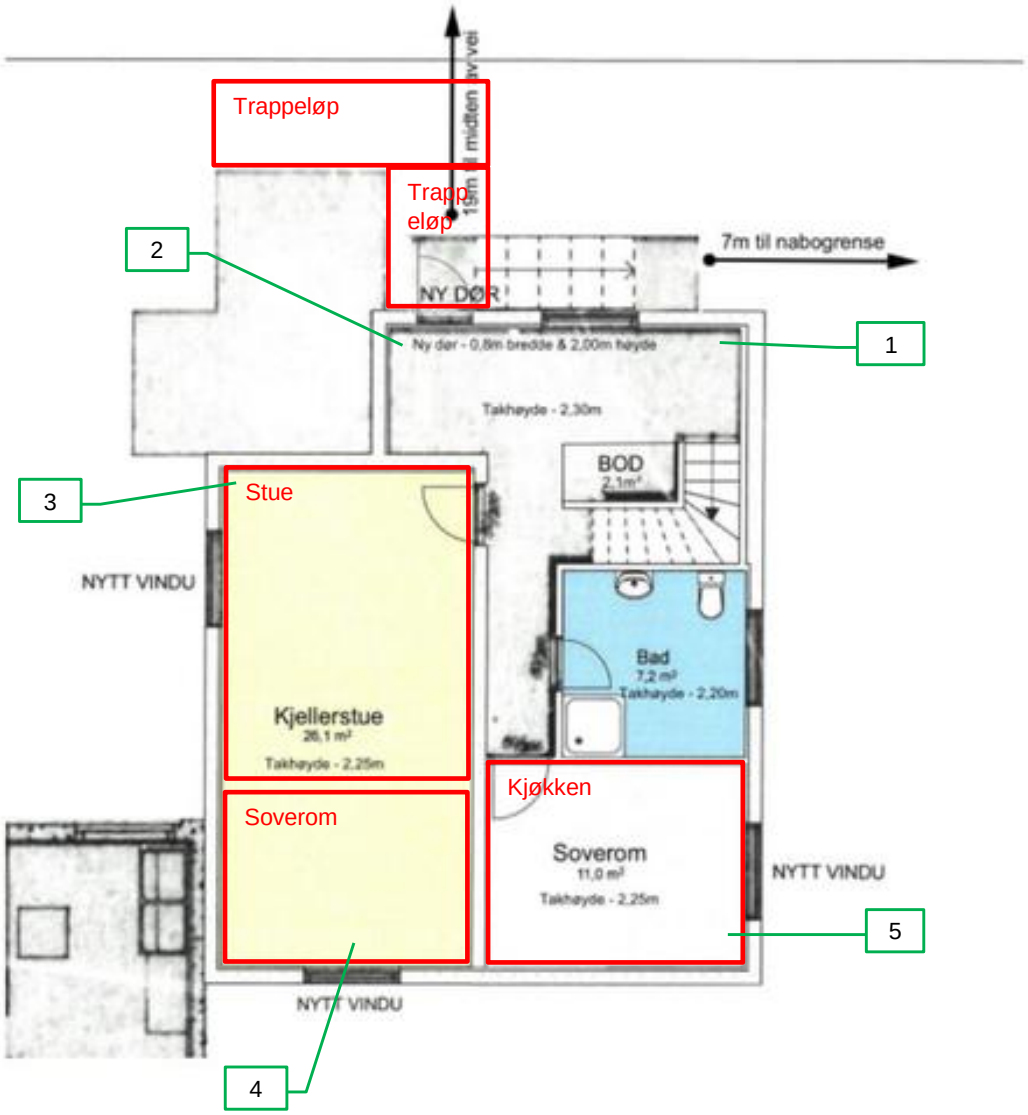
Figur 2: Opprinnelig plan kjeller. Tegningen er hentet fra saksinnsyn i Oslo kommune.

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

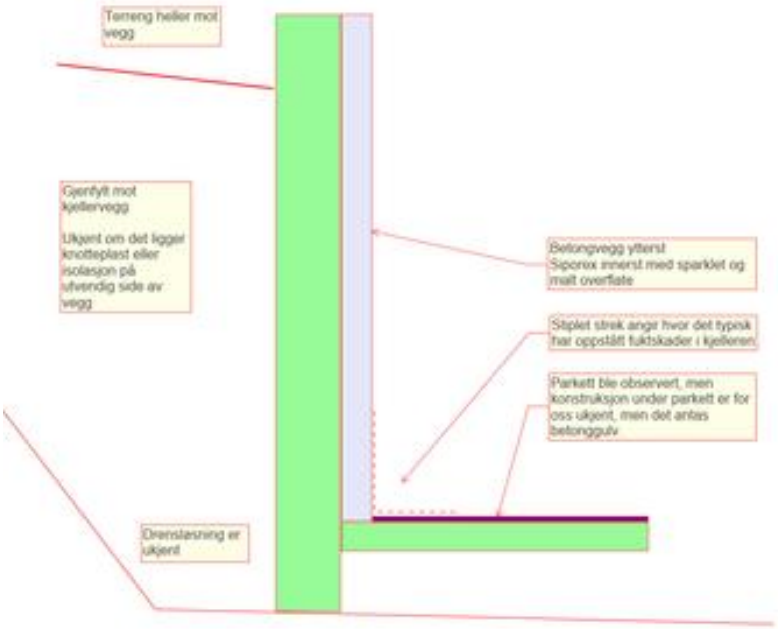
- Husebybakken Borettslag v/Tor Inge Dokken
- Dagens eier Per Øyvind Bodding

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.

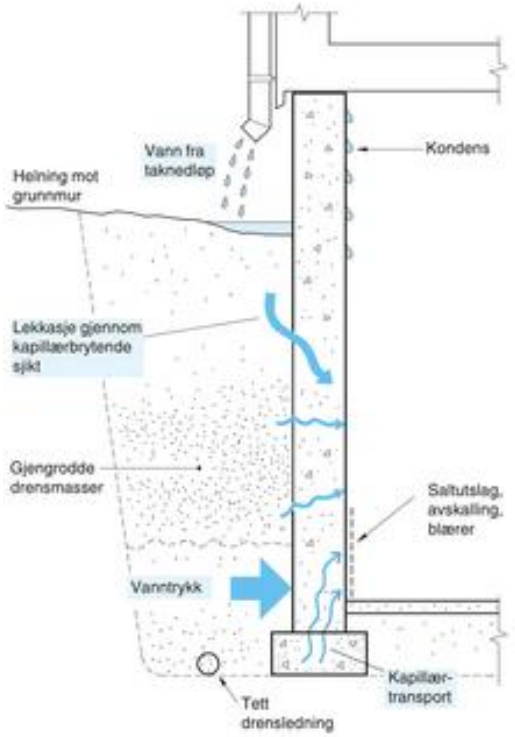
7. Vurdering av årsaker

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.

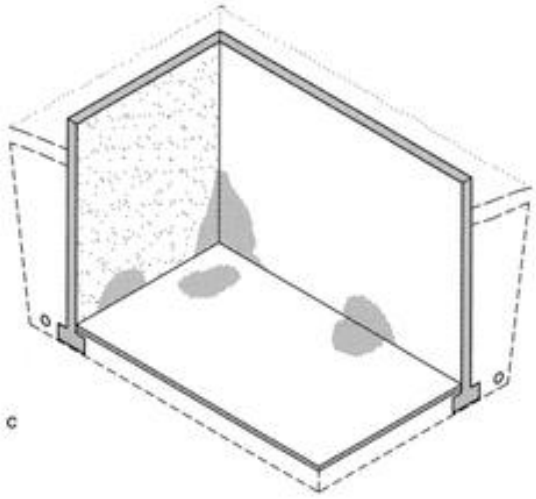
Vi har her vurdert noen årsaker som kan forklare de fuktproblemene som har oppstått i Husebybakken 1D.

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

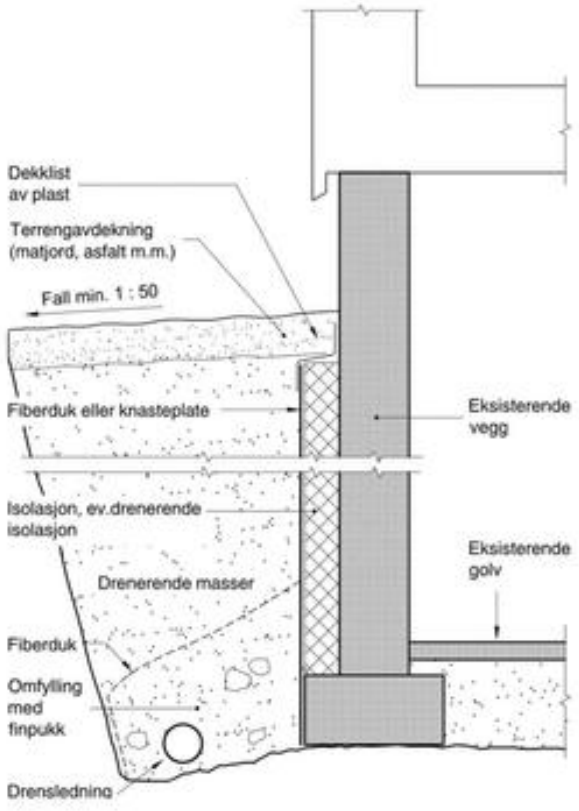
1. Forbedre dreneringen. Hvis dreneringssystemet er gammelt eller ineffektivt – eller mangler helt, så er det nødvendig å oppgradere det. Dette kan inkludere nedgraving av nye dreneringsrør og dreneringsgrøfter for å sikre effektiv bortledning av vann. Ny drensledning legges slik at vanninntaket i ledningen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

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

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

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%)**

Vedtekter

for

Husebybakken borettslag org nr 848 305 812

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Husordensregler

For

Husebybakken

Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 14.05.1979.
Endret på generalforsamling 03.05.2016

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

Røyking i innendørs fellesareal er forbudt.

POSTKASSESKILT OG DØRSKILT

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

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

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

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å ha hund eller utekatt.

SØPPEL

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

BODER

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

VASKERIET OG TØRKEPLASSER

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

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

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

BAD, VANN OG AVLØP, LUFTING

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

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

BILPLASSER

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

GRILLING PÅ BALKONGER OG FELLESAREALE

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

MELDINGER OG HENVENDELSER

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

Henvendelser til styret vedrørende husordensregler skal skje skriftlig.

LEIEKONTRAKTEN

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

Oslo, mai, 2016

NYE PARKERINGSBESTEMMELSER FRA OG MED 15.01.19 I HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG!

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

1. **Hvem kan parkere:**

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

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

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

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

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

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

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

Emne: parkeringstillatelse AE

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

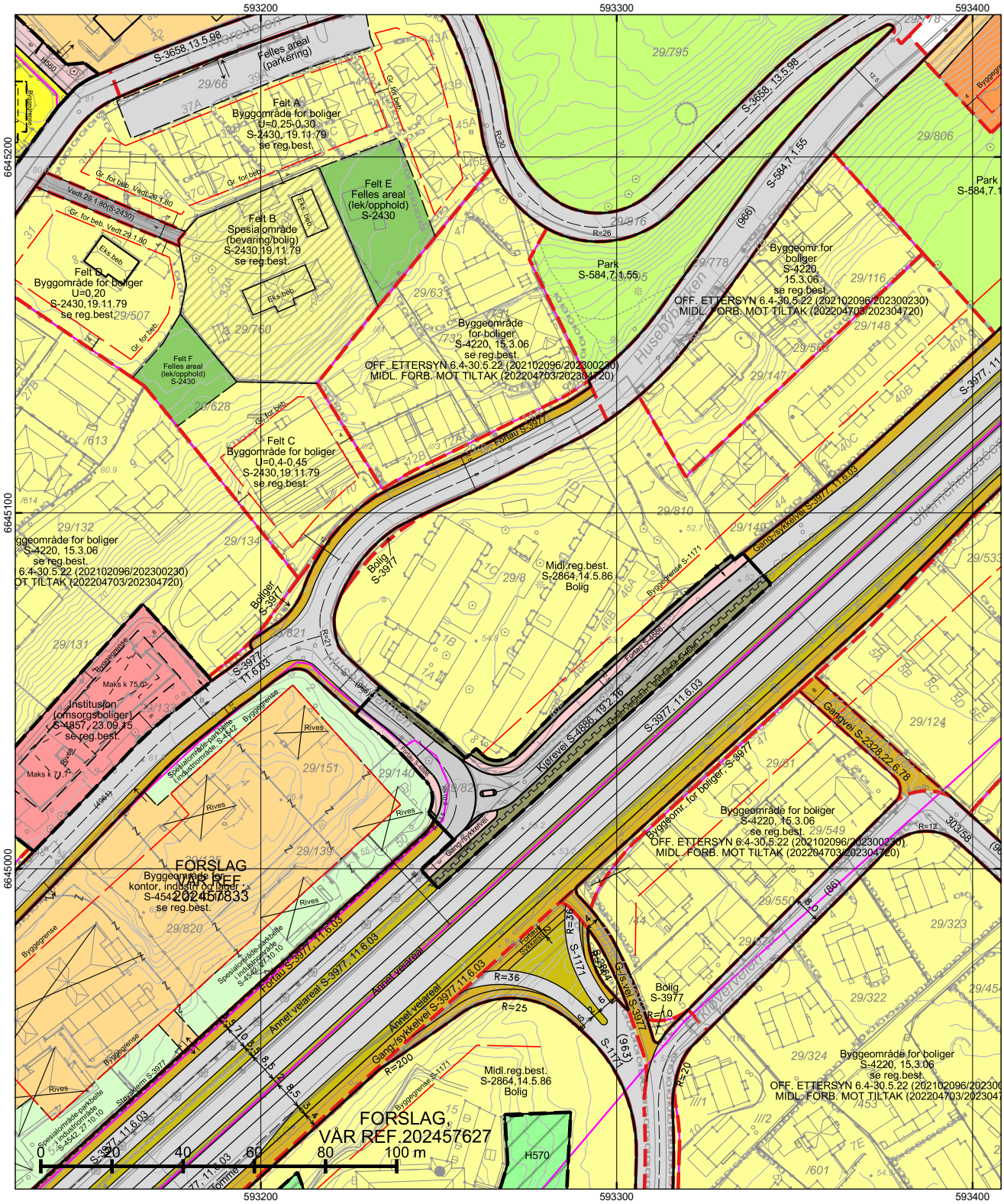
Send e-post til: husebybakken@styrerommet.net.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

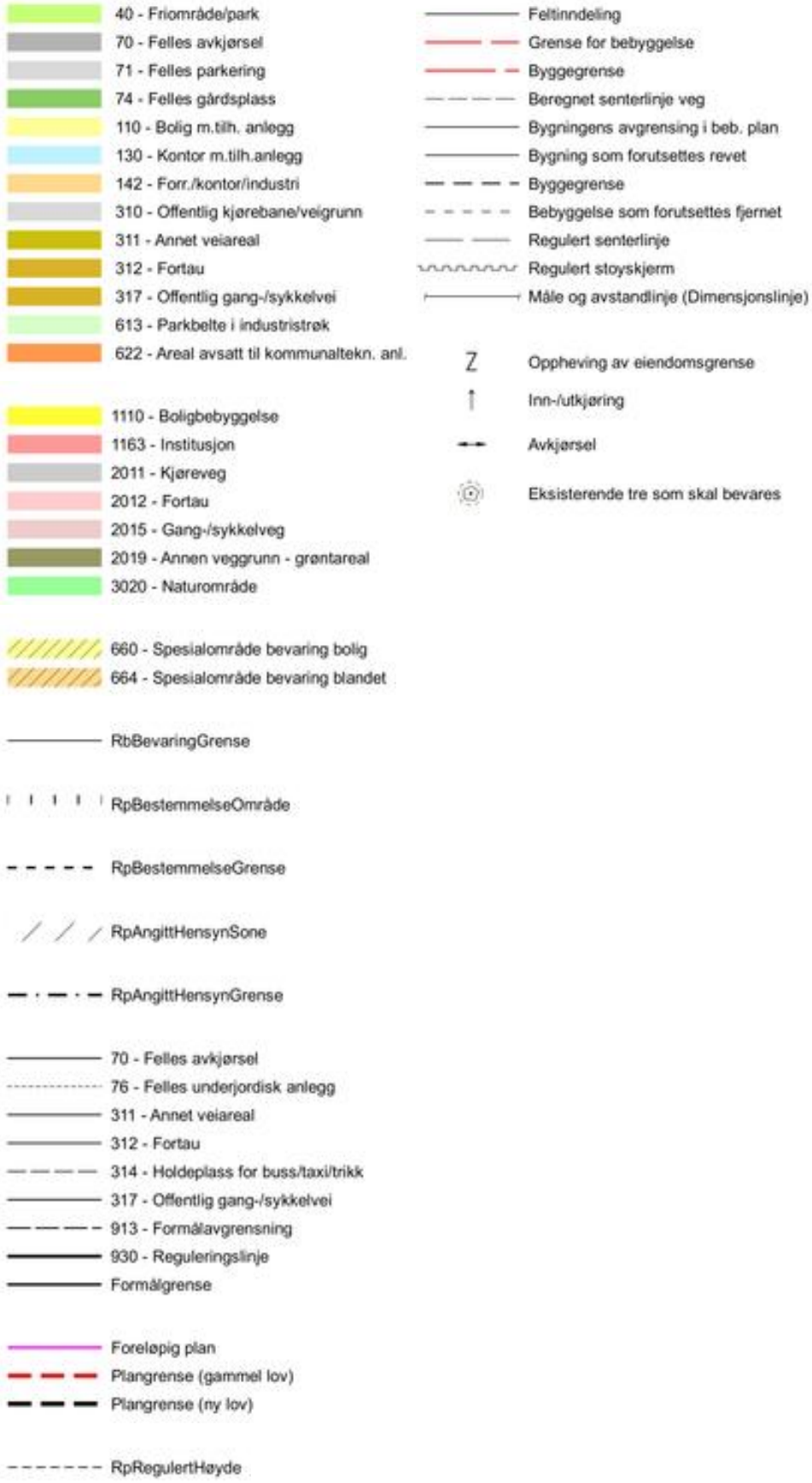
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

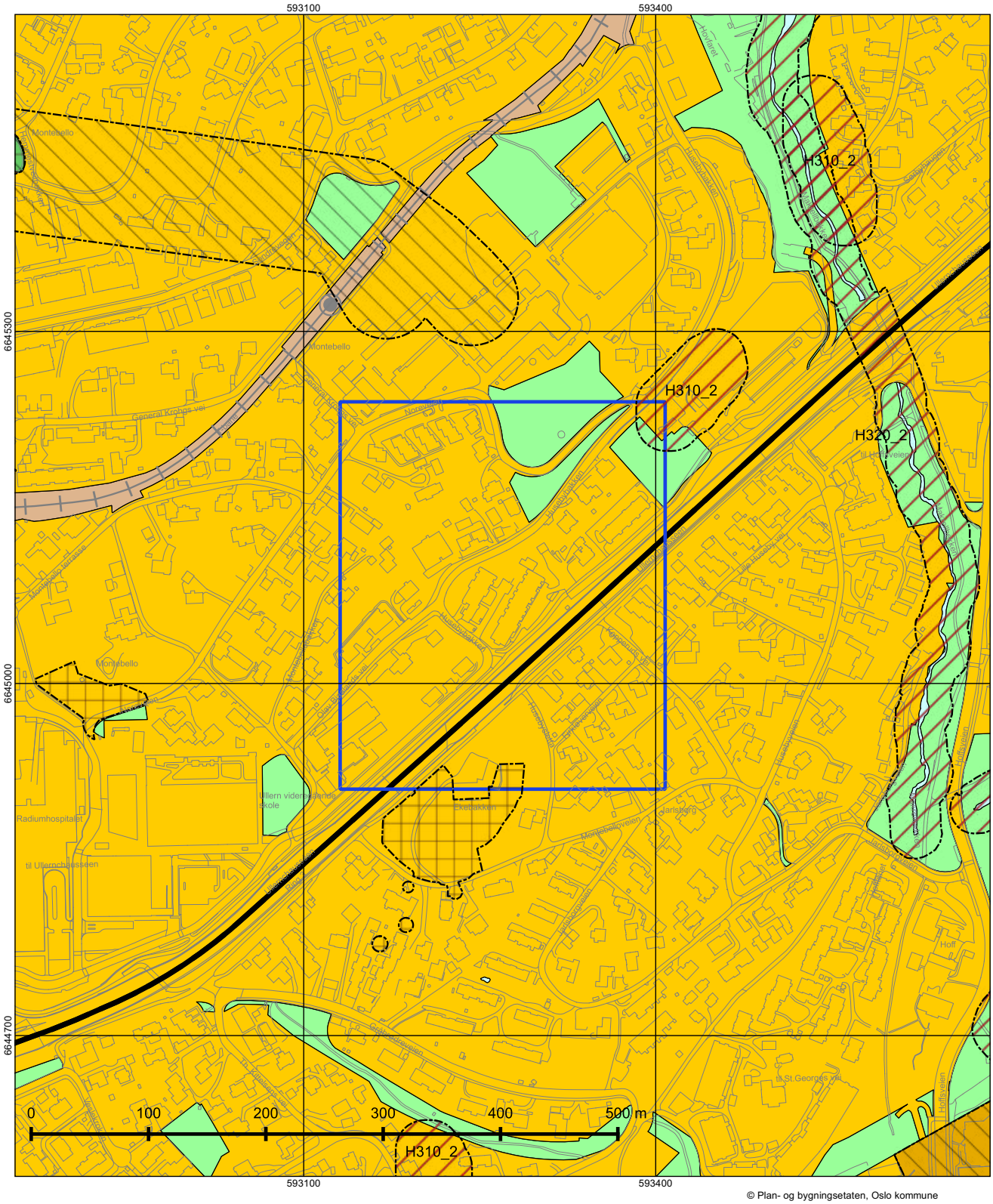
PlottID/Best.nr: 154979/ 86529161
Deres ref.:
Adresse: Ullernchausséen 46
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/8

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: 23.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154979/86529161
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

Katinka Krefting Hodnungseth
ULLERNCHAUSSÉEN 46A

Dato: 23.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529161
9078687

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.29 BNR. 8

Vi viser til bestilling av 20260323 for ULLERNCHAUSSÉEN 46A.

GNR. 29 BNR. 8

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.09.1896.

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

5182 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

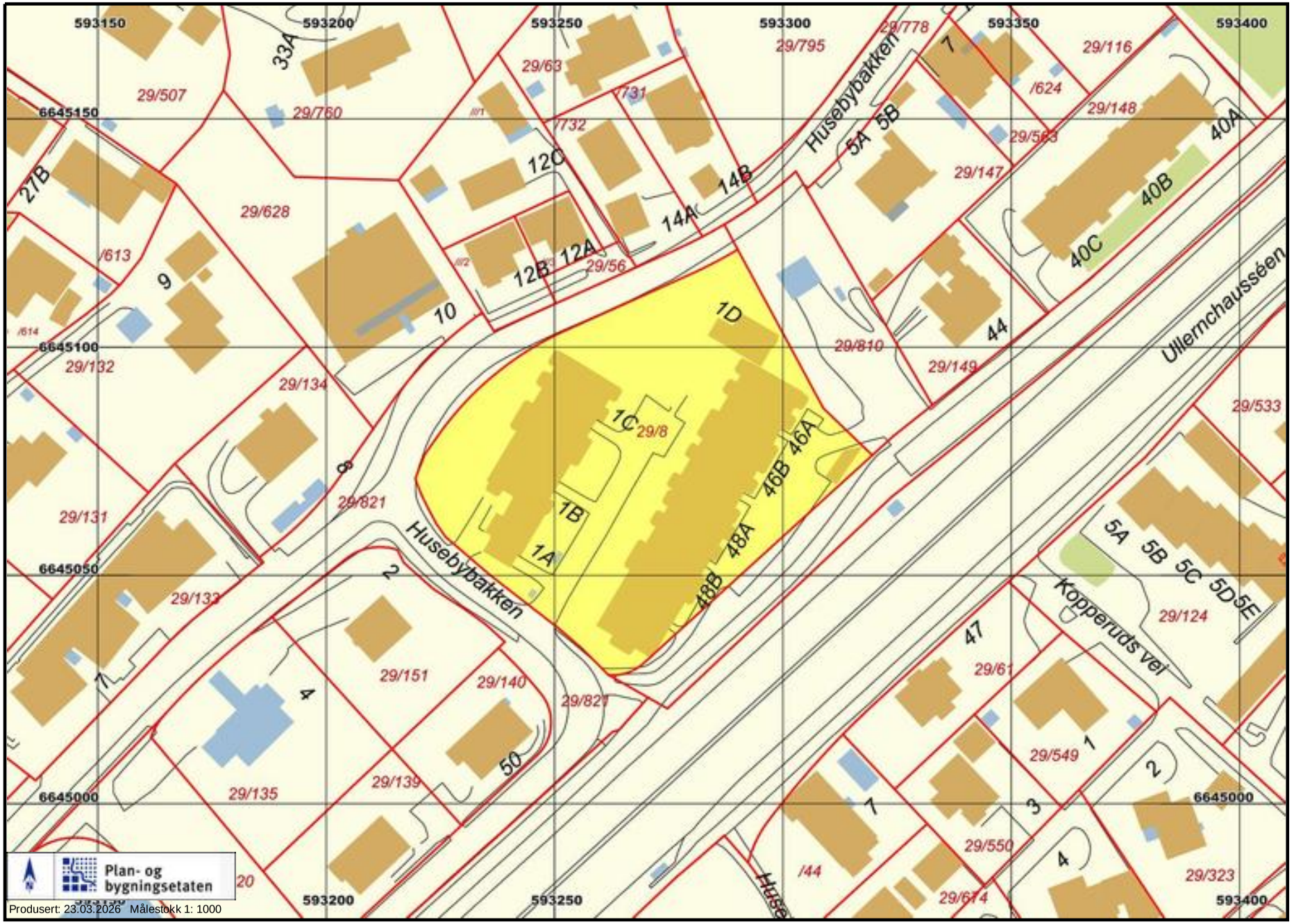
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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
29/731
29/732
29/778
29/795
29/116
29/624
29/148
29/583
29/147
29/628
29/613
29/56
29/810
29/149
29/132
29/134
29/533
29/8
29/821
29/131
29/133
29/151
29/140
29/139
29/135
29/124
29/61
29/549
29/550
29/323
29/674
/44
Husebybakken
Ullernchausséen
Kopperuds vei
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 23.03.2026 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

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III · 41 72 00

KOPI

Oslo, den 2-2-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
56/1684.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
10-1-1959.

Bygningens art
Söster-og funksjonærbolig.

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

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

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

distriktsingeniör
Stein Flaata

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

3000 10-60 R. A. –

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Husebybakken brl. v/Birgith Sveen
Husebybakken 1B

0379 OSLO

Gundersen, Anders Terje
Bærumsveien 473

1351 RUD

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950067872	96/79033

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

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

FERDIGATTEST

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

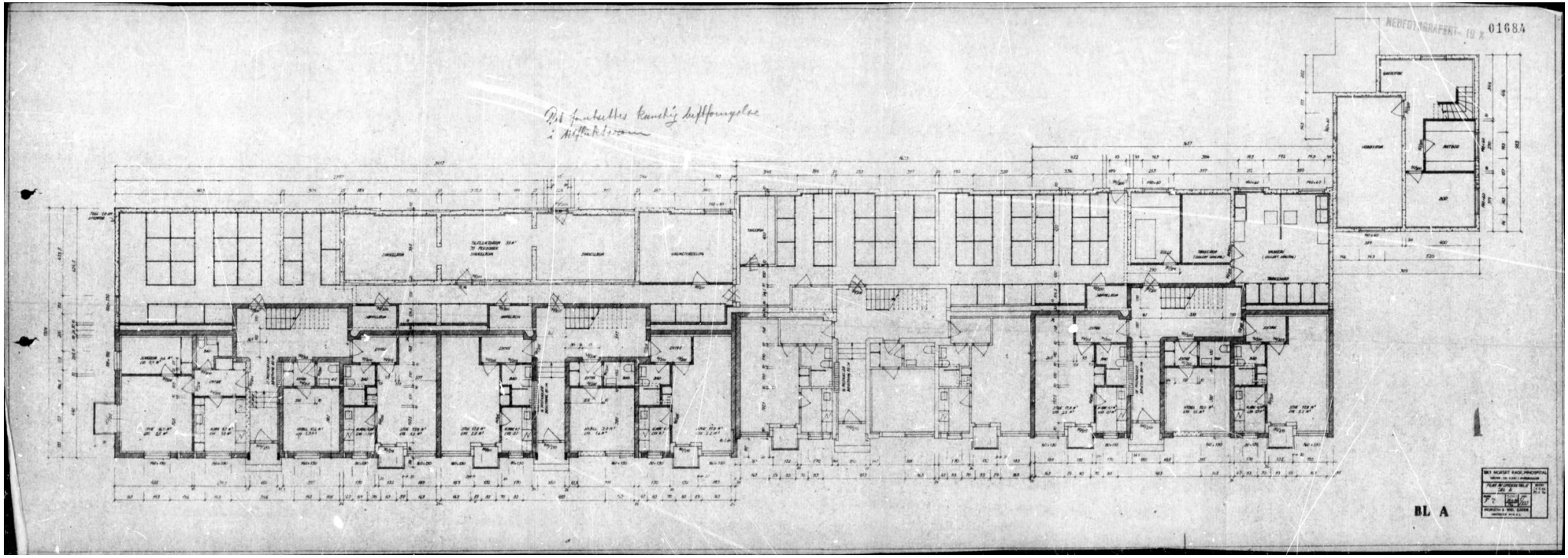
Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

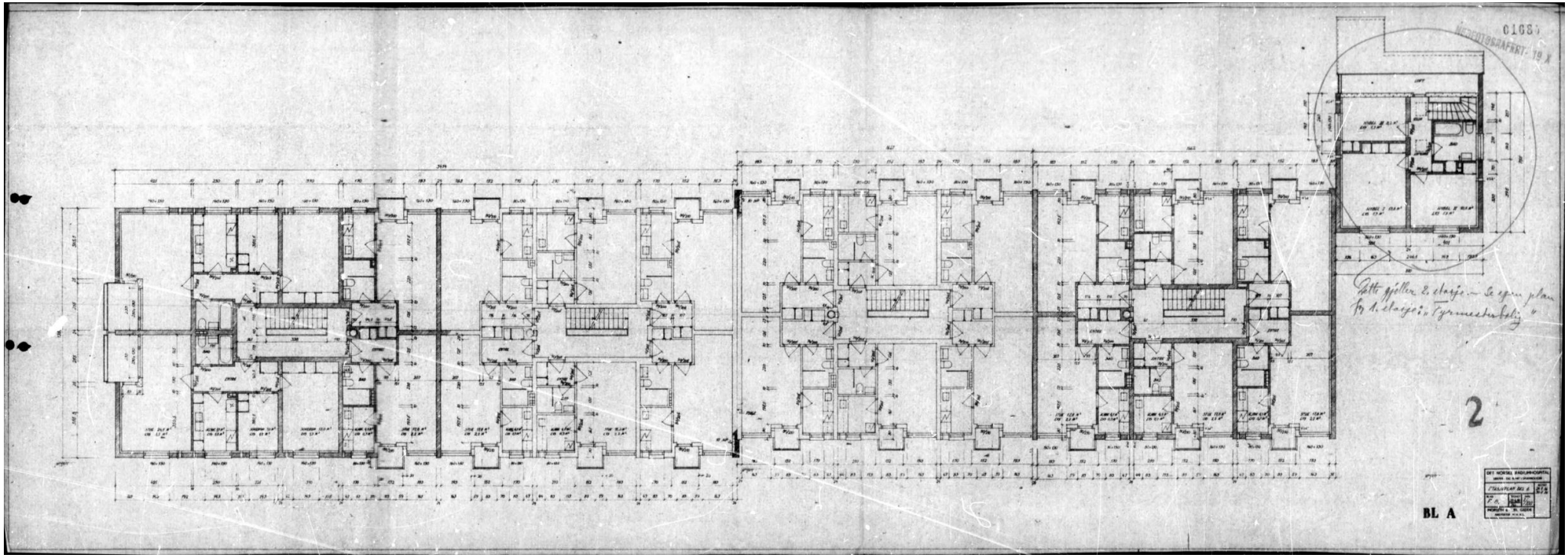
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

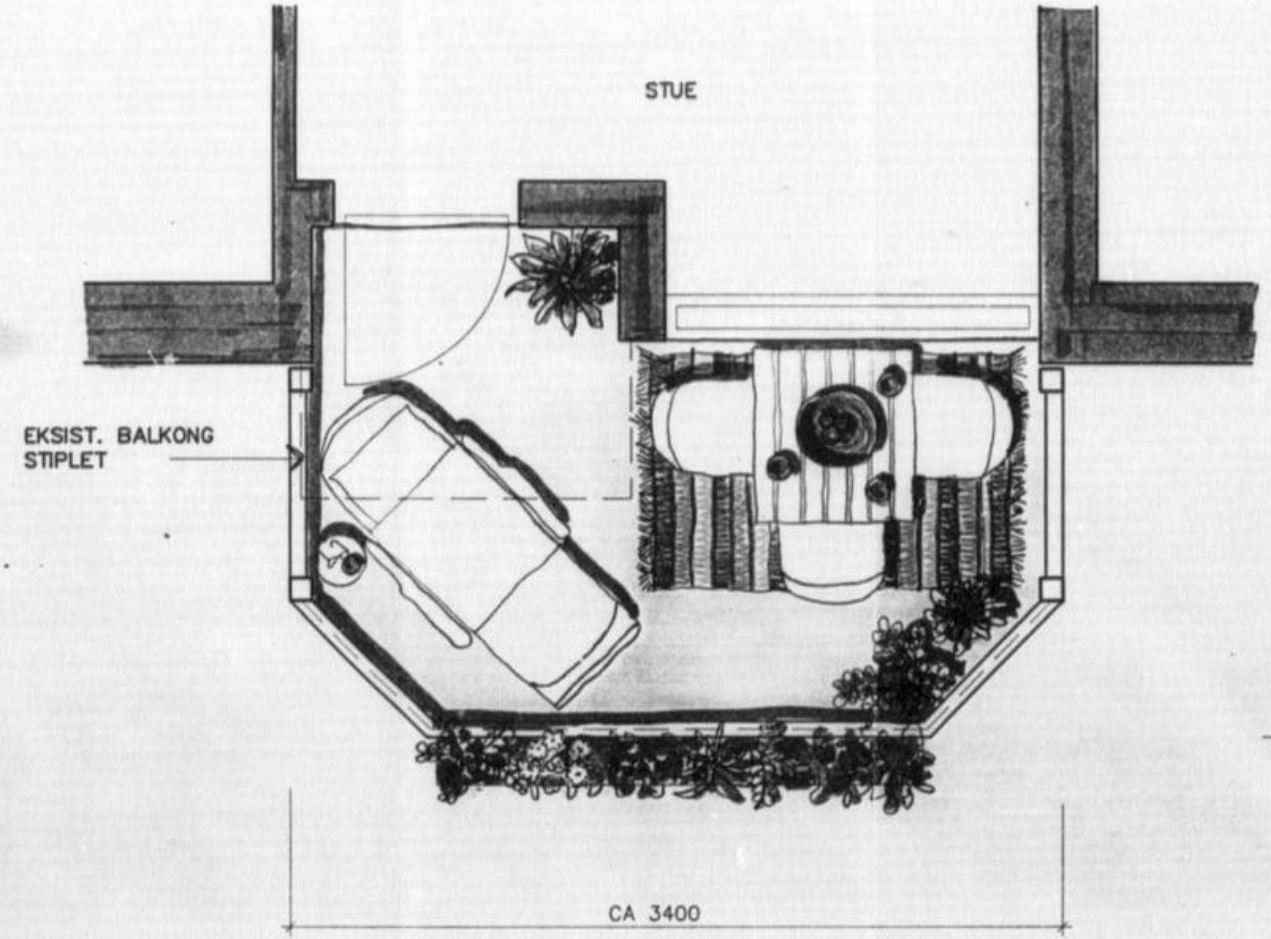
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

for Bjørn Meling
Overingeniør

Dag Haraldsen
Ing.I


BL A


Gäller 2. etaget – se egen plan
för 1. etaget = Tyrnesstuhälj
2
BL A



MOTTATT
24.03.95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

1

rettet: dato:

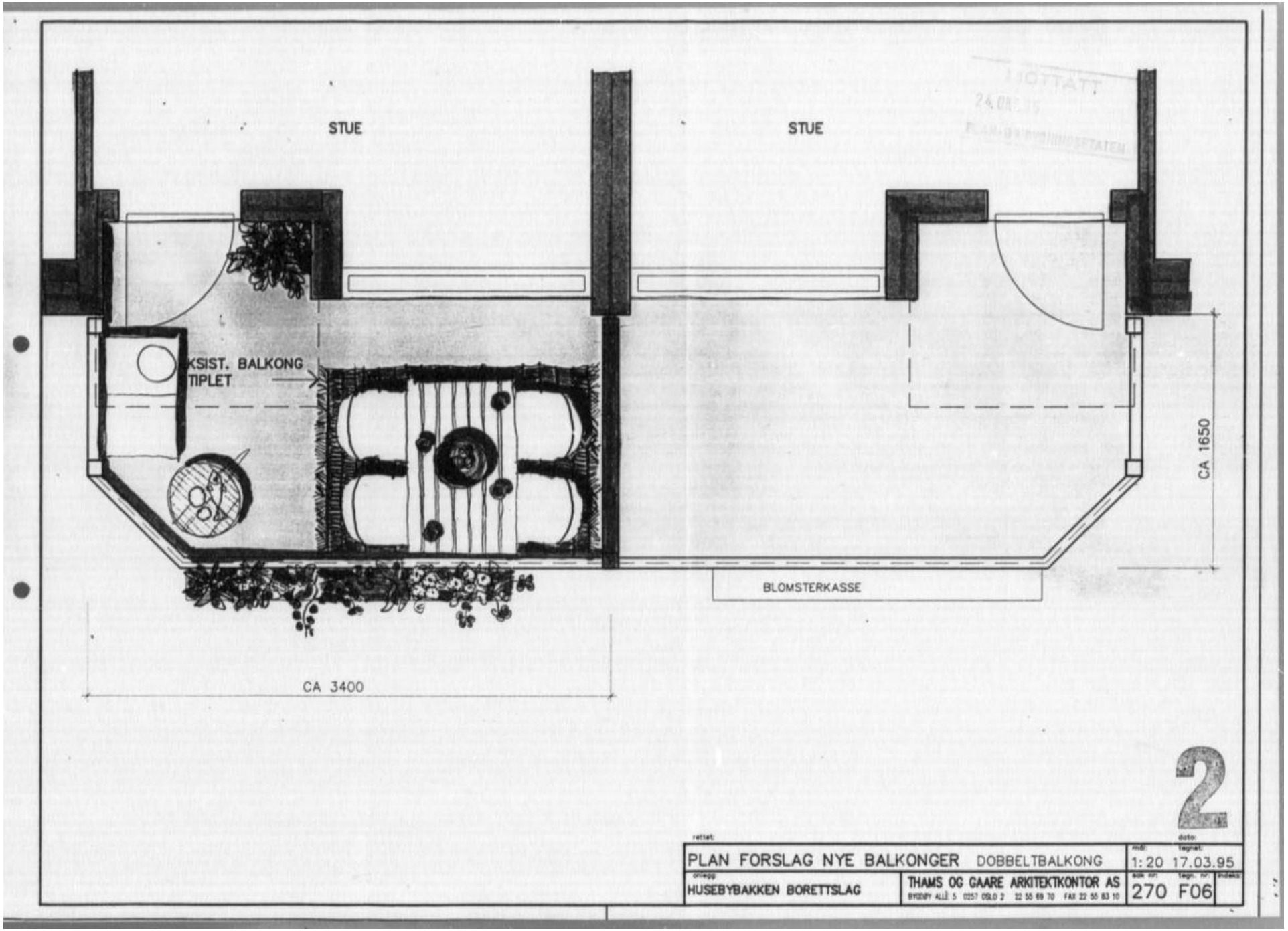
PLAN FORSLAG NYE BALKONGER ENKELTBALKONG

målf: 1:20 tegnet: 17.03.95

anlegg: HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO 2 22 55 69 70 FAX 22 55 83 10

arkit. nr: 270 tegn. nr: F05 tilleks:

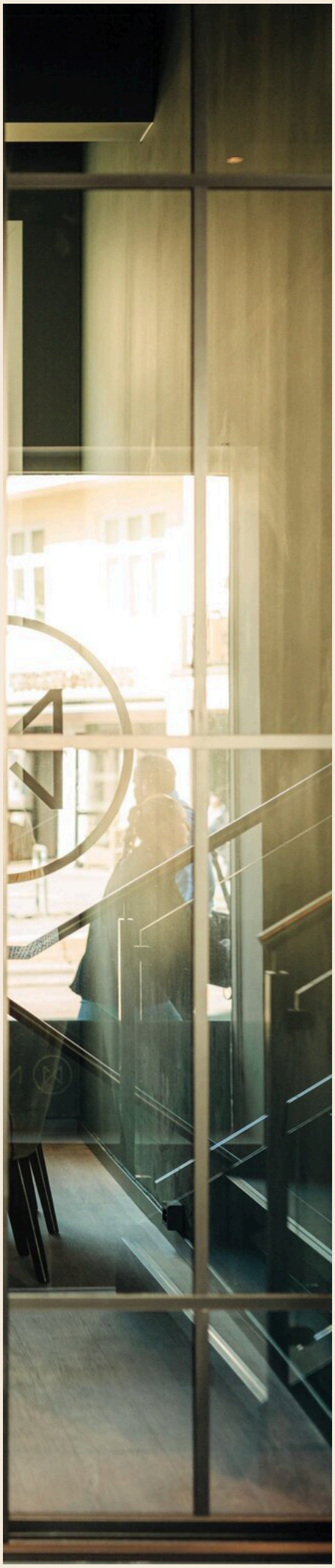

STUE
STUE
KSIST. BALKONG
TIPLET
CA 1650
BLOMSTERKASSE
CA 3400
2
rettet:
dato:
PLAN FORSLAG NYE BALKONGER DOBBELTBALKONG
mål: 1:20
tegnet: 17.03.95
oppdrag:
HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO 2 22 55 69 70 FAX 22 55 83 10
arb. nr: 270
tegn. nr: F06
utgave:

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0079/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullernchausséen 46A 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Langsø

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834