

aktiv.







Eiendomsmeglerfullmektig

## Sindre Holt

**Mobil** 412 87 165

**E-post** sindre.holt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 300 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 337 982,-  
**Omkostn.:** Kr 10 721,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 648 703,-  
**Felleskostn.:** Kr 12 642,-  
**Selger:** Esmaeil Gasabei  
Forough Laji

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1959  
**BRA-i/BRA Total** 223/223 kvm  
**Tomtstr.:** 5178 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 29, bnr. 8  
**Andelsnr.:** 42  
**Oppdragsnr.:** 1007240183

# Stor bolig over 3 etasjer med egen garasje og terrasse på 21 m<sup>2</sup>!

Husebybakken 1 A ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Huseby i Oslo. Dette området er preget av rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det har nærhet til byens fasiliteter. Huseby er kjent for sin familievennlige atmosfære, med gode barnehager, skoler og fritidstilbud i nærområdet. Det er også en rekke dagligvarebutikker i nærområdet som Meny og Kiwi, samt lokale kafeer og bakerier.

Forutsigbare kostnader:

- Fyring ink.
- varmtvann ink.
- Tv ink.
- Internett ink.
- Kommunale avgifter ink.

Annet:

- Terrasse på 21 m<sup>2</sup>
- Garasje med egen inngang fra underetasjen
- 4 soverom
- Stort side-by-side kjøl- og frysenskap
- Rikelig med lagringsplass

Kjeller:

Bruken av kjelleren avviker fra godkjente byggetegninger. Ring megler/ se salgsoppgave.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	54
Energiattest .....	89
Ferdigattest .....	96
Husordensregler .....	98
Vedtekter .....	101
Årsberetning .....	111
Protokoll .....	139
Ekstraordinært møte .....	144
Adressendring fra PBE .....	150
Tegninger .....	154
Budskjema .....	172

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 223 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 223 m<sup>2</sup>

TBA: 21 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Gang , Bod , Bod , Bad , Soverom , Stue/kjøkken , Garasje

#### 1. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Entré , Gang , Stue , Kjøkken

#### 2. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Gang , Soverom , Soverom , Soverom , Soverom , Toalettrom , Bad

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

21 m<sup>2</sup> Terrasse

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er intern inngang til garasje via bod i underetasjen. Garasjen er derfor medberegnet i BRA-i, iht NS 3940.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5178 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for



området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### **Beliggenhet**

Husebybakken 1 A ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Huseby i Oslo. Dette området er preget av rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det har nærhet til byens fasiliteter. Huseby er kjent for sin familievennlige atmosfære, med gode barnehager, skoler og fritidstilbud i nærområdet. Det er også en rekke dagligvarebutikker i nærområdet som Meny og Kiwi, samt lokale kafeer og bakerier.

### **Adkomst**

Adkomst fra Husebybakken. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Mærradalen barnehage, Linden Steinerbarnehage og Hasselkroken Kanvas-barnehage

### **Skolekrets**

Smestad skole, Ullern videregående skole

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Montebelloveien med linje FB3, 23, 24, 28 og 260E ca 200 m

T-bane: Montebello med linje 3 ca 500 m

Trikk: Abbediengen med linje 13 ca 1,2 km

### **Bygningssakkyndig**

Lars Erik Haga

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Tradisjonell boligblokk oppført i 1959 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Fasader med teglstein. Inngangsparti i trekonstruksjon. Armerte uisolerte betongdekker som etasjeskiller i bygningen. Fundamentert med betong i grunn. Saltak dekket med takstein av tegl.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller

fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Oversvømmelse i kjelleren etter Hans været juli 2023

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ladestasjonen ble installert i nov 2023 av Moderne elektro AS

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Underetasjen ble oppgradert.

### **Innhold**

Boligen går over 3 etasjer og byr på garasje i underetasjen med dør inn, samt utgang fra stuen i 1. etasje til en stor terrasse på hele 21 m<sup>2</sup>.

Underetasjen består av garasje, 2 boder, soverom, trapperom, stue/kjøkken og bad.

1. etasje består av stue/spisestue, kjøkken, trapperom og entré.

2. etasje består av 4 soverom, bad, wc, gang/trapperom samt trapp opp til kaldloft.

Underetasjen er ikke godkjent for varig opphold. Samt at døren mellom underetasje og garasje ikke eksisterte på de originale byggetegningene.

### **Standard**

Vinduer:

Vinduer i kjeller med trerammer. Vinduene har ukjent alder.

Vinduer ellers med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

Terrassedør:

Veranda med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

Dører:

Ytterdør i lakkert trevirke. Døren har 3 stk glassfelt. Glatte, folierte innerdører.

Gulv:

Flislagt gulv på baderommene, entré, kjøkken, og toalettrom. Ellers parkett og laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på baderommene og toalettrom. Ellers glatte, malte veggflater og panel i entré.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater og panel i entré (plater og betonghimling). Downlights (led) på bad i 2.etg.



Underetasje: Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,25 m.

1.Etasje: Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

2.Etasje: Takhøyden ble i gang (ved trapp) målt til ca. 2,42 m.

Terrasse:

Utgang fra stue til terrasse i stål- og betongkonstruksjoner. Terrasse er målt til ca 21 m<sup>2</sup>. Skifer på betongdekke. Rekkverk i stål/aluminium og stående kledningsbord i treverk. Hvit blekk over rekkverk. Rekkverkshøyde målt til ca. 97 cm.

Overflater garasje:

Vegger, himling og gulv består av betong.

Pipe og ildsted:

Peisen i første etasje er en innebygd hjørnemodell med firkantet front og glassdør. Den er integrert i en glatt vegg, med ventilasjonsrister plassert på begge sider for varmesirkulasjon. Peisen står på en mørk flislagt plate som beskytter gulvet mot varme og aske. Frittstående peis i underetasjen. Det er ikke montert plate (gnistfanger) foran/under.

Innvendige trapper:

Innvendig trapp mellom etasjene. Trappetrinn i terrazzo. Rekkverket består av vertikale metallstenger i rustfritt stål.

Bad underetasje:

Flislagt baderom. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Baderommet er opplyst å være pusset opp i regi av forrige eier i ca 2016. Flissatte vegger. Glatt, malt himlingsflate. Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Plastsluk med synlig klemring. Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speilskap på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjnise med svingdører i glass, sluk i sone, regnsfalldusj og moderne dusjpanel. Veggmontert toalett. Naturlig avtrekksventilasjon i rommet. Avtrekksventil på vegg.

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Baderommet er opplyst å være pusset opp i regi av forrige eier i ca 2016. Flissatte vegger. Glatt, malt himlingsflate. Belysning via downlights. Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Plastsluk med synlig klemring. Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speil med integrert belysning på vegg over servant. Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone, regnsfalldusj og moderne dusjpanel. Naturlig avtrekksventilasjon i rommet. Avtrekksventil på vegg.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet er opplyst i tidligere salgsdokument å være fra 2015. Kjøkkenet holder en

normal standard. Innredning med glatte, folierte fronter.

Benkeplate med nedfelt kum. Belysning under overskap. Malte veggflater mellom overskap og benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap. Lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert. Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Kjøkken underetasje:

IKEA kjøkkeninnredning. Kjøkkenet ble i følge eier montert i 2023, og holder en normal standard. Innredning med glatte, folierte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning via ventilator. Malte veggflater mellom benkeplaten og overskap.

Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Toalettrom:

Vegghengt toalettløsning med skjult sisterner og betjeningsplate i børstet metall.

Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Vannskap over sisternen. Flissatte vegger. Glatt, malt himlingsflate. Belysning via lampe i himling.

Flislagt gulv.

Vannledninger:

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg). Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på toalettrom. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Avløpsrør:

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

Boligen er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft via spalter i vindu. Avtrekk via ventiler.

Andre vvs-installasjoner:

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap lokalisert i underetasjen. Automatsikringer og jordfeilautomater.

Overspenningsvern. Hovedsikring på 40 A og 12 fordelingskurser.

Selvvlesende strømmåler er installert. Det foreligger en eldre kursfortegnelse i skap.

Info fra takstmann:

Det er ikke fremvist godkjente, byggemeldte tegninger, og disse finnes heller ikke på saksinnsyn. Det er opprettet en dør mellom hoveddel og garasje under nåværende eiers boperiode. Arealet er ikke omsøkt. Da det ikke er forelagt tegninger, er det også



ukjent om andre rom i boligen er omgjort. Eier opplyser at det er flyttet på vegger. Da det ikke er fremlagt tegninger, kan ikke takstmann versifisere om dette er vegger som har betydning for konstruksjonen. Det er ikke fremlagt godkjente bruksendringer for tiltakene som er opplyst.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Vinduer i kjeller
- Pipe og ildsted
- Branntekniske forhold

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Terrasser
- Overflater i garasje
- Overflater
- Rom under terreng
- Innvendige dører
- Overflater gulv bad underetasje
- Sluk, membran og tettesjikt bad underetasje
- Sanitærutstyr og innredning bad underetasje
- Overflater vegger og himling bad underetasje
- Ventilasjon bad underetasje
- Sluk, membran og tettesjikt bad 2. etasje
- Ventilasjon bad 2. etasje
- Overflater og konstruksjon toalettrom
- Avtrekk kjøkken 1. etasje
- Avtrekk kjøkken underetasje
- Terrassedør
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendige trapper
- Ventilasjon
- Andre VVS-installasjoner

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Selger tar med seg følgende:

- Krystalltaklys

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**Moderniseringer og påkostninger**

Nederst i årsberetningen som ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven står det en lang liste fra Borettslaget på alle forbedringer og utskiftninger gjort helt tilbake til før år 2000.

**TV/Internett/Bredbånd**

Tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

**Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Info fra forretningsfører:

Parkering: Det er noen p-plasser, men ingen utleie. Førstemann-til-mølla-prinsippet.

**Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

**Polisenummer**

2552090

**Diverse**

Fra takstmann:

"I underetasjen ble det registrert koblingstokker for vannbårengulvvarme. Eier har informert om at anlegget er frakoblet og ikke lenger i bruk, og har fremlagt kvittering fra rørlegger datert 15.08.2024, som beskriver "Frakobling av eksisterende vannbåren varme." Under befaringen ble det imidlertid avdekket varme enkelte steder i kjellergulvet. Dette faller utenfor takstmannens kompetanseområde, og det er påvist mangelfull dokumentasjon opp mot faktiske forhold vedrørende anlegget. Det anbefales derfor at fagkyndig ekspertise blir engasjert for en grundigere vurdering av tilstanden. Det er ikke mulig å utelukke kostnader knyttet til utbedringer eller avvikling av anlegget. Videre har eier informert om at borettslaget har fastsatt at gulvvarme ikke er tillatt, noe som kan ha konsekvenser dersom anlegget ikke er korrekt frakoblet i henhold til forskriftene." Kjøper overtar risiko rundt dette.

Det er følgende avvik ved dagens bruk med godkjente tegninger:

Kjeller er godkjent som bod, hobbyrom og garderobe, altså ikke godkjent som rom for varig opphold. Samt det skal ikke være dør mellom garasje og underetasje i hht. de originale byggetegningene. Døren som er der i dag er årsaken til at takstmann har satt garasje som bra-i.



Konsekvens for kjøper kan være pålegg om å søke forholdet godkjent etter dagens forskrifter eller tilbake stille til siste godkjente løsning. Kjøper overtar all risiko for det ovennevnte.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming via radiatorer og felles varmtvann. Varmekabler på bad.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Lys grønn

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 8 300 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 740 305

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 813 159

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Fyring og varmtvann, tv og internett, vaktmestertjeneste, felles strøm og forsikring, forretningsførsel og generell drift og vedlikehold.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 12 642

### Andel Fellesgjeld

Kr 337 982

### Fellesgjeld pr. dato

01.09.2024

### Kommentar fellesgjeld

Lånenummer Restsaldo Kapital kostnader

\* OBOS01-98208031872 51.556,- 337,-

\* OBOS02-98208201735 286.426,- 1.968,-

### Andel fellesformue

Kr 15 340

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Husebybakken Borettslag

### Organisasjonsnummer

848305812

### Andelsnummer

42

### Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr Type Restsaldo Restløpetid Term Type Rente

OBOS01-98208031872 A 1.438.500,- 23 år 1 md. 12 Flyt 5,75%

OBOS02-98208201735 A 7.989.914,- 20 år 11 md. 12 Flyt 5,75%

### Sikringsordning fellesgjeld

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



tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

### **Regnskap/budsjett**

Årsresultat for 2023 var kr -156 208,-

Budsjett for 2024 er kr -244 264,-

Disponible midler pr 31.12.23 var kr 327 157,-

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Husdyrhold som hund og utekatt er ikke lov i henhold til borettslagets husordensregler.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 29, bruksnummer 8 i Oslo kommune. Andelsnr. 42 i Husebybakken  
Borettslag med orgnr. 848305812

### **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 FRADELTA 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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest fra 1962.

Det er følgende avvik ved dagens bruk med godkjente tegninger:

Kjeller er godkjent som bod, hobbyrom og garderobe, altså ikke godkjent som rom for varig opphold. Samt det skal ikke være dør mellom garasje og underetasje i hht. de originale byggetegningene. Døren som er der i dag er årsaken til at takstmann har satt garasje som bra-i.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

#### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

På tomten sør-vest for denne er det pågående plansak:

Saksnr 202457833

Saken gjelder

Ullernchausséen 52 - Nybygg - Oslo Science Hub

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 300 000 (Prisantydning)

---

337 982 (Andel av fellesgjeld)

---

8 637 982 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

9 481 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )



15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

10 721 (Omkostninger totalt)  
26 621 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
29 421 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 648 703 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
8 664 603 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
8 667 403 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 10 721

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse  
2 490 Kommunale opplysninger  
17 990 Markedspakke  
6 990 Oppgjørshonorar  
1 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
19 900 Tilretteleggingsgebyr  
0 Visninger kr 3 490 per stk.  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
2 500 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 117 225

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

### **Oppdragsansvarlig**

Sindre Holt  
Eiendomsmeglerfullmektig  
sindre.holt@aktiv.no  
Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus  
Eiendomsmeglerfullmektig  
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no  
Tlf: 954 54 241

### **Ansvarlig megler**

Martin Ommundsen  
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner  
martin.ommundsen@aktiv.no  
Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

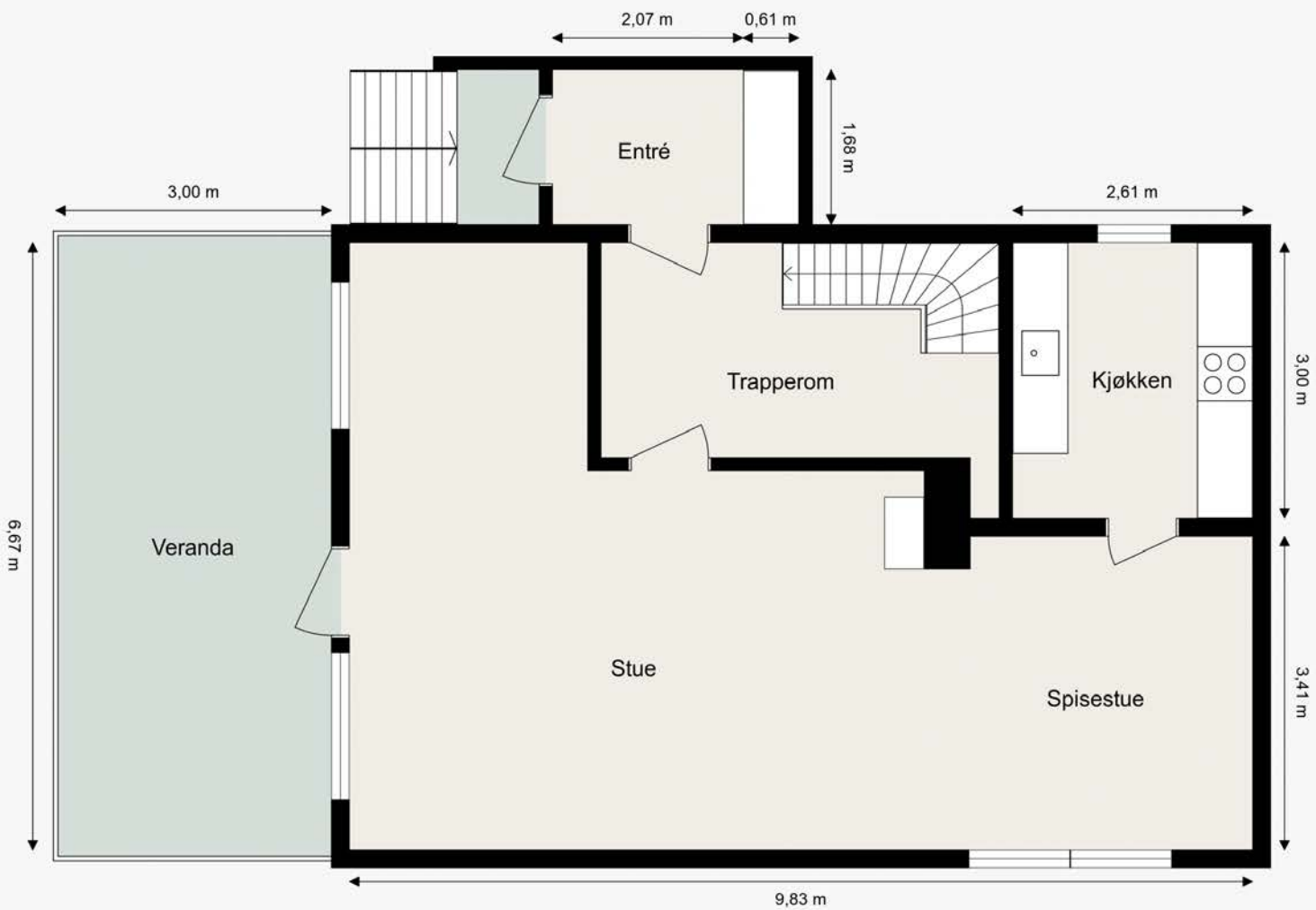
**Salgsoppgavedato**

24.03.2025









1. Etasje  
Husebybakken 1A





















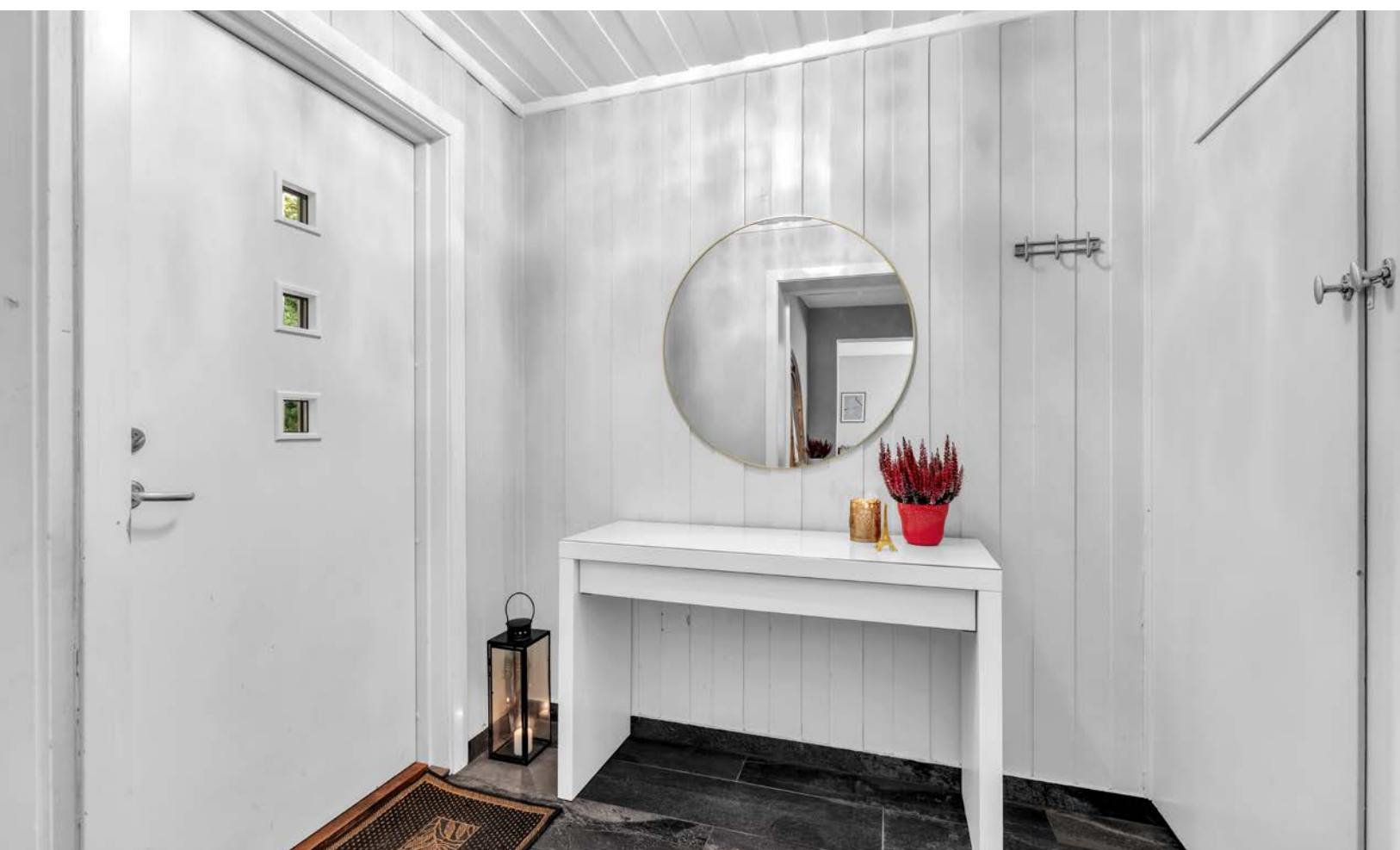










































Kjeller  
Husebybakken 1A



**Lars Erik Haga**  
Taketingsenior

Planskissen er kun ment som illustrasjon og  
kan ikke benyttes til detalimåling.









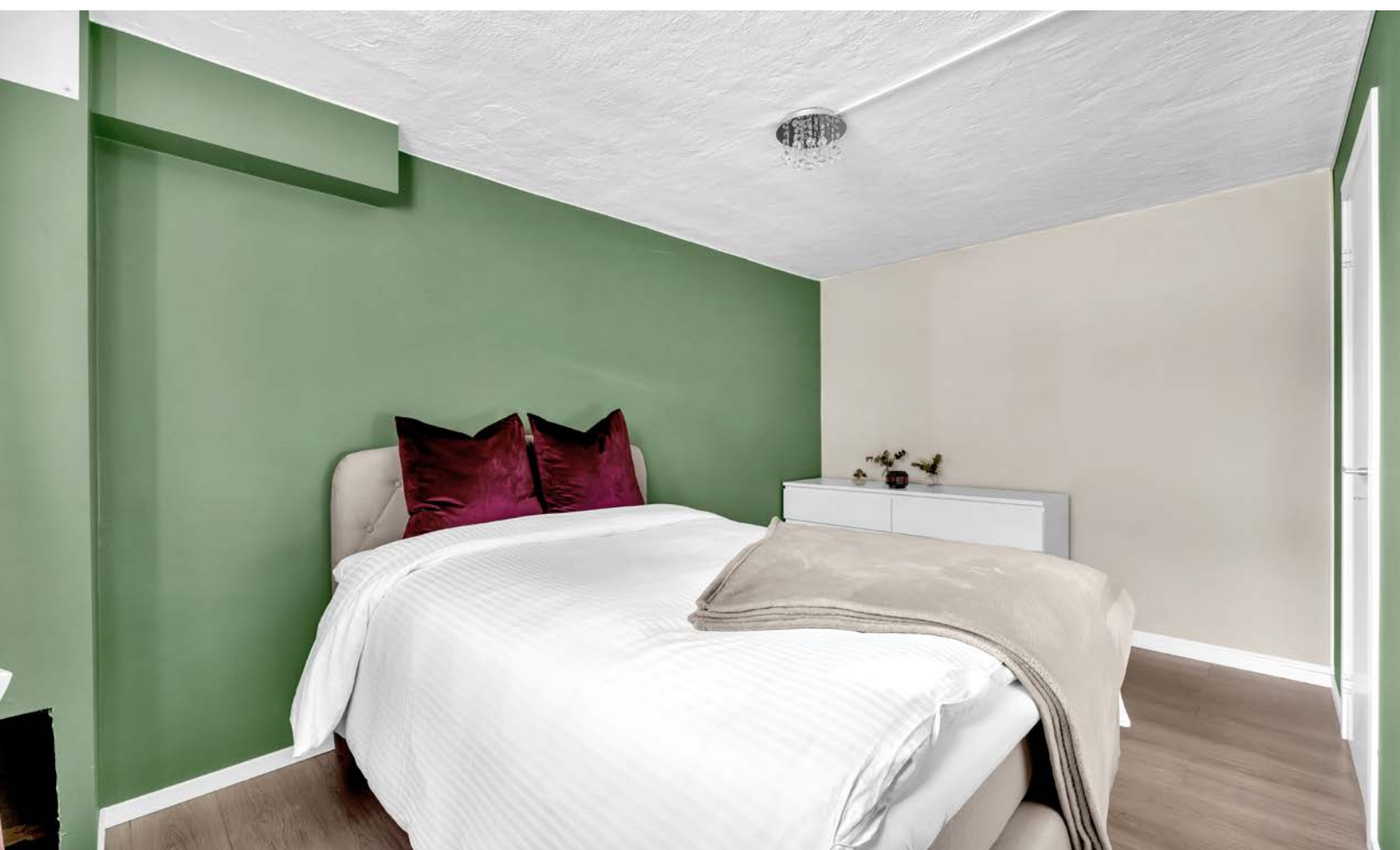






















# Vedlegg



# Tilstandsrapport

📍 Husebybakken 1 A, 0379 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 29, bnr. 8

# Andelsnummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m<sup>2</sup> BRA-i: 223 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.09.2024

Rapportdato: 29.09.2024

Oppdragsnr.: 22030-24197

Referansenummer: NF7585

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggt teknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

*Lars Erik Haga*

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Bolig over flere etasjer.  
Beliggende i bydel Ullern.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.  
Tilluft via spalter i vindu.  
Avtrekk via ventiler.

Utgang fra stue til veranda i stål- og betongkonstruksjoner.  
Veranda er målt til ca 21 m<sup>2</sup>.  
Skifer på betongdekke.  
Rekkverk i stål/aluminium og stående kledningsbord i treverk.  
Hvit blekk over rekkverk.

Våtrom -> Underetasje -> Bad  
Flislagt baderom.  
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speilskap på vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Dusjnise med svingdører i glass, sluk i sone, regnsfalldusj og moderne dusjpanel.  
Veggmontert toalett.

Våtrom -> 2. Etasje -> Bad  
Flislagt baderom.  
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speil med integrert belysning på vegg over servant.  
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone, regnsfalldusj og moderne dusjpanel.

Toalettrom i 2. etasje  
Vegghengt toalettløsning med skjult sisterner og betjeningsplate i børstet metall.  
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Vannskap over sisternen.

Kjøkkenet i hovedetasjen er opplyst i tidligere salgsdokument å være fra 2015.  
Kjøkkenet holder en normal standard.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Benkeplate med nedfelt kum.  
Belysning under overskap.  
Malte veggflater mellom overskap og benkeplaten.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

IKEA kjøkkeninnredning i underetasjen.  
Kjøkkenet ble i følge eier montert i 2023, og holder en normal standard.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Belysning via ventilator.  
Malte veggflater mellom benkeplaten og overskap.

Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Garasje med innvendig adkomst.  
Ledport.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Bolig over flere etasjer:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist godkjente, byggemeldte tegninger, og disse finnes heller ikke på saksinnsyn.

Det er opprettet en dør mellom hoveddel og garasje under nåværende eiers boperiode. Arealet er ikke omsøkt.  
Da det ikke er forelagt tegninger, er det også ukjent om andre rom i boligen er omgjort.

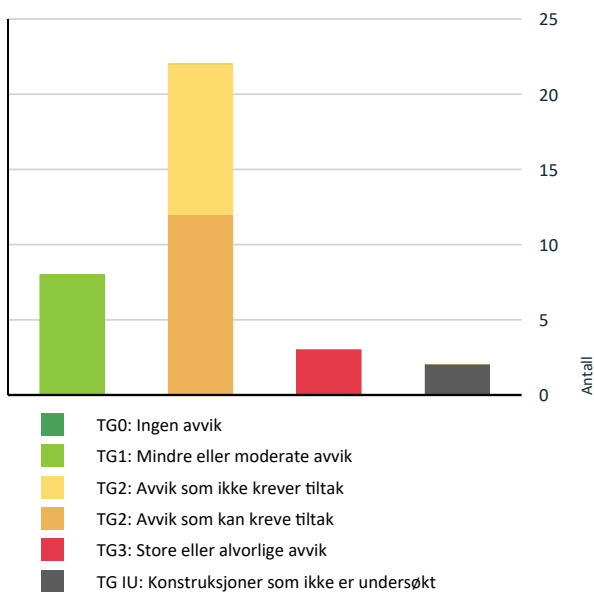
Eier opplyser at det er flyttet på vegger.  
Da det ikke er fremlagt tegninger, kan ikke takstmann versifisere om dette er vegger som har betydning for konstruksjonen.

Det er ikke fremlagt godkjente bruksendringer for tiltakene som er opplyst.

Det anbefales ytterligere undersøkelser.

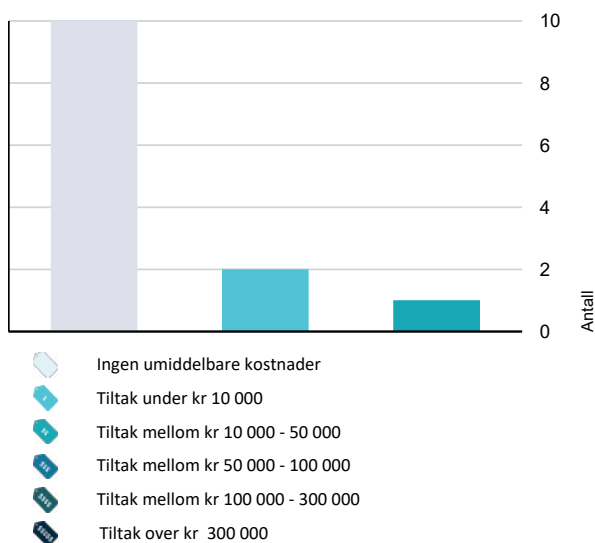
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er

kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke



# Sammendrag av boligens tilstand

er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

## Oppsummering av avvik

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

### Bolig over flere etasjer:

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer i kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater i garasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Balkong/verandadør [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIG OVER FLERE ETASJER:



**Byggeår**  
1958

**Kommentar**  
Iflg. Norges Eiendommer.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 3 Vinduer i kjeller

Vinduer med trerammer.  
Vinduene har ukjent alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist vindu med knust glass.  
Resterende vinduer har høy alder, og det er påvist værslitte karmen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning/vedlikehold må påberegnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.  
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.  
Det ble registrert at flere subbet mot karm.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.  
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget forventet levetid.  
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

### ! TG 2 Balkong/verandadør

Veranda med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

Balkongdør i 2.etasje med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.  
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.  
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

Det påpekes at dørene er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.  
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 1 Dører

# Tilstandsrapport

Ytterdør i lakkert trevirke.  
Døren har 3 stk glassfelt.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til veranda i stål- og betongkonstruksjoner.  
Veranda er målt til ca 21 m<sup>2</sup>.

Skifer på betongdekke.  
Rekkverk i stål/aluminium og stående kledningsbord i treverk.  
Hvit blekk over rekkverk.  
Rekkverkshøyde målt til ca. 97 cm.

Verandaen har et vedlikeholdsbehov.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:  
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.  
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er også påvist sprekker i betong/mur.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse av bygningen:

Tradisjonell boligblokk oppført i 1959 med bærende konstruksjoner og leilighetskillende vegger i betong/mur.

Fasader med teglstein. Inngangsparti i trekonstruksjon  
Armerte uisolerte betongdekker som etasjeskiller i bygningen.  
Fundamentert med betong i grunn.  
Saltak dekket med takstein av tegl.

Ved forespørsel til eier angående vedlikeholdsansvaret ble det opplyst at alt utvendig vedlikehold, inkludert tak, loft og veggkonstruksjon, er borettslagets ansvar. Som følge av dette er disse bygningsdelene ikke vurdert eller tilstandssatt i denne rapporten. Ansvarsforholdet er regulert i henhold til borettslagets vedtekter, som normalt legger ansvar for utvendig vedlikehold til borettslaget. Eventuelle mangler eller skader på disse bygningsdelene faller derfor utenfor denne vurderingen.

### Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1959 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens felleddeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand. Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon. Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNSENDIG



# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater i garasje

Vegger, himling og gulv består av betong.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene i garasjen bærer preg av sterk slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

## TG 2 Overflater

### Gulv:

Flislagt gulv på baderommene, entré, kjøkken, og toalettrom.  
Ellers parkett og laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

### Vegger:

Flissatte vegger på baderommene og toalettrom.  
Ellers glatte, malte veggflater og panel i entré.

### Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater og panel i entré (plater og betonghimling).

Downlights (led) på bad i 2.etg.

### Underetasje:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,25 m.

### 1.Etasje:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

### 2.Etasje:

Takhøyden ble i gang (ved trapp) målt til ca. 2,42 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av slitasje slik som riper, hakk, brukmerker, slitte karmplister, avskallinger, avflassing osv. Det ble også registrert bom (hulrom) under fliser på kjøkken og i entré. Overflatene vil nok dessuten av mange oppleves å ha behov for modernisering. Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Det er flere åpninger i konstruksjonen i underetasjen etter det ble installert radiatorer.

Eier opplyser at dette vil bli utbedret før salg.

### Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Dette gjelder alt fra veggflater, himlingsflater, gulvflater, listverk/utforinger etc. Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i hver etasje. Det ble i 1.etasje registrert avvik utover gjeldende standard.

Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring. Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille. Dette ansees som relativt normalt.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Underetasje:

Det ble ikke målt gulvavvik utover gjeldende standard på soverom. Det ble ikke målt gulvavvik utover gjeldende standard på kjøkken.

### 1.Etasje:

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 17 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det ble ikke målt gulvavvik utover gjeldende standard på kjøkkenet.

### 2.Etasje:

Det ble ikke målt gulvavvik utover gjeldende standard i gang (ved trapp). Det ble ikke målt gulvavvik utover gjeldende standard på et av soverommene.

### Konsekvens/tiltak

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

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Peisen i første etasje er en innebygd hjørnemodell med firkantet front og glassdør.

Den er integrert i en glatt vegg, med ventilasjonsrister plassert på begge sider for varmesirkulasjon.

Peisen står på en mørk flislagt plate som beskytter gulvet mot varme og aske.

Det er ingen synlige tegn til slitasje eller skader på peisen eller dens omkringliggende konstruksjon.

Fritstående peis i underetasjen.

Det er ikke montert plate (gnistfanger) foran/under.

Bygningsdelene tilfredsstillende tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Vegger i rom under terreng er i betong/mur.

Det ble registrert fukt i kjelleren.

Det er ikke foretatt hulltaking da dette ikke er fysisk mulig (betong/mur).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist at det stedvis ble observert avflassing på betong/ buler på betongveggene under terreng.

Ved fuktsøk (overflater), ble det påvist forhøyede fuktverdier.

Mangel på kapillærbrytende sjikt, som plast mot byggegrunn, er typisk for bygninger fra visse byggeår. Uten dette laget kan fuktighet fra grunnen trenge opp i konstruksjonene, noe som kan føre til betydelige problemer over tid. En av de mest synlige indikasjonene på at fuktighet trekker opp fra grunnen er avflassing og buler langs betongveggene.

Disse skadene på betongveggene indikerer at fuktighet har trengt inn i materialet og forårsaket skade over tid. Når vann absorberes av betong, kan det føre til at overflaten løsner, noe som resulterer i avflassing. Bulene kan oppstå når vannet fryser og utvider seg inne i betongen, noe som ytterligere svekker strukturen.

Disse forholdene må sees i sammenheng med mulig dårlig eller mangelfull drenering rundt bygget. Dreneringssystemer er essensielle for å lede vann bort fra byggets fundament, og uten tilstrekkelig drenering vil vann samle seg rundt fundamentet og øke risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen. Dårlig/ eldre drenering kan også føre til høyere grunnvannsnivåer, noe som øker risikoen for fuktskader.

Det er også opplyst i tidligere salgsdokument at det er påvist saltutslag i hjørner i yttervegg samt langs gulvet på innvendig delevegg. Veggene er nå malt over, men det gjøres oppmerksom på at forholdene fortsatt er tilstede selvom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom på at kjellere ofte anses som risikokonstruksjoner på grunn av deres tilbøyelighet til å oppleve fuktproblemer. Endringer i værforhold og årstider fører til høyere fuktnivåer. Dersom det oppstår høye fuktnivåer kan det resultere i skader på bygningsstrukturen.

Bruken av rommet er avgjørende for vurderingen av fuktproblemer.

Det anbefales derfor å gjennomføre regelmessige inspeksjoner og vedlikehold for å forebygge fuktproblemer.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene.  
Trappetrinn i terrazzo.  
Rekkverket består av vertikale metallstenger i rustfritt stål.

Rekkverk ble målt til 88 cm.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og det ble registrert at flere dører tar i karm.  
Dør til loft er vond å åpne/lukke.

Det ble registrert at flere av karmen og dørblader har bruksmerker/slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Baderommet er opplyst å være pusset opp i regi av forrige eier i ca 2016.

Undertegnende kan ikke verifisere dette, da det ikke foreligger dokumentasjon.

Tilstandsvurderingene baserer seg på oppgitt alder, samt synlige observasjoner.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det kan være at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.





# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 24 mm.

Dette tilfredsstillende ikke dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.  
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Det påpekes slitte flisfuger.

Det påpekes ujevnt fall utenfor dusjsonen. Som et resultat av dette kan det være at evt lekkasjevann vil renne mot dørterskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.

Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevnt for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt som følge av manglende dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet. Dette er i samsvar med kravene i TEK 10.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dokumentasjon fremlegges



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speilskap på vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Dusjnise med svingdører i glass, sluk i sone, regnsfalldusj og moderne dusjpanel.  
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal og forventet brukslitasje.  
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtreksventil på vegg.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong/mur).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Flislagt baderom.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Baderommet er opplyst å være pusset opp i regi av forrige eier i ca 2016.

Undertegnende kan ikke verifisere dette, da det ikke foreligger dokumentasjon.

Tilstandsvurderingene baserer seg på oppgitt alder, samt synlige observasjoner.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det kan være at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Glatt, malt himlingsflate.  
Belysning via downlights.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 36 mm.

Dette tilfredsstillende dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.  
Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevnt for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

#### Vurdering av avvik:

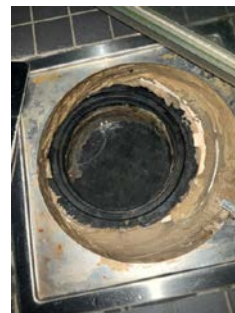
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt som følge av manglende dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet. Dette er i samsvar med kravene i TEK 10.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dokumentasjon fremlegges



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speil med integrert belysning på vegg over servant.  
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone, regnsfalldusj og moderne dusjpanel.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Det ble registrert at folie har gitt litt slipp på en av frontene, samt et hakk/ripe i speil.  
Ellers ingen avvik registrert utover normal, forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtrekkventil på vegg.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong/mur).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst i tidligere salgsdokument å være fra 2015. Kjøkkenet holder en normal standard. Innredning med glatte, folierte fronter. Benkeplate med nedfelt kum. Belysning under overskap. Malte veggflater mellom overskap og benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert. Det bør installeres en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje. Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tiltak er nødvendig pr. dags dato da ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning. Kjøkkenet ble i følge eier montert i 2023, og holder en normal standard. Innredning med glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning via ventilator. Malte veggflater mellom benkeplaten og overskap. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Det bør installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje. Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig pr. dags dato da ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.  
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).  
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på toalettrom.  
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.  
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.  
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken i underetasjen. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv.

Det er ikke montert tettemuffer mellom varerør og rør på kjøkken i underetasjen.

Rørstokk i underetasjen (på kjøkken) er plassert i rom uten sluk og uten lekkasjevarsler.

Takstmann har ikke inngående kjennskap til dette røropplegget, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for å sikre at det ikke foreligger feil eller mangler. Basert på en visuell inspeksjon kan det være forhold som krever utbedring, men en grundigere vurdering av en rørligger eller fagkyndig er nødvendig for å avdekke eventuelle skjulte problemer.

Rørstokken bør plasseres i et tett skap, med sikkert tettesjikt rundt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Vegghengt toalett løsning med skjult sisterne og betjeningsplate i børstet metall.  
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Vannskap over sisternen.

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Glatt, malt himlingsflate.  
Belysning via lampe i himling.

Gulv:  
Flislagt gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

# Tilstandsrapport

Det anbefales at rørstokken plasseres i et lukket og ventilert skap, for å beskytte rørsystemet og samtidig sikre enkel tilgang ved behov for vedlikehold. Skapet bør være utstyrt med et tett og vannnett tettesjikt rundt, i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Dette for å unngå fuktskader og lekkasjer som kan medføre alvorlige følgeskader på bygningsmassen. Det er også viktig at alle rørtilkoblinger, ventiler og skjøter er lett tilgjengelige for inspeksjon og vedlikehold, samtidig som riktig sikring av røropplegget mot lekkasje implementeres.

Det kan anbefales å konsultere med en autorisert rørlegger for å sikre at alle krav og forskrifter blir overholdt, samt for å få en vurdering av eventuelle oppgraderingsbehov.



## 1 TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

## 1 TG 2 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.

Tilluft via spalter i vindu.

Avtrekk via ventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TO 1 Andre VVS-installasjoner - radiatorer i kjeller

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.  
Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

## 1 TO 2 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.  
Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Vannbåren varme

I underetasjen ble det registrert koblingstokker for vannbåren gulvvarme. Eier har informert om at anlegget er frakoblet og ikke lenger i bruk, og har fremlagt kvittering fra rørlegger datert 15.08.2024, som beskriver "Frakobling av eksisterende vannbåren varme."

Under befaringen ble det imidlertid avdekket varme enkelte steder i kjellergulvet. Dette faller utenfor takstmannens kompetanseområde, og det er påvist mangelfull dokumentasjon opp mot faktiske forhold vedrørende anlegget. Det anbefales derfor at fagkyndig ekspertise blir engasjert for en grundigere vurdering av tilstanden. Det er ikke mulig å utelukke kostnader knyttet til utbedringer eller avvikling av anlegget. Videre har eier informert om at borettslaget har fastsatt at gulvvarme ikke er tillatt, noe som kan ha konsekvenser dersom anlegget ikke er korrekt frakoblet i henhold til forskriftene.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap lokalisert i underetasjen.  
Automatsikringer og jordfeilautomater.  
Overspenningsvern.  
Hovedsikring på 40 A og 12 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert  
Det foreligger en eldre kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det er fremlagt samsvarserklæring på følgende:

"Lagt opp ny kurs og levert smart lader fra Zaptec.  
Vi ønsket å sette ladestrømmen på 20A, men kunden vil ha 32A, Kunde informert om at lading må derfor settes lavere i bilen, eller at lading skjer i perioder med lavt forbruk"  
Datert 2023-10-24.

Øvrig anlegg er ikke fremvist/foreligger ikke.

Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Det er registrert flere avvik på det elektriske anlegget, herunder blant annet uegnede ledningsføringer i våtsone på bad i kjeller, utett

# Tilstandsrapport

sikringskap, manglende komfyrvakt, løst monterte ledninger og en løs stikkontakt. Disse forholdene utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko, og det anbefales at en sertifisert el-takstmann gjennomfører en grundig gjennomgang av anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

EL-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.



## TG 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*



# Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndsløkkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

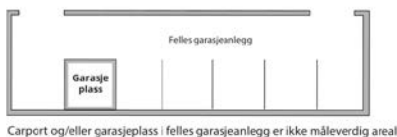
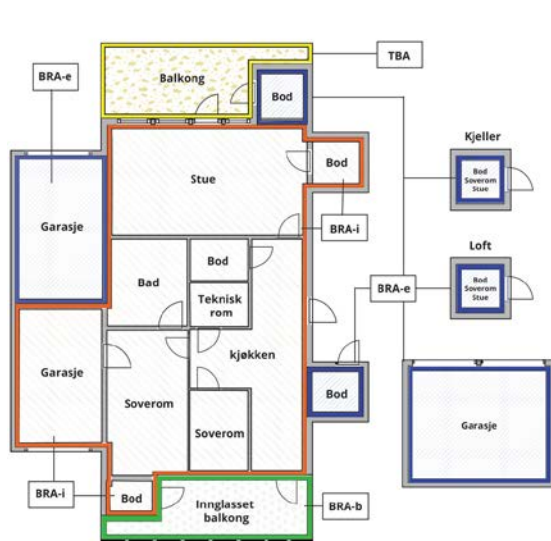
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Bolig over flere etasjer:

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	64			64	
1. Etasje	69			69	21
Underetasje	90			90	
<b>SUM</b>	<b>223</b>				<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>223</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang , Soverom , Soverom , Soverom , Soverom , Toalettrom , Bad		
1. Etasje	Entré , Gang , Stue , Kjøkken		
Underetasje	Gang , Bod , Bod , Bad , Soverom , Stue/kjøkken , Garasje		

---

## Kommentar

### 2.Etasje:

Gang, 4 soverom, toalettrom og bad.

---

### 1.Etasje:

Entré, gang, stue og kjøkken.

Utgang fra stuen til veranda.

Verandaen er målt til ca 21 m<sup>2</sup>.

Aralet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

---

### Underetasje:

Gang, 2 boder, bad, soverom, stue/kjøkken.

Det er intern inngang til garasje via bod i underetasjen.

Garasjen er derfor medberegnet i BRA-i, iht NS 3940.

---

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*



Det er ikke fremvist godkjente, byggemeldte tegninger, og disse finnes heller ikke på saksinnsyn.

Det er opprettet en dør mellom hoveddel og garasje under nåværende eiers boperiode. Arealet er ikke omsøkt. Da det ikke er forelagt tegninger, er det også ukjent om andre rom i boligen er omgjort.

Eier opplyser at det er flyttet på vegger.

Da det ikke er fremlagt tegninger, kan ikke takstmann versifisere om dette er vegger som har betydning for konstruksjonen.

Det er ikke fremlagt godkjente bruksendringer for tiltakene som er opplyst.

Det anbefales ytterligere undersøkelser.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført håndtverkerarbeid i boligen.  
Det henvises til selgers egenerklæring.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Bolig over flere etasjer:</b>	191	32

#### Kommentar

Bolig over flere etasjer: S-rom = boder og garasje med intern inngang.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2024	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Esmaeil Gasabei	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	29	8		0	5178.5 m <sup>2</sup>	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

### Adresse

Husebybakken 1 A

### Hjemmelshaver

Husebybakken Borettslag

### Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål  
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.  
Tilknytning vann : Offentlig  
Tilknytning avløp : Offentlig

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG	848305812			Gasabei Esmaeil, Laji Forough

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
42	344      31.12.2023

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Husebybakken 1 A ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Huseby i Oslo. Dette området er preget av rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det har nærhet til byens fasiliteter. Huseby er kjent for sin familievennlige atmosfære, med gode barnehager, skoler og fritidstilbud i nærområdet.

Husebybakken 1 A ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Huseby i Oslo. Dette området er preget av rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det har nærhet til byens fasiliteter. Huseby er kjent for sin familievennlige atmosfære, med gode barnehager, skoler og fritidstilbud i nærområdet.

Det er også en rekke dagligvarebutikker i nærområdet som Meny og Kiwi, samt lokale kafeer og bakerier.

### Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 12.642,- pr. måned (kr. 151.704,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.

Tradisjonell boligblokk oppført i1959 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Fasader med teglstein. Inngangsparti i trekonstruksjon

Armerte uisolerte betongdekker som etasjeskiller i bygningen.

Fundamentert med betong i grunn.

Saltak dekket med takstein av tegl.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	2552090			
<b>Kommentar</b>				
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjølleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NF7585>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Frogner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1007240183	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Forough Laji	Esmail Gasabei
<b>Gateadresse</b>	
Husebybakken 1A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0379
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007240183

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Forough Laji	1fe10d7c4c138cb9f78a9c39 06fb386718c80e5c	22.03.2025 11:25:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

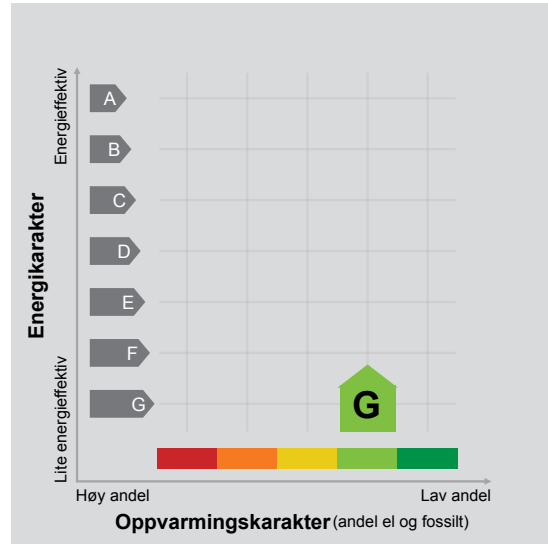
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
esmaeil Gasabei	b877c3a60bf7f27e041a9e9 5a23d2decab4ae6c2	24.03.2025 10:22:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240183

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Husebybakken 1A
Postnummer	0379
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	300760345
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-30179
Dato	25.09.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ HANNE FREDRIKSEN



**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.

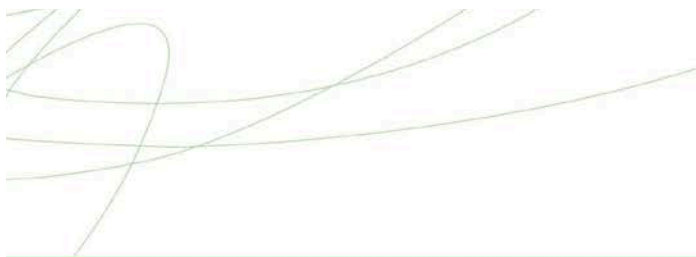
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## 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.

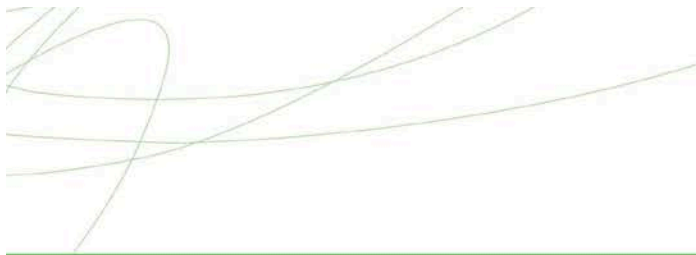
**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**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 [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1958  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 113  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja  
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Husebybakken 1A	300760345				

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	18.01.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	18.01.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	18.01.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	10.02.2017

Areal yttervegger	153 m <sup>2</sup>
Areal tak	77 m <sup>2</sup>
Areal gulv	77 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	22 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	113 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	113 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	272 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,90 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,65 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,66 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	214,0 Wh/(m <sup>2</sup> ·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/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	124 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
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 årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	1,96
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,48

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

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

#### Beregningsprogram

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

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Joakim Larsen

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	252,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
<b>Totalt NettoEnergibehov</b>	<b>322,1 kWh/år</b>

Beregnet levert energi ved normalisert klima	29 635 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	262,03 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	25 079 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	262,03 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	29 635 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
<b>Totalt</b>	<b>0 kWh/år</b>

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	19 939 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	9 696 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
<b>Totalt</b>	<b>29 635 kWh/år</b>

Sum andel elektrisitet, olje og gass	47,2 %
--------------------------------------	--------



Arbeidsnod <b>29/439+8+50 Ullernchausseen 46 (A)</b>	Journalnr. <b>56/1684</b>	Tegn.nr. <b>1-2-3-4-5-6-7-8-9</b>
Arbeids art <b>Væster- og funksjonærbolig</b>	Innløvert <b>25/6.56</b>	
Bygningens art		
Byggherre <b>OBOS, Torset. 17, tlf. 33 62 80</b>		
Byggemøder <b>Morseth og Wiel Gedde, Kr. Augustst. 19.</b>		

Dato  
**31/8-1956/SN/AB.**

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

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

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

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. A ansvarshavende være godkjent.   | <input type="checkbox"/> D. Gjenpart av tingfest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering.       |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeøyvekontoret, Klingenberggt. 4, III. * 41 01 50.                         | <input type="checkbox"/> E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet. | <input type="checkbox"/> F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> G. Godkjent forslag til fundamentering foreligge.  | <input type="checkbox"/> H.   |
|  | <input type="checkbox"/> I.   |

*X* Innk. Se bl. B  
*W*

Y. Riis  
hem.

*CR.*  
S. Nesheim

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



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Frontholmsvn. 5 III 4172 00

**KOPI**

Oslo, den 2-2-1962.

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 29, bnr. 439 m/fl., blokk A, Ullernchausseen 46. 56/1684.

Journalnr.

56/1684.

Arbeidets art

Nybygg.

Avsluttende synsforretning

10-1-1959.

Bygningens art

Søster- og funksjonsbolig.

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Byggemelder

Ark.no Morseth og Wiel Gedde, Kr. Augustsgt. 19, Oslo.

Ansvarshavende

Tømmermester Gjermund Wale, Fr. Nansens plass 8, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

BYGNINGSKONTROLLEN  
distriktingeniør  
Stein Flaata

**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. Fotballparking 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.

Tørkeklassen 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. Tørkeklassen skal ikke brukes søn- og helligdager, 1 og 17. mai. Tøy må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl. 1900 før søn- og helligdager til neste virkedags morgen.

## **BAD, VANN OG AVLØP, LUFTING**

Taklukene skal være lukket.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet.

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

## **BILPLASSER**

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

## **GRILLING PÅ BALKONGER OG FELLESAREALE**

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

## **MELDINGER OG HENVENDELSER**

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

Henvendelser til styret vedrørende husordensregler skal skje skriftlig.

## **LEIEKONTRAKTEN**

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

Oslo, mai, 2016

# Vedtekter

for

## Husebybakken borettslag org nr 848 305 812

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.06.

Endret på ordinær generalforsamling 14.05.2013, 05.05.2015 og 10.05.2022.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Husebybakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) 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 en 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 én 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) Nekte 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 én 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 boligbyggelaget 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 én 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-antennes, 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 insekter 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 utskiftning 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 én 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 eiendommens 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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.



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 170

Husebybakken Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Husebybakken Borettslag

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

### Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/170>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Husebybakken Borettslag

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS.

Forslag til vedtak

Håvard Pedersen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Som protokollvitner foreslås Tord Andresen og Viktor Daniel Rui Tollefsen.

Forslag til vedtak

Tord Andresen og Viktor Daniel Rui Tollefsen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 Husebybakken Brl.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

---

Sak 6

## Lage luke mellom leilighet og bod

Forslag fremmet av:

Ove Steen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Vegg i vegg med leiligheten er det en romslig loftsbod. Fordi leiligheten er så liten (22 m<sup>2</sup>), er behovet for å bruke boden stort. Tilgangen til boden er imidlertid omstendelig. Man må gjennom tre dører, hvorav to må låses opp og igjen.

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

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

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

Generalforsamlingen kan med  $\frac{2}{3}$  flertall vedta å godta installasjon av en slik luke, og jeg ber om at spørsmålet blir tatt opp til avstemning på årsmøtet 10. april.

Steinsfjorden, 15. mars 2024

Ove Steen

e-post: osairmail@gmail.com

#### **Styrets innstilling**

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

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

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

#### **Forslag til vedtak**

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

---



Sak 7

## Felles avløpsrør Husebybakken 1b

Forslag fremmet av:

Heine H. Ness

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

Ønsker at det stemmes over følgende:

### Styrets innstilling

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

a)

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

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

b)

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

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

---

Sak 8

## Valg av styre

### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nomedas Bederstetaite

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Benjamin Ramberg Møklegård
  - Geir Johan Jensen
- 

Sak 9

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tor Inge Dokken

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nomedá Bederstetaite
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

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

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Tor Inge Dokken Ullernchausseen 46 B

Varadelegert  
Nomeda Bederstetaite Ullernchausséen 46 B

#### Valgkomiteen

Margretha Flatland Ullernchausseen 48 B

### Generelle opplysninger om Husebybakken Borettslag

Borettslaget består av 96 andelsleiligheter.

Husebybakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848305812, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

29 8

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

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

Husebybakken Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

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

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kr 142 720.

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Husebybakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap | Årsrapport 2023 Husebybakken Brl.pdf



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

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 7. mars 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>721 442</b>	<b>4 426 488</b>	<b>721 442</b>	<b>327 157</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-156 208	282 304	181 736	-244 264
Tilbakeføring av avskrivning	15	5 824	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-17 471	0	0
Fradrag kjøpesum festetomt		0	-5 093 835		
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	1 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-243 251	-375 529	-37 000	-230 000
Innsk. øremerk. bankkto		-650	-515	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-394 285</b>	<b>-3 705 046</b>	<b>144 736</b>	<b>-474 264</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>327 157</b>	<b>721 442</b>	<b>866 178</b>	<b>-147 107</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		835 580	1 246 514		
Kortsiktig gjeld		-508 423	-525 072		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>327 157</b>	<b>721 442</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Pantstillelse	19	11 987 400	11 987 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.02.2024  
Styret i Husebybakken Borettslag

Tor Inge Dokken/s/

Nomeda Bederstetaite/s/

Ann Kristin Grønbakken/s/

Mats Randby/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 802 227
Eiendomsskatt	13 692
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 815 919</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Vaskeripenger	56 955
Miljøfond	103 434
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>160 389</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 112, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Deloitte Advokatfirma AS	-1 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 523
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 710</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 696
Vann- og avløpsavgift	-335 934
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-167 038
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-516 796</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

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

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 074
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 951
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 025</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Eiendommen er bygslet fra det norske radiumhospitalet i 50 år fra 01.01.1956.

Avtalen er i 2006 forlenget med 3 år til 2009. Avtalen er forlenget til en av partene sier opp avtalen.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2022	17 471	
Avskrevet i år	-5 824	
		11 647
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>11 647</b>
<hr/>		
<b>SUM AVSKRIVNINGER</b>		<b>-5 824</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika boligkreditt AS, låner er innfridd

Opprinnelig 2015	-6 000 000	
Økning 2016	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 656 340	
Nedbetalt i år	8 343 660	
		0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	7 272	
Nedbetalt i år	32 769	
		-1 459 959

OBOS-banken AS (tidligere Eika)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-8 198 189	
Nedbetalt i år	65 011	
		-8 133 178

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-9 593 137</b>
------------------------------------	--	-------------------

---

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958		-487 400
------------------	--	----------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-487 400</b>
----------------------------	--	-----------------

---

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-40 656
-------------------------	--	---------

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-40 656</b>
-----------------------------------	--	----------------

---

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	487 400
Pantelån	9 593 137
Påløpte avdrag	19 196
<b>TOTALT</b>	<b>10 099 733</b>

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

Bygninger	8 392 602
Tomt	5 093 835
<b>TOTALT</b>	<b>13 486 437</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret treffes fortrinnsvis på e-post: [husebybakken@styrommet.no](mailto:husebybakken@styrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### **Vibbo**

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

## **Styrets arbeid**

### **Forsikring**

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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Forkjøpsrett**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

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

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

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 10.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 14.04.24

Selskapsnummer: 170 Selskapsnavn: Husebybakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Håvard Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Tord Andresen og Viktor Daniel Rui Tollefsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Lage luke mellom leilighet og bod**

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

- For  
 Mot

**Sak 7 Felles avløpsrør Husebybakken 1b**

a)

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

- For felles avløpsrør husebybakken 1b  
 Mot felles avløpsrør husebybakken 1b

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

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

**Sak 8 Valg av styre**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- Nomeda Bederstetaite

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- Benjamin Ramberg Møklegård  
 Geir Johan Jensen

**Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Tor Inge Dokken

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Nomedal Bederstetaite



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Husebybakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 848305812

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 50.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS.

Forslag til vedtak:

Håvard Pedersen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

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

Som protokollvitner foreslås Tord Andresen og Viktor Daniel Rui Tollefsen.

Forslag til vedtak:

Tord Andresen og Viktor Daniel Rui Tollefsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



#### 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

##### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

##### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 6. Lage luke mellom leilighet og bod

Fremmet av: Ove Steen

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

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

Vegg i vegg med leiligheten er det en romslig loftsbod. Fordi leiligheten er så liten (22 m<sup>2</sup>), er behovet for å bruke boden stort. Tilgangen til boden er imidlertid omstendelig. Man må gjennom tre dører, hvorav to må låses opp og igjen.

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

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

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

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

Generalforsamlingen kan med 2/3 flertall vedta å godta installasjon av en slik luke, og jeg ber om at spørsmålet blir tatt opp til avstemning på årsmøtet 10. april.

Steinsfjorden, 15. mars 2024

Ove Steen

e-post: osairmail@gmail.com

#### Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 36

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 7. Felles avløpsrør Husebybakken 1b

Fremmet av: Heine H. Ness

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

Ønsker at det stemmes over følgende:

#### Styrets innstilling

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

Avstemning i saken:

✗ Saken falt

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Skifte ut hele felles avløpsrør i oppgangene til Husebybakken 1b

Forslag til vedtak 2:

Legge nye rør i rør for oppgangene til Husebybakken 1b

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

Ingen forslag ble vedtatt.

## 8. Valg av styre

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Nomeda Bederstetaite (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nomeda Bederstetaite

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Geir Johan Jensen (31 stemmer)

Benjamin Ramberg Møklegård (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Geir Johan Jensen

Benjamin Ramberg Møklegård

## 9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tor Inge Dokken (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tor Inge Dokken



**Vorvalgsatt (1 år):**

Nomeda Bederstetaite (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nomeda Bederstetaite





# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 170

HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/170>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

Forslag til vedtak

Håvard Pedersen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Som protokollvitne foreslås Benjamin Møklegård.

Forslag til vedtak

Benjamin Møklegård er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av styre

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

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristina Nilsen
-

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 31.08.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.09.24

Selskapsnummer: 170 Selskapsnavn: HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Håvard Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Benjamin Møklegård er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Valg av styre</b></p> <p>Styremedlem (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Kristina Nilsen</p>



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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





## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Deres ref.:

Vår ref.: 201907874-7  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Kristin Hanche-Olsen

Dato: 27.08.2019

Arkivkode: 521

### Vi har oppdatert opplysninger om bygningen

Plan- og bygningsetaten har oppdatert opplysninger i matrikkelen (Norges offisielle register for bygg, adresser og eiendommer) for bygning på eiendom gnr. 29, bnr. 8, Husebybakken 1 A-C.

Vann- og avløpsetaten mottar også en kopi av dette brevet.

#### Bakgrunn

Vi viser til vårt brev av 09.07.2019, hvor vi oppdaterte opplysninger for Ullernchausséen 46 A-B og 48 A-B. Vi opplyste da om at vi også ville oppdatere matrikkelen for Husebybakken 1 A-C.

#### Registrerte opplysninger i matrikkelen og vår vurdering

Det er godkjente byggetegninger som ligger til grunn for det vi registrerer i matrikkelen. Vi beregner BRA (bruksareal) for alle etasjer, og for hver bruksenhet (boenhet) i et bygg. Dette inkluderer alt areal innenfor ytterveggene. Dere kan se en mer detaljert forklaring på beregningsmetoden lenger ned i dette brevet.

Husebybakken 1 A-C er registrert i matrikkelen som et boligbygg med fire hovedetasjer og kjeller. Det er registrert 32 boliger i bygget. Bygningen mangler beregnet areal og detaljer, og er slik sett ufullstendig registrert. Dette er tilfellet for mange bygg i Oslo, fordi det tidligere ikke var samme krav som i dag til hva som skulle registreres.

Det arealet som til nå har stått i matrikkelen, er ikke beregnet etter bruksareal, men er et «alternativt» areal, som sannsynligvis er basert på registrering av bygningen fra et flyfoto.

I byggesaksarkivet vårt finner vi byggesak 195601137 «Ullernchausséen 46B, Funksjonærbolig». De godkjente byggetegningene viser tegninger for bygningen som i dag har adressene Husebybakken 1A, 1B og 1C.

Bygningen består av en boligblokk med to oppganger og en forvalterbolig som henger sammen med blokka på den sydvestre siden. Forvalterboligen fremstår som en selvstendig bolig, selv om den henger sammen med blokka, og etter regelverket for matrikkelføring skal den da ha et eget bygningsnummer. Vi vil derfor opprette et eget bygningsnummer til denne.

Etter hva vi kan se, er det kun forvalterboligen som har kjeller, og ikke boligblokka.



[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

I andre etasje i forvalterboligen er det tegnet inn fire rom som er kalt for «hybel». Hvordan er boligen i bruk i dag? Hvis den er å anse som et hybelhus, kan vi registrere bruksenheter for hver av hyblene. Men hvis den i dag er i bruk som en enebolig, har det ingen hensikt å registrere den med mer enn én bolig. I første omgang registrerer vi dette som en enebolig, siden det per i dag kun er registrert én boenhet med adressen Husebybakken 1A. Dere kan gi oss en tilbakemelding dersom vi heller bør registrere dette som et hybelhus med fire boenheter.

Vi har foretatt en kontrollmåling av byggetegningene, og oppdatert bygningens bruksareal og detaljer om boligen. Arealet vi kom fram til, kan dere se i tabellen under. «BRA annet» er tilfluktsrom i blokka og garasje i forvalterboligen.

### Disse opplysningene er nå registrert i matrikkelen

Vi har nå oppdatert matrikkelen, slik at den samsvarer med godkjente tegninger i byggesak 195601137 fra vårt byggesaksarkiv. Følgende er endret:

- Vi har opprettet et eget bygningsnummer for Husebybakken 1A: 300760345.

Arealene er nå registrert slik:

#### Husebybakken 1A:

Etasje	BRA bolig	BRA annet
Kjeller	72 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
1. etasje	71 m <sup>2</sup>	
2. etasje	66 m <sup>2</sup>	

#### Husebybakken 1 B-C:

Etasje	BRA bolig	BRA annet
1. etasje	370 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
2. etasje	402 m <sup>2</sup>	
3. etasje	402 m <sup>2</sup>	
4. etasje	303 m <sup>2</sup>	

I den vedlagte rapporten kan dere se alle opplysningene som nå er registrert om bygningene i matrikkelen. Vi legger også ved plantegninger som viser hvordan bruksenheterne er plassert i bygget. Hvis dere trenger å se byggetegningene, kan dere logge inn på saksinnsyn på vår nettside: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>.

### Slik beregner vi arealet i matrikkelen

I matrikkelen er det bruksareal (BRA) som registreres som areal både for bruksenheter (leiligheter) og etasjer i bygningen. Bruksarealet er hele boligens innvendige areal, målt til innsiden av de omsluttende veggene.

Arealet er måleverdig når høyden under taket er minst 1,9 meter i en bredde av minst 0,6 m. Hvis det er skråtak, beregner vi ytterligere 0,6 m på hver side av det 1,9 m høye området. Det har ingen betydning om bygningsvolumet er tilgjengelig eller ikke, eller om det mangler gulv, vinduer,

varmeisolering og så videre. At arealet er måleverdig, betyr ikke at det er i samsvar med forskriftens krav til rom for varig opphold. Derfor fører vi areal for både boder, kjeller og loft m.m., så lenge dette er måleverdig.

BRA må ikke forveksles med for eksempel P-ROM (primære arealer) som oppgis til likningsmyndighetene og ofte forekommer i takster. P-ROM er bruksareal av innredete rom (ikke kott, boder og lignende), mens BRA altså er hele boligens innvendige areal.

Noen lurer på om det stemmer at vi skal beregne areal også for kjeller og loft. Svaret på dette er at kjeller og loft alltid medregnes i arealet i matrikkelen, såfremt dette er måleverdig.

### **Vann- og avløpsgebyr**

Vi vil samtidig gjøre oppmerksom på at denne oppdateringen kan medføre endring i vann- og avløpsgebyret for eiendommen. Dere vil få et eget brev fra Vann- og avløpssetaten hvis dette gjelder denne eiendommen.

#### **Sammenhengen mellom arealet i matrikkelen og vann- og avløpsgebyret**

For alle boliger som ikke har installert vannmåler, beregner Vann- og avløpssetaten vann- og avløpsgebyret ut ifra den delen av arealet som er beregnet som «BRA bolig». Disse opplysningene henter de fra matrikkelen.

Utvendige boder og innvendige garasjer registreres i Oslo som areal til «BRA annet», altså annet enn bolig, og dette arealet medregnes ikke i beregningen av vann- og avløpsgebyret. «Utvendig» betyr i denne sammenhengen at man må gå helt ut av bygningen for å komme til arealet.

### **Har du spørsmål?**

Hvis du har spørsmål om fastsettelsen av vann- og avløpsgebyret, kan du kontakte Vann- og avløpssetaten på e-post [postmottak@vav.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@vav.oslo.kommune.no), eller telefon 23 44 01 33.

Hvis du har spørsmål om registrerte opplysninger i matrikkelen, kan du kontakte oss på e-post [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no) eller på telefon 23 49 10 00. Du kan også kontakte saksbehandler Kristin Hanche-Olsen på telefon 48 06 23 48..

### **Klagerettigheter**

Kommunen er lovpålagt å føre opplysninger i matrikkelen, og har anledning til å rette, endre og tilføye opplysninger. Dette er det ikke mulig å klage på. Men du kan kreve at de blir rettet, dersom du kan påvise at de er feil.

Vi vil ikke endre opplysninger som er ført korrekt etter matrikkelloven og tilhørende forskrift, føringsinstruks for matrikkelen samt godkjenning etter plan- og bygningsloven.

### **Aktuelt regelverk**

- Retten til å endre, tilføye og rette opplysninger i matrikkelen er hjemlet i matrikkelloven § 26.
- Kravet om å underrette eier om endringer i opplysningene i matrikkelen er hjemlet i matrikkelforskriften § 10.
- Klageadgang når det gjelder retting i matrikkelen, er hjemlet i matrikkelloven § 46.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for geodata

Matrikkelenheten

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.08.2019 av:

Kristin Hanche-Olsen - saksbehandler

Kristin Tveit - enhetsleder

**Vedlegg:**

Matrikkelrapporter for bygningsnummer 80073259 og 300760345

Plantegninger med bruksenhetsnumre

**Samme brev er sendt til:**

Husebybakken Borettslag, v/ styret, Husebybakken 1, 0379 OSLO

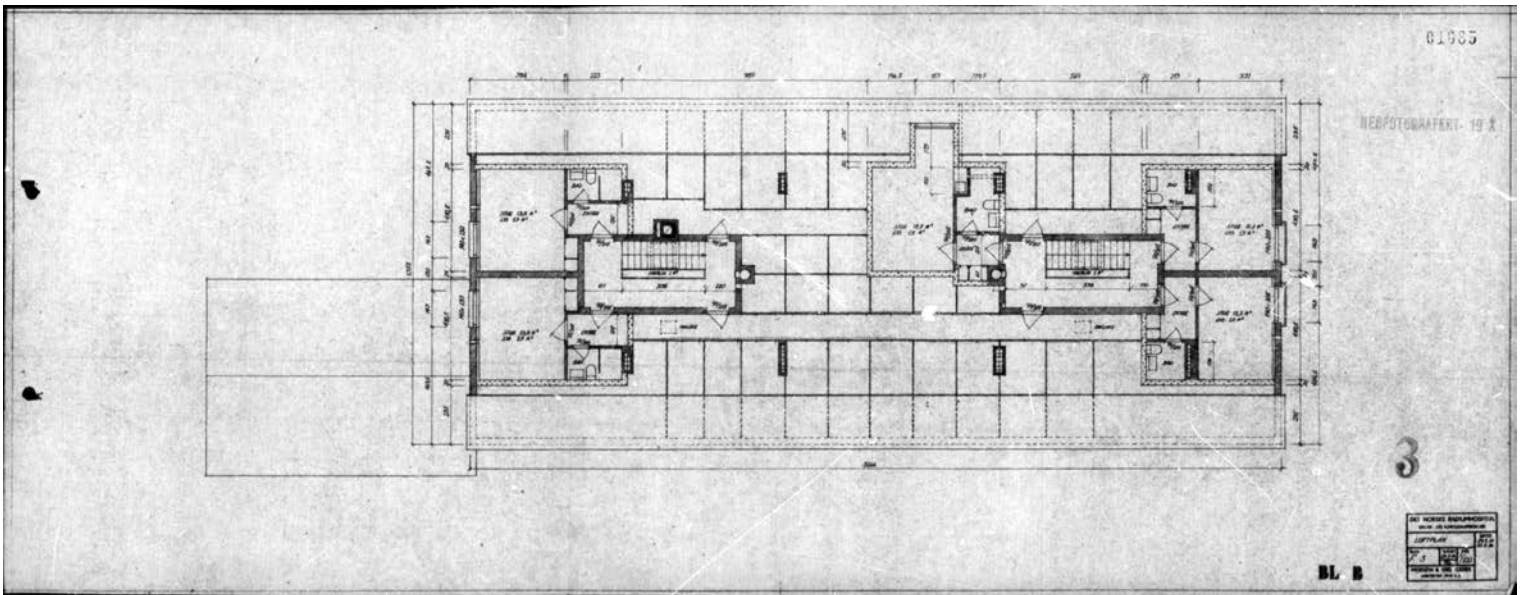
Oslo Universitetssykehus HF, Postboks 4956 Nydalen, 0424 OSLO

**Kopi, med vedlegg, til:**

Husebybakken Borettslag, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

**Kopi, uten vedlegg, til:**

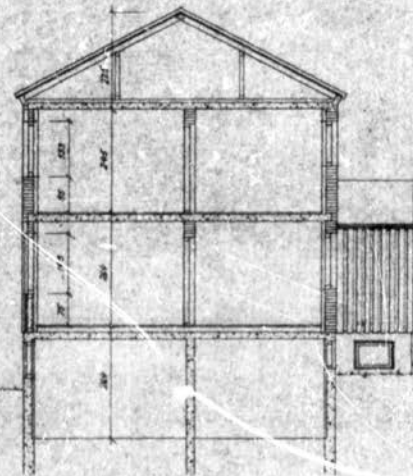
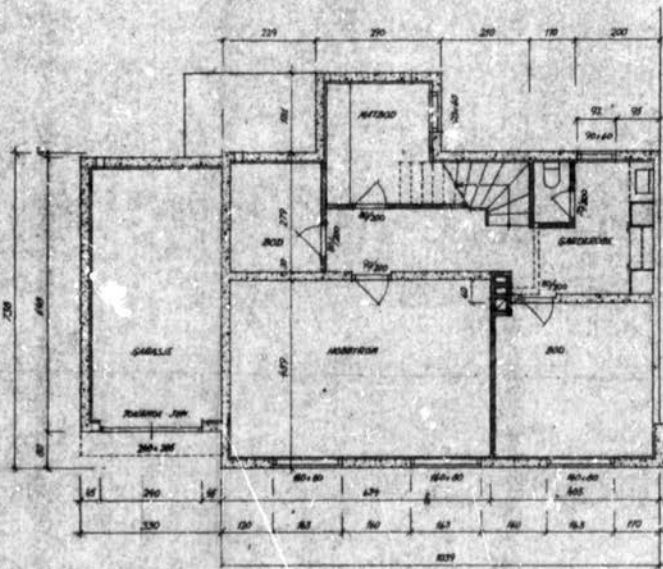
Vann- og avløpsetaten, p.b. 4704 Sofienberg, 0506 Oslo, postmottak@vav.oslo.kommune.no





01984

NEGFOTOGRAFERT 19



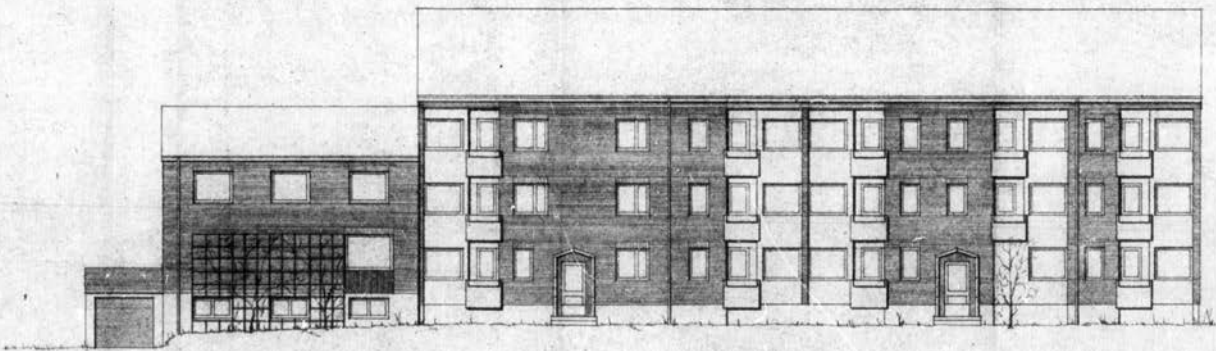
47

*Querschnitt Objekt B*

DEI NORWEGISKE RADPENSOSPITAL	
KILDESTR. 1977	
TILBUDT 1977	
K 20	1/200
KROGEM & WIL GARD	
OSLO	

01935

RENFOTOGRAFERT - 19 X



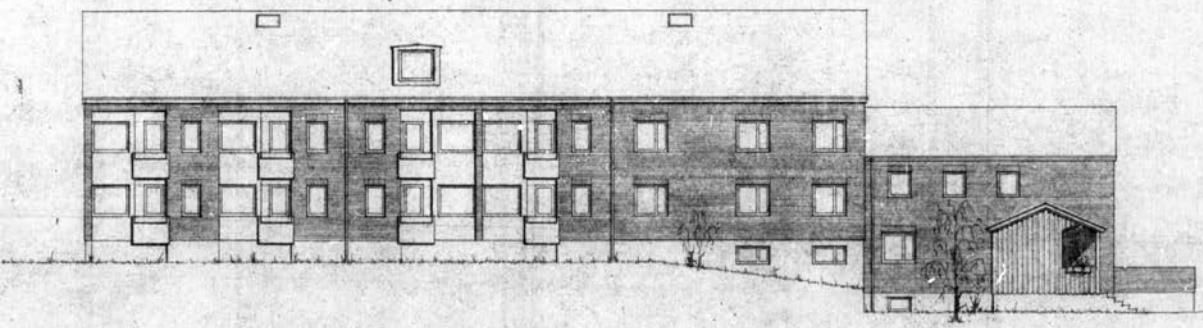
5

DET NORSKE RADUMHOSPITAL	
SERVIS OG PÅTTJENINGSGÅRD	
FASADE MOT VST	
25. 7. 54	
E. N. 54	
BLAD	15.
STAV	1:100
MORSETH & WILH. GJØDE	
ARKITEKTER	

BL B

01685

HERFOTOGRAFERT-18 X



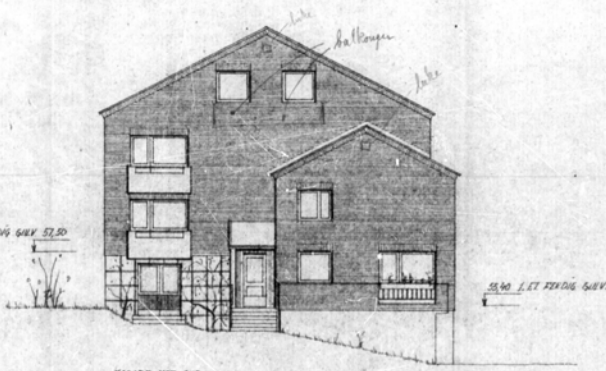
6

**BL B**

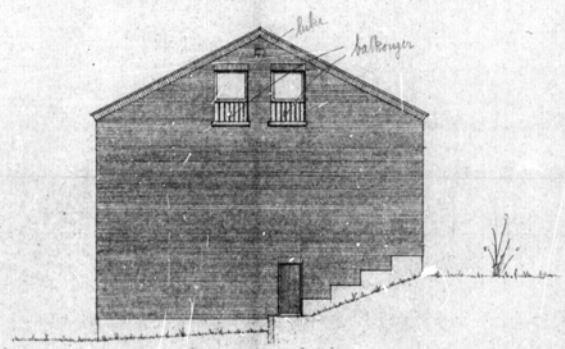
DET NORSKE RADIUMHOSPITAL	
BYGGEN OG FUNKTIONERNO	
FASADE AVT VEST	
BLAD	16
SKALA	1:200
MORSETH & WIEL GEDDE	
ARKITEKTER M.B.A.S.	

01589

HELFOTOGRAFRET-19 X



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

4

DET NORSKE RADIUMHOSPITAL			
SØSTER- OG PLEJESKOLEBOLIGER			
GAVL FASADER		RETTET	
		28.5.58	
BLAD	SIKRE	PRIS	
17.	1/2	1500	
	1/2		
MORSETH & WIEL GEDDE			
ARKTETER M.H.A.L.			

BL B



GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS  
V/SINDRE HOLT  
FROGNERVEIEN 22  
0263 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1007240183  
Vår referanse: 3601160/25070329  
Bestilling: C3 2024-10-07 (3) 155

Dato  
07.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
955	105	28.1.1959	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	29	8	0	0

- Dokumentet følger vedlagt.
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



28 JAN 1959

955

**Erklæring**

vedrørende

OSLO BYGNINGSKONTROLL	
0000	17 JAN 59
6. etg.	3. etg.

gnr. 29, bnr. <sup>8 07</sup> 439 m/fl. blokk A, Ullernchausseen 46.Søster- og funksjonærbolig. <sup>Eiendom</sup>

56/1684.

Arbeidets art

Bygn.kontr. j.nr.

31/8-56

Den har Oslo bygningsråd-bygningssjef i henhold til § 104, 9 b i bygningsvedtekt for Oslo godkjent peisestue/hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.

Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

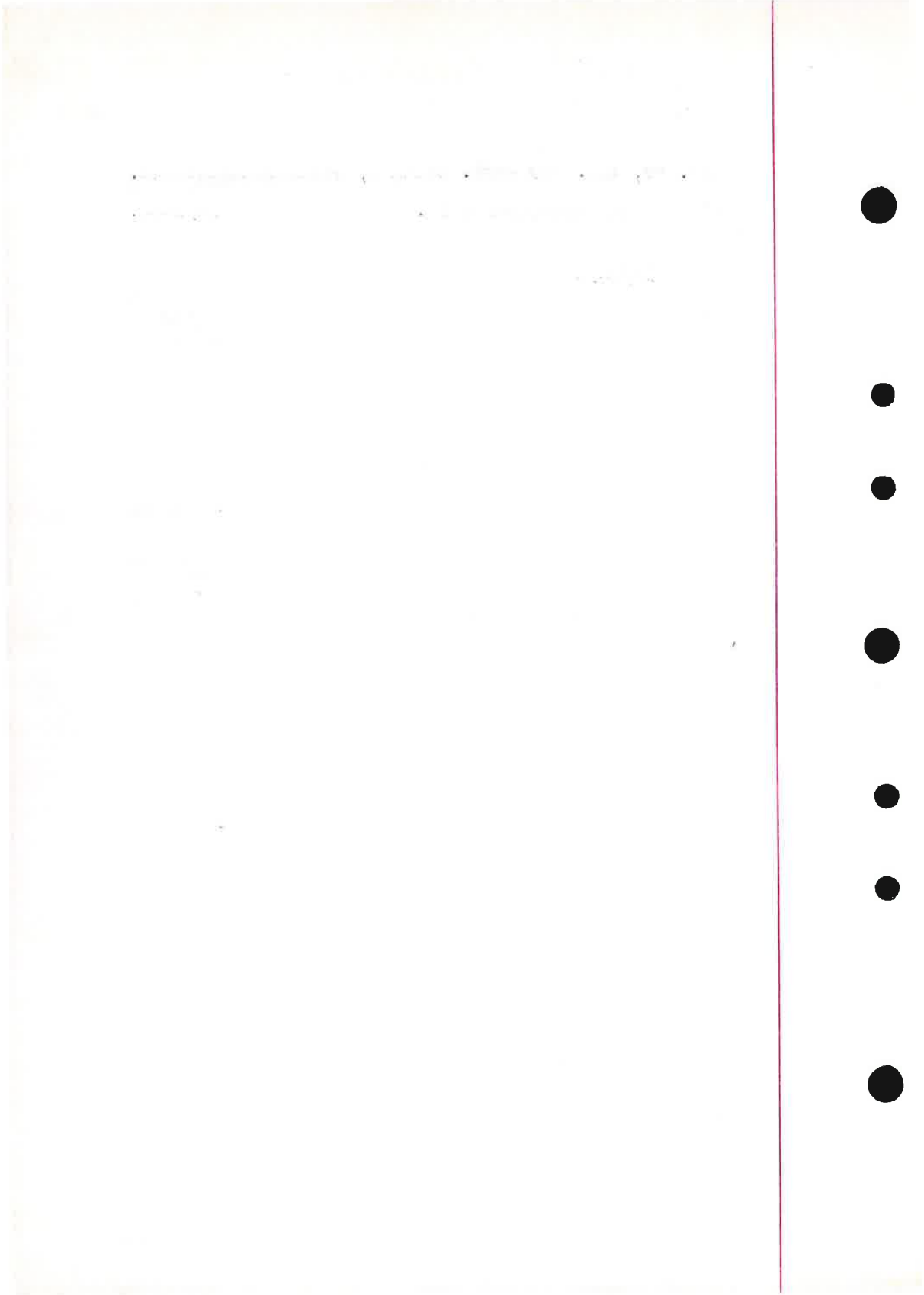
Oslo, den

17. 59.

DET NORSKE RADIUMHOSPITAL



Skjøtnehavers underskrift.





Kartverket

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS  
V/SINDRE HOLT  
FROGNERVEIEN 22  
0263 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1007240183  
Vår referanse: 3601161/25070334  
Bestilling: C3 2024-10-07 (3) 152

Dato  
07.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
954	105	28.1.1959	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	29	8	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

# Erklæring

vedrørende

22 JAN 1959 964

OSLO BYGNINGSKONTROLL	
0000	17 JAN 59
Gr.:	Bnr.:

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

Söster- og funksjonærbo*li*g.<sup>Eiendom</sup>

56/1685

Arbeidets art

Bygn.kontr. j.nr.

31/8-56

Den har Oslo bygningsråd-bygningsjef i henhold til § 104, 9 h i bygningsvedtekt for Oslo godkjent peisestue/hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.

Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

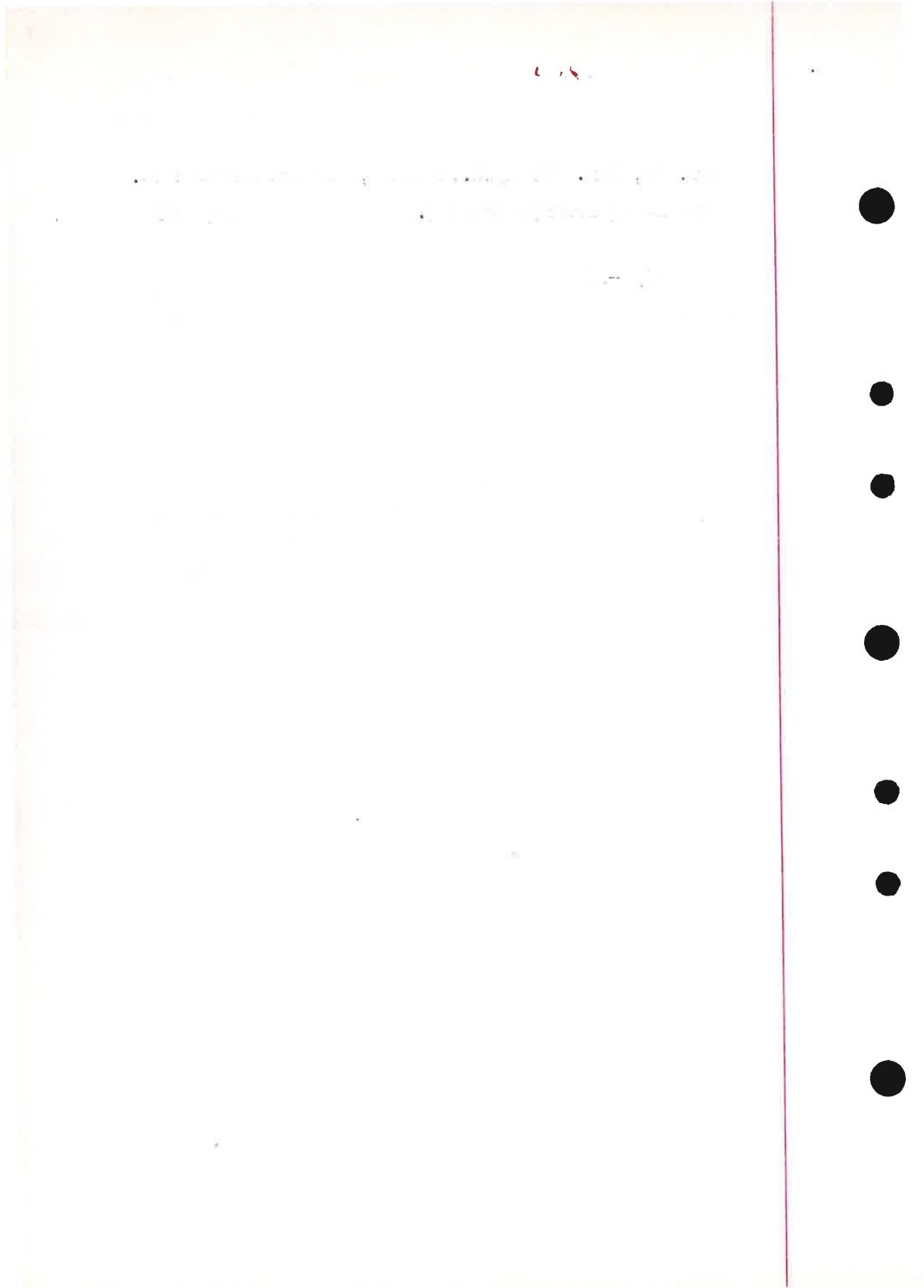
Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den

5/ 59

DET NORSKE RADIUMHOSPITAL

Skjøtteinnehavers underskrift.







## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Husebybakken 1A  
0379 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Sindre Holt

Oppdragsnummer:

Telefon: 412 87 165  
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre