



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 305 812
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 848305812

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 062 125	3 976 308
Sum inntekter		4 062 125	3 976 308
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 824	5 824
Annen driftskostnad		3 704 254	3 498 828
Sum kostnader		3 881 228	3 675 802
Driftsresultat		180 896	300 506
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 630	9 025
Sum finansinntekter		8 630	9 025
Annen finanskostnad		568 761	465 739
Sum finanskostnader		568 761	465 739
Netto finans		-560 131	-456 714
Resultat før skattekostnad		-379 235	-156 208
Årsresultat		-379 235	-156 208
Totalresultat		-379 235	-156 208
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-379 235	-156 208
Sum overføringer og disponeringer		-379 235	-156 208



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 486 436	13 486 436
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 823	11 647
Sum varige driftsmidler		13 492 259	13 498 083
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		63 870	41 821
Sum finansielle anleggsmidler		63 870	41 821
Sum anleggsmidler		13 556 129	13 539 904
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		13 349	143 161
Sum fordringer		13 349	143 161
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		934 222	692 419
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		934 222	692 419
Sum omløpsmidler		947 571	835 580
SUM EIENDELER		14 503 700	14 375 484



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 357 034	3 736 268
Sum opptjent egenkapital		3 357 034	3 736 268
Sum egenkapital		3 366 634	3 745 868
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 436 467	9 593 137
Øvrig langsiktig gjeld		548 513	528 056
Sum annen langsiktig gjeld		10 984 980	10 121 193
Sum langsiktig gjeld		10 984 980	10 121 193
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 302	66 383
Leverandørgjeld		148 784	442 040
Sum kortsiktig gjeld		152 086	508 423
Sum gjeld		11 137 066	10 629 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 503 700	14 375 484



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 430578

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 305 812
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 848 305 812
HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 062 125	3 976 308
Sum inntekter		4 062 125	3 976 308
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 824	5 824
Annen driftskostnad		3 704 254	3 498 828
Sum kostnader		3 881 228	3 675 802
Driftsresultat		180 896	300 506
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 630	9 025
Sum finansinntekter		8 630	9 025
Annen finanskostnad		568 761	465 739
Sum finanskostnader		568 761	465 739
Netto finans		-560 131	-456 714
Resultat før skattekostnad		-379 235	-156 208
Årsresultat		-379 235	-156 208
Totalresultat		-379 235	-156 208
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-379 235	-156 208
Sum overføringer og disponeringer		-379 235	-156 208



Organisasjonsnr: 848 305 812
HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13 486 436	13 486 436
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5 823	11 647
---	-------	--------

Sum varige driftsmidler	13 492 259	13 498 083
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	63 870	41 821
------------------	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler	63 870	41 821
-------------------------------	--------	--------

Sum anleggsmidler	13 556 129	13 539 904
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer	13 349	143 161
------------------	--------	---------

Sum fordringer	13 349	143 161
----------------	--------	---------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	934 222	692 419
-------------------------------------	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	934 222	692 419
---	---------	---------

Sum omløpsmidler	947 571	835 580
------------------	---------	---------

SUM EIENDELER	14 503 700	14 375 484
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital		
----------------------	--	--

Annen innskutt egenkapital	9 600	9 600
----------------------------	-------	-------



Sum innskutt egenkapital	9 600	9 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 357 034	3 736 268
Sum opptjent egenkapital	3 357 034	3 736 268
Sum egenkapital	3 366 634	3 745 868
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 436 467	9 593 137
Øvrig langsiktig gjeld	548 513	528 056
Sum annen langsiktig gjeld	10 984 980	10 121 193
Sum langsiktig gjeld	10 984 980	10 121 193
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 302	66 383
Leverandørgjeld	148 784	442 040
Sum kortsiktig gjeld	152 086	508 423
Sum gjeld	11 137 066	10 629 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 503 700	14 375 484



Organisasjonsnr: 848 305 812
HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 170
HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/170>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Heine Håland Ness og Pål Knutsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000,-

3 av 57



Styrets innstilling

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

Vi oppfordrer beboere til å melde seg til valgkomitéen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000,-

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Forslag til ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Husebybakken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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



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

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

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling til sak på generalforsamlingen:

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

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

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

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



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

Diverse vedlegg for begge sider av saken følger vedlagt.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tor Inge Dokken

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benjamin Ramberg Møklegård

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Geir Johan Jensen
- Heine Håland Ness
- Pål Knutsen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tor Inge Dokken

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nomedas Bederstetaite



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

- I løpet av 2024 ble det avholdt 12 styremøter. I tillegg ble det avholdt elektronisk regnskapsmøte og generalforsamling.
- De viktigste sakene i løpet av 2024:
 - Varmepumpe/varmeanlegget er skiftet ut.
 - Sommeren 2024 ble internett kablene i borettslaget oppgradert til fiberkabel og det ble byttet internett og TV-leverandører.
 - Det er gjennomført tilstandsvurdering av teglsteins fasader med sjekk av bindere og forankring til bindingsverket. Tilstandsrapporten bekrefter at borettslagets fasader er i god tilstand.
 - Det er avholdt et ekstraordinært årsmøte, grunnet valg av nytt styremedlem.
 - Styret har gått HMS runder i fellesområdene og fulgt opp nødvendige tiltak i etterkant av disse.
 - Gjennomført to dugnader, en vår-dugnad og en høst-dugnad. På dugnadene er det også et fokus på det sosiale og styrer prøver å legge til rette for at naboer skal bli kjent med hverandre. På dugnadene blir det enkel matservering og litt drikke.
 - Julegrantenning i desember, der det ble servert lett mat og kos.

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

Vennlig hilsen

Styret i Husebybakken borettslag



Til generalforsamlingen i Husebybakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
PwC Husebybakken Borettslag.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, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		327 157	721 442
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-379 235	-156 208
Tillegg for nye langsiktige lån	16	10 499 503	0
Tilbakeføring av avskrivning	15	5 824	5 824
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-9 656 173	-243 251
Innsk. øremerk. bankkto		-1 592	-650
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		468 327	-394 285
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	795 484	327 157
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		947 571	835 580
Kortsiktig gjeld		-152 086	-508 423
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	795 485	327 157



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

RESULTATREGNSKAP

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



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

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



Oslo, 12.03.2025
Styret i Husebybakken Borettslag

Tor Inge Dokken

Nomeda Bederstetaite

Kristina Nilsen

Mats Randby

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 093, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -29 154

Andre konsulentonorarer, Norconsult -41 250

SUM KONSULENTHONORAR -70 404

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -54 714

Drift/vedlikehold VVS -1 245 056

Drift/vedlikehold elektro -2 800

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -59 015

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -34 498

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -4 944

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -6 746

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 417 773

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -4 284

Vann- og avløpsavgift -407 132

Feieavgift -272

Renovasjonsavgift -182 072

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -593 760

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -217 623

Olje/Biomasse -283 481

SUM ENERGI / FYRING -501 104

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

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

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

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

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

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

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-5 824****NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	40 041	
Nedbetalt i år	1 459 959	0

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	-4 633 178	
Nedbetalt i år	8 133 178	0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024	-10 499 503	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	63 036	-10 436 467

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-10 436 467****NOTE: 17****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958	-487 400
SUM BORETTSSINNSKUDD	-487 400



Forbrukeradvokaten

SPISSKOMPETANSE PÅ FORBRUKERLOVGIVNING

Borettslaget Husebybakken
Husebybakken 1 D
0379 OSLO

'tor.dokken@jm.no'

Advokat Ola Fæhn
faehn@forbrukeradvokaten.no

Advokat Espen Ulland
ulland@forbrukeradvokaten.no

Advokat Anne Mette Hårdnes
haardnes@forbrukeradvokaten.no

Advokat Emil August Fjellvang
fjellvang@forbrukeradvokaten.no

Advokat Halvard H. Skarpmoen
skarpmoen@forbrukeradvokaten.no

Advokatfullmektig Jenny Solli Helders
helders@forbrukeradvokaten.no

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

Oslo, 23. januar 2025

Vedrørende drenering i Husebybakken 1

Jeg viser til tidligere dialog.

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

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

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

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

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

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



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

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

§ 5-12. Vedlikehold o.a. frå andelseigaren

- (1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.
- (2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.
- (3) Vedlikeholdet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.
- (4) Vedlikeholdsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.
- (5) I vedtektene kan vedlikeholdsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

Terje Sjøvold

Juridisk direktør, OBOS

13.09.2023 | À jour 14.01.2025

Tidligere versjoner

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

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

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

§ 5-17. Vedlikehold o.a. frå laget

- (1) Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhører laget, skal laget utbetre dersom skaden kjem av mishald frå ein annan andelseigar.
- (2) Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til



vesentleg ulempe for andelseigaren.

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

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

Terje Sjøvold

Juridisk direktør, OBOS

13.09.2023 | Å jour 14.01.2025

Tidligere versjoner

Laget har det alminnelige ansvaret for å holde ved like selve bygningskroppen med bærende konstruksjoner, yttertak, fasade og felles installasjoner slik som rør- og ledningsnett. Laget skal vidare holde ved like eiendommen for øvrig med felles- og utearealer.

Laget har herunder ansvaret for alt vedlikehold som ikke er lagt til andelseier etter loven, vedtektene eller eventuelle særskilte avtaler.

Om grensegangen mellom andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt se blant annet [LF-2023-1534](#).

Utbedringsplikten gjelder også der andelseier selv har forårsaket skaden, for eksempel på bærende konstruksjoner eller på andre andelseieres bolig og inventar, men kostnadene kan i disse tilfellene kreves tilbake av den skadevoldende andelseieren.

**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I dommen vises det til en avgjørelse fra Borgarting lagmannsrett LB-2011-149396. Denne gjaldt lekkasje fra en takterrasse. Denne dommen har også interesse for vår sak, fordi takterrassen var eksklusiv for en eier, på samme måte som kjelleren i vår sak. I saken fra 2011 ble det bygget ti loftsleiligheter med takterrasser i 1986. I 2009 ble det oppdaget vannlekkasje fra takterrassen i den ene loftsleiligheten. Lekkasjonen skyldtes at membranen under terrassegulvet var gått ut på dato. I tvist mellom seksjonseieren og sameiet ble sameiet dømt til å betale for reparasjonen, idet membranen ikke var en del av seksjonseierens bruksenhet, men måtte regnes til sameiets fellesarealer. I dommen vises det til at:

«At terrasser og balkonger (med unntak av «innsiden») tilhører et sameies fellesarealer, er lagt til grunn i flere underrettsdommer, jf. RG-1993-1111, RG-1995-1224, LB-1997-2529 og TOSLO-2010-185325. I RG-2002-70».

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

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

**



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

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

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

Det imøteses en tilbakemelding på dette brevet innen 14 dager.

Med vennlig hilsen

Ola Fæhn
Advokat



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 utskifning 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 utskifning 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 utskifning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifning 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 utskifning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Notat

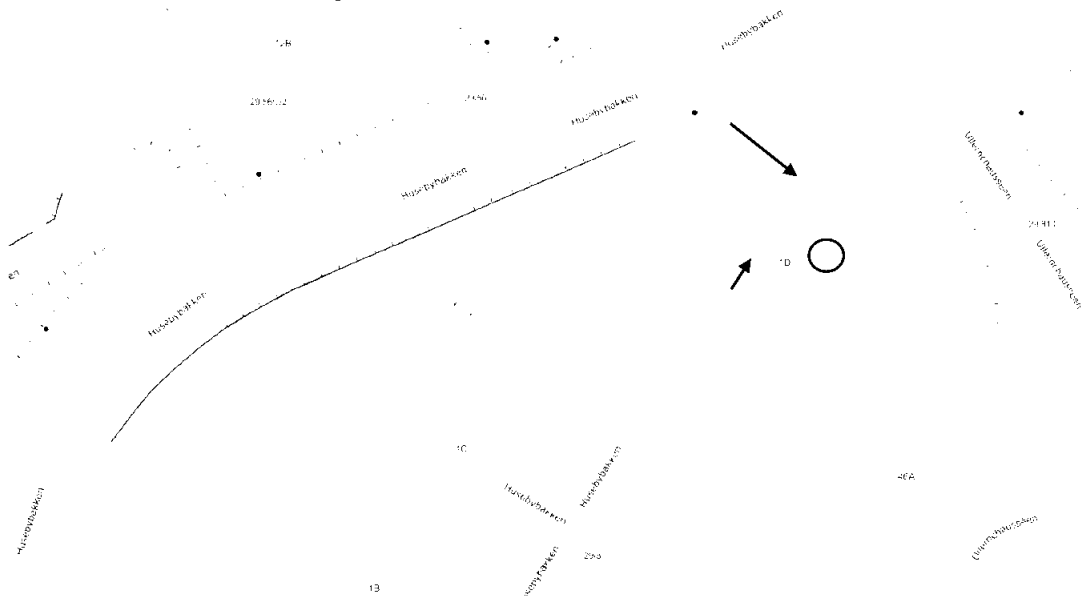
Oppdragsgiver: Husebybakken Borettslag
Oppdragsnr.: 52407689 Dokumentnr.: RIByfy01

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

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

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

Kartutsnitt som viser Husebybakken 1D



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

1. Eierforhold

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

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

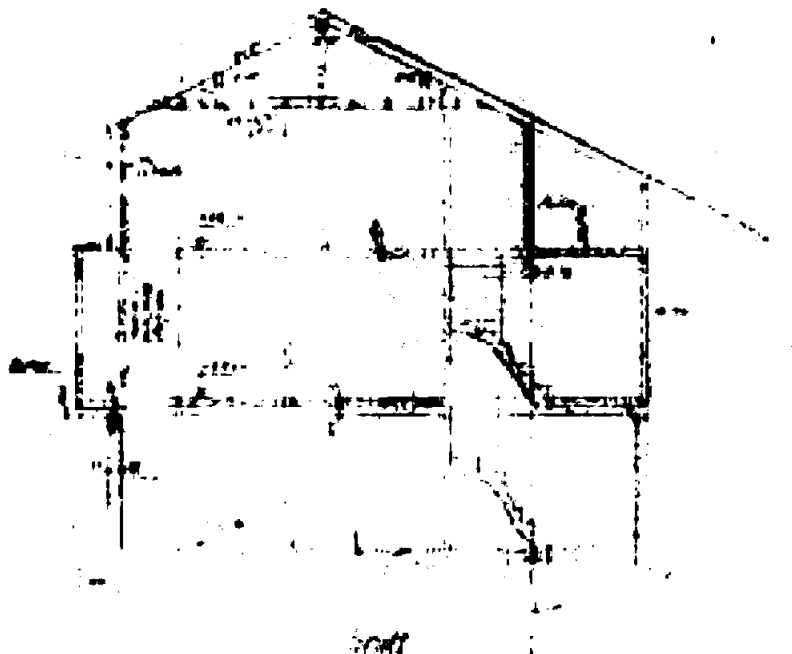


Notat

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



Opprinnelig snitt tegning av bygget

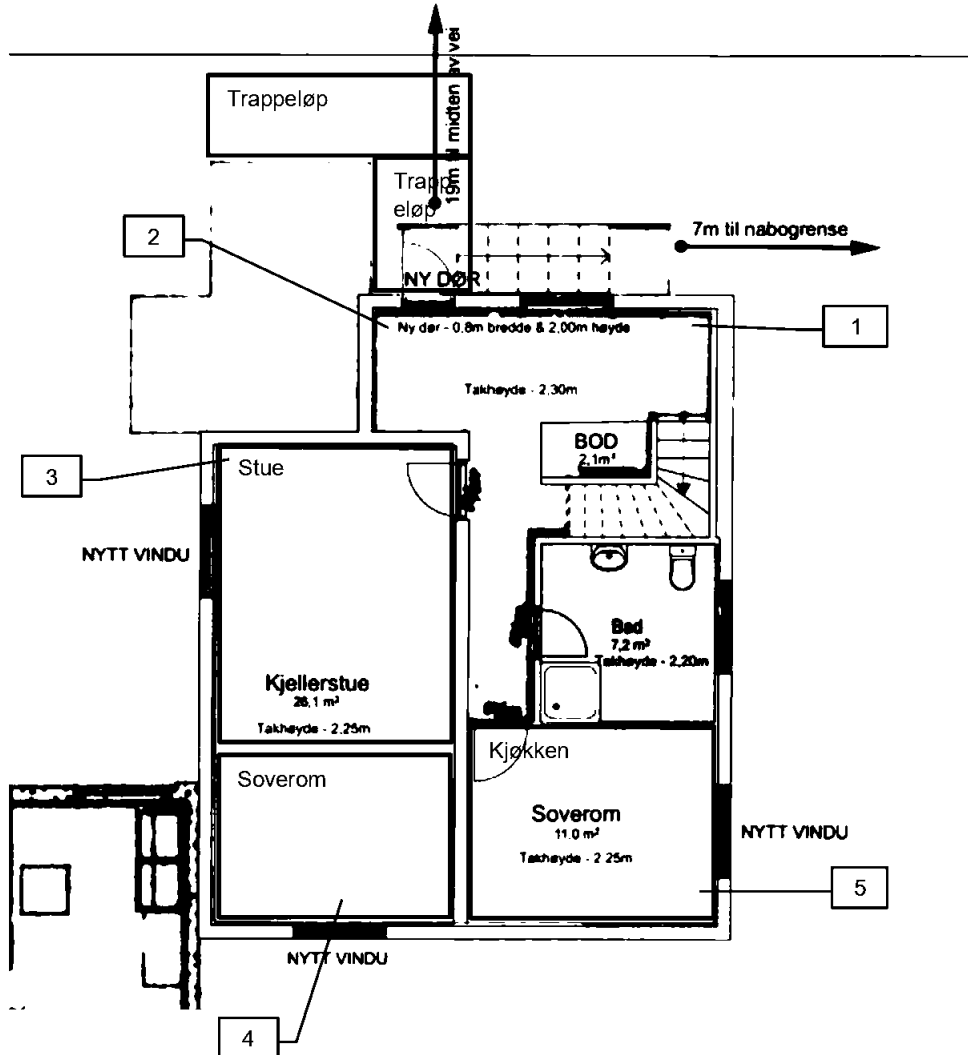


Figur 3: Opprinnelig snitt tegning av bygget. Tegningen er hentet fra saksinnsyn i Oslo kommune.

Notat

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

Dagens planløsning



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

3. Befaring

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

- Fra Norconsult Norge AS v/Gisle Høgetveit



Notat



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

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

På befaringen ble følgende opplyst om bygget/eiendommen

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

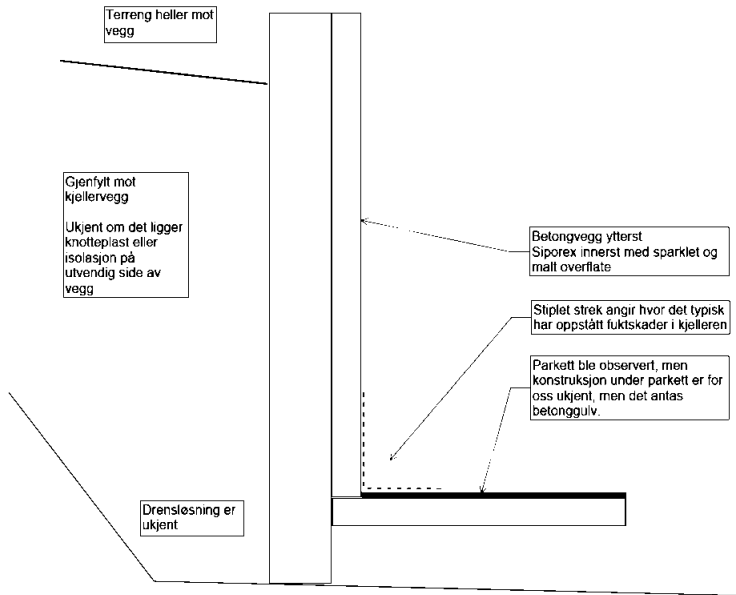
Observasjoner vedr. kjellervegg

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

Notat

Oppdragsgiver: **Husebybakken Borettslag**

Oppdragsnr.: **52407689** Dokumentnr.: **RIByfy01**



Figur 5: Prinsipp tegning gjennom eksisterende yttervegg mot nord-vest.

Notat

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



4. Bilder fra befaringen med kommentar



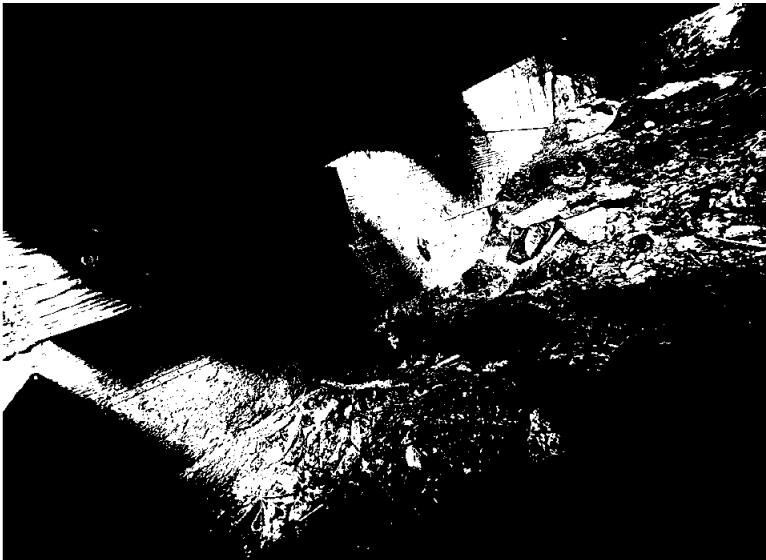
Figur 6: Bilde fra siden av bygget som utvendig trapp er bygget. Nærmest er det et taknedløp som renner ut på terreng. På hushjørnet lengst bort er det taknedløp som nåværende eier har koblet på ett drensør for bortledning av vann. Ved bygging av trapp ble det gravd opp i dette området ned til fjell,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

Notat

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



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

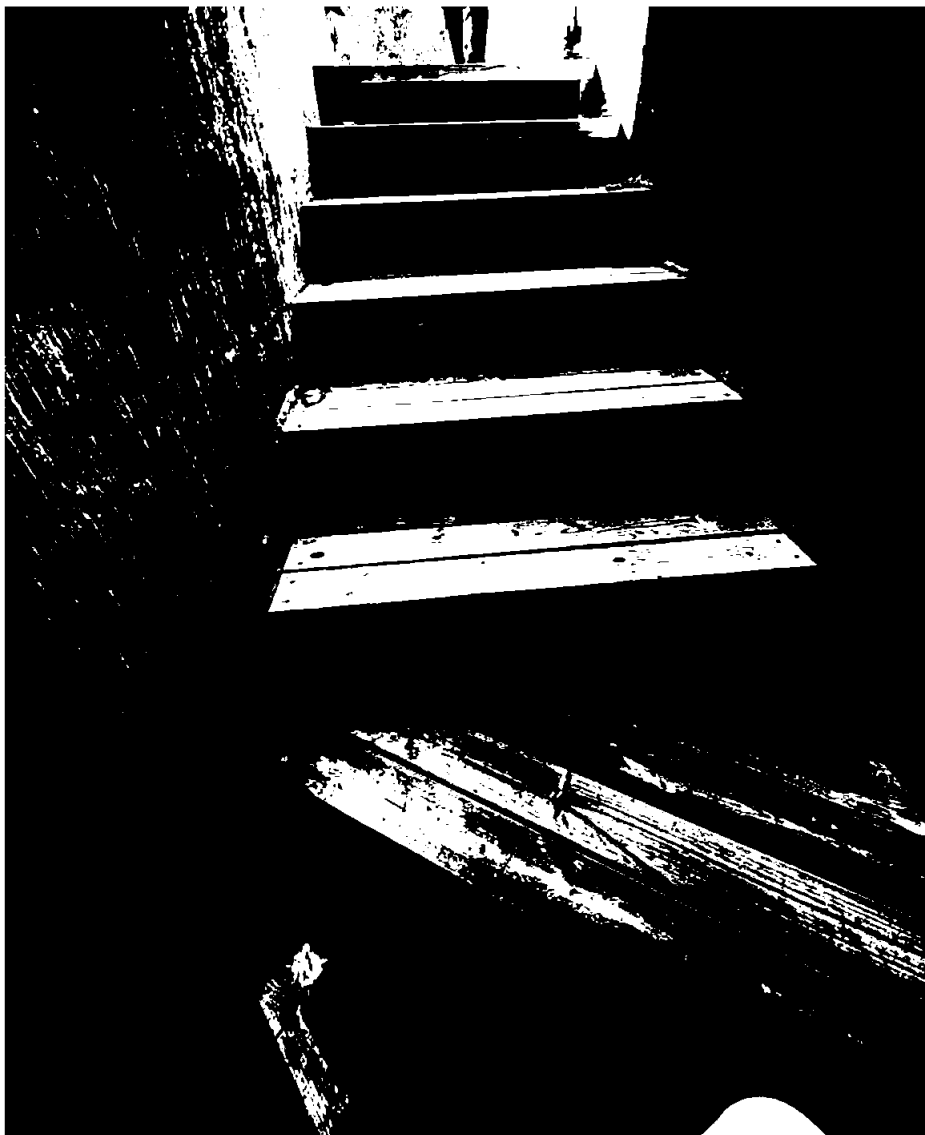


Figur 8: Under trappekonstruksjonen ble det konstateret delvis fjellgrunn og delvis steinmasser. Fjellet heller ned mot yttervegg.

Notat

Oppdragsgiver: **Husebybakken Borettslag**

Oppdragsnr.: **52407689** Dokumentnr.: **RIByfy01**



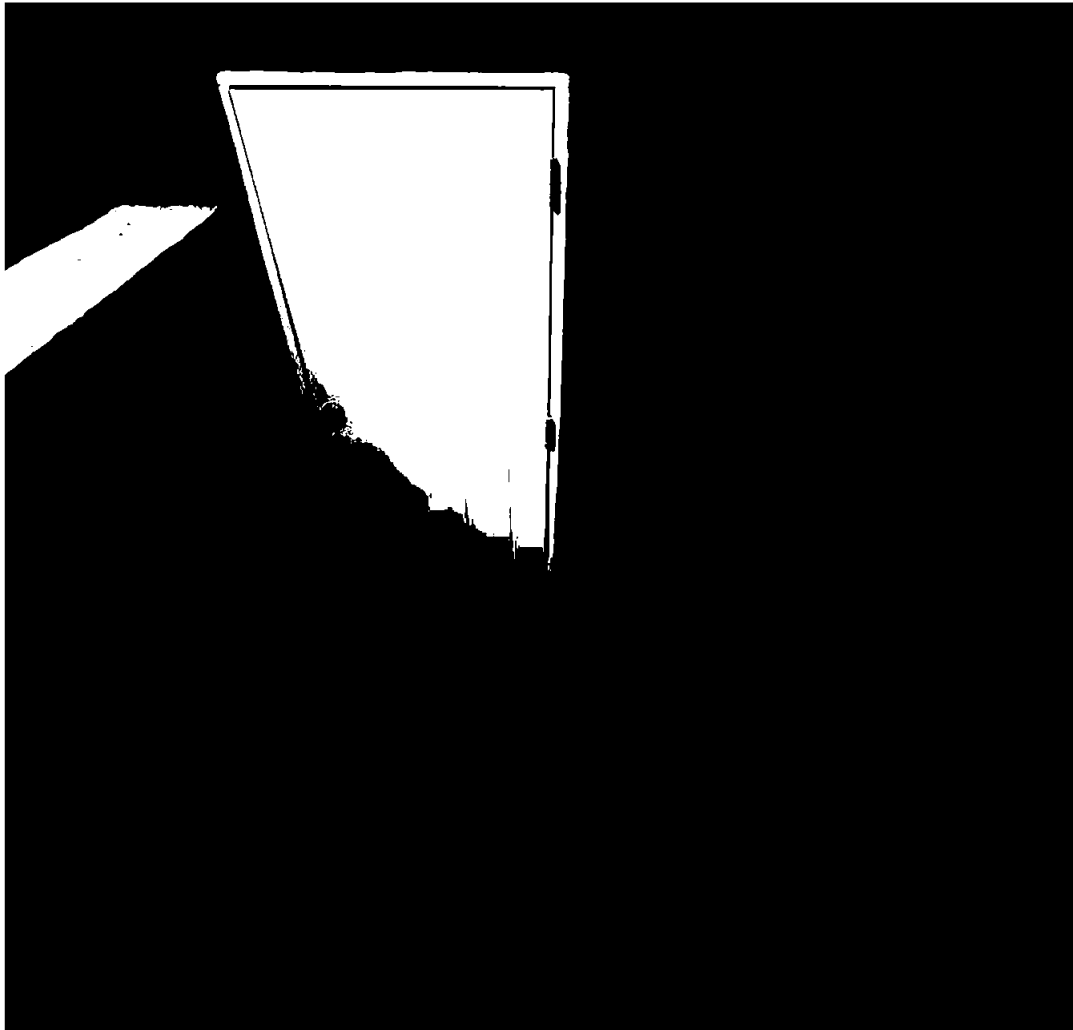
Figur 9: Trappa gjør en 90-graders sving ned til kjeller. Muren til høyre i bilde er en støttemur hvor terrenget er høyere opp på den andre siden. Murene står på fjell.



Notat



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



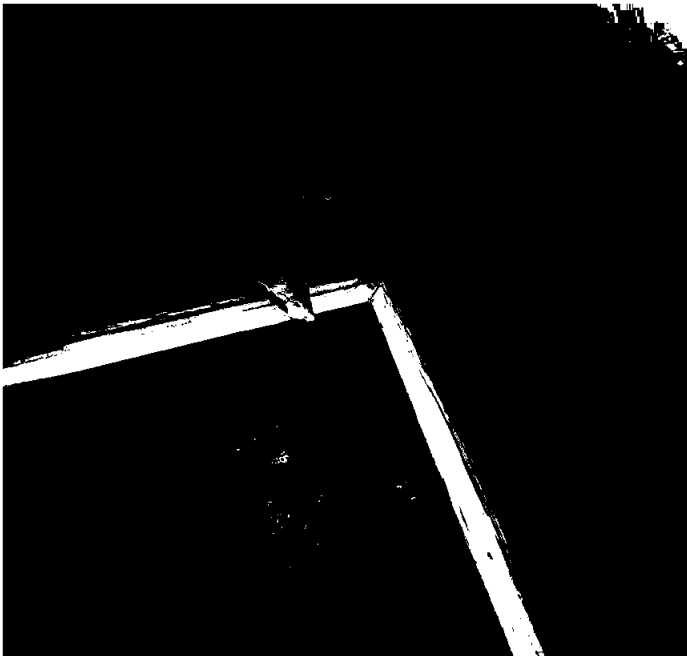
Figur 10: Utvendig trapp leder ned til beboelsesrom i kjeller. Nåværende eier opplyste at det mangler sluk/drensmulighet under tremmegulvet i bunn av trappeatkomsten. At vann her ikke blir drenert vekk på en effektiv måte øker fuktpåkjenningen i dette området.

Notat

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



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



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

Notat

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

Norconsult

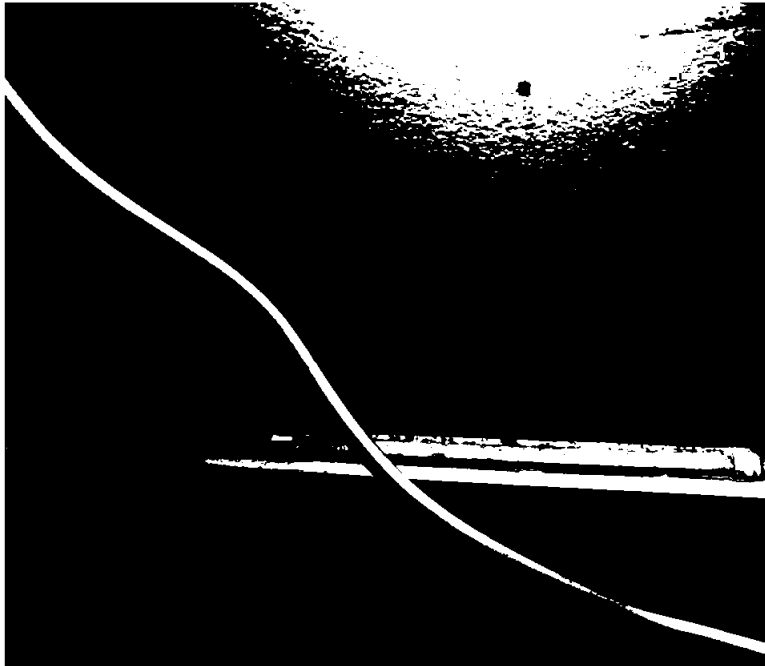


Figur 13: Lokasjon 3. Mørke flekker på malt overflate og på listverk, antatt muggvekst. For plassering av lokasjon se Figur 4.



Notat

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



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



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

Notat

Oppdragsgiver: Husebybakken Borettslag

Oppdragsnr.: 52407689 Dokumentnr.: RIByfy01



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

Notat

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

Norconsult



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



Notat



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

5. Krav i SAK10 ved bruksendring.

Følgende tolkningsuttalelse er hentet fra regjeringen.no.

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

Sitat fra tolkningen:

«...

Relevante tekniske krav gjelder ved tiltak på eksisterende bygg.

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

...»

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

6. Krav i TEK vedr. bruksendring

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

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

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

Funksjonskrav til fuktsikring i TEK17:

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

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

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



Notat



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

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

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

7. Vurdering av årsaker

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

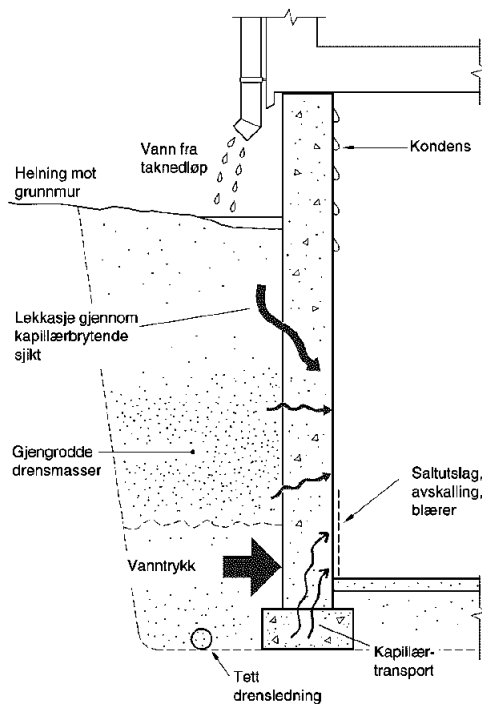
Vi har her vurdert noen årsaker som kan forklare de fuktproblemene som har oppstått i Husebybakken 1D.

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

Notat

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

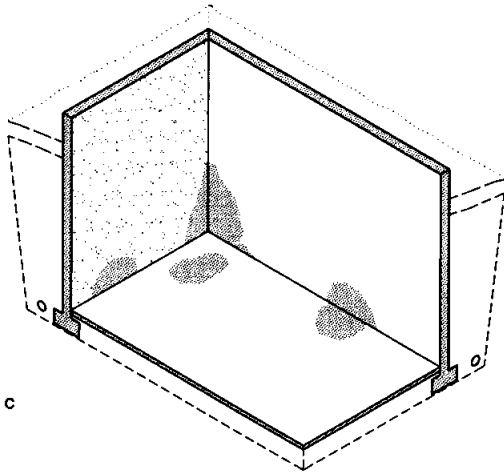
9. Mangelfull ventilasjon er en typisk årsak til kondens fordi økt tilført fuktighet øker duggpunktstemperaturen. Dersom vegger og gulv er så kalde at det skaper kondensproblemer i et oppholdsrom har man et grunnleggende problem som bare kan løses med isolering eller tilførsel av varme for å få opp temperaturen.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



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

Notat

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



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

8. Oppsummering av anbefalte utbedringstiltak

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

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

Utvendige tiltak

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

Innvendige tiltak

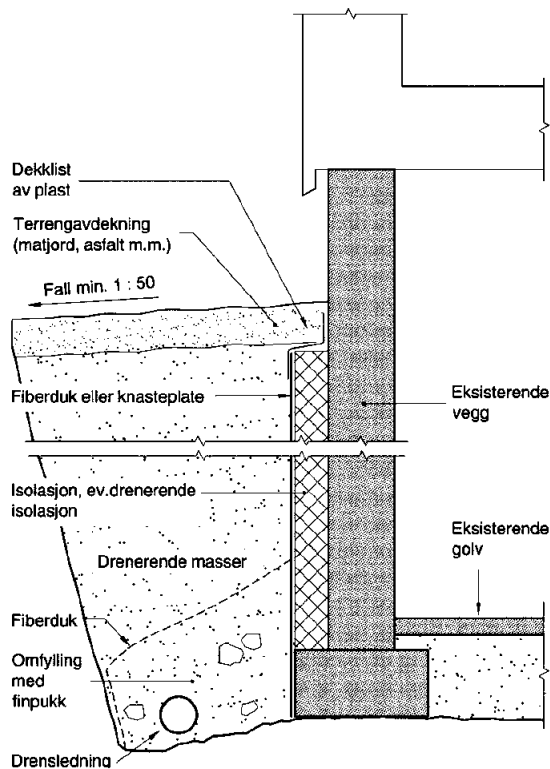
Notat

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

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

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

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



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

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
---------	------	-------------	------------	----------------	----------

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

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

 lykkelighjem.com
<https://lykkelighjem.com> › Bolig ;

 byggmax.no
<https://www.byggmax.no> › ... › Prosjekt for Drenerere ;

Drenerer grunnen rundt huset - Følg en enkel guide - Byggmax
Å drenerer rundt huset er viktig for husets livslengde og for å unngå lukt og/eller mugg.


Hva skjer hvis man ikke drenerer?

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

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

Hvor mye koster det å drenere rundt et hus?


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

 **Mittanbud**
<https://mittanbud.no> > hus-og-hage > drenering

Drenering | Få jobben gjort - Mittanbud

Hvor mye koster det å grave drenering?

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

 **Drenering Bergen**
<https://drenering-bergen.no> > drenering-pris



Deloitte.

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

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

Advokat Ola Fæhn
Forbrukeradvokaten

faehn@forbrukeradvokaten.no

27. mars 2025

Ansvarlig partner: Thorvald Nyquist

Vedrørende fuktproblematikk i Husebybakken 1D

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

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

Borettslaget vil i det følgende begrunne sitt standpunkt.

1. Rettslige utgangspunkter

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

- (1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.
- (2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.
- (3) Vedlikeholdet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.
- (4) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.
- (5) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Vedlegg 6

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

48 av 57

Registrert i Foretaksregisteret
Organisasjonsnummer: 994 116 177

Svarbrev fra borettslagets advokat.pdf

Deloitte.

side 2

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

- (1) Ny eigar av andelen har plikt til å utføre vedlikehald, medrekna reparasjonar og utskifting, etter § 5-12 sjølv om det skulle ha vore utført av den førre andelseigaren.
- (2) Ny eigar av andelen er skadebotansvarleg i høve til laget eller i høve til andre andelseigarar berre dersom det følgjer av §§ 5-13 og 5-15.

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt fremgår av borettslagsloven § 5-17:

- (1) Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrrer laget, skal laget utbetre dersom skaden kjem av mishald frå ein annan andelseigar.
- (2) Felles rør, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren.
- (3) Andelseigaren skal gi tilgjenge til bustaden for utføring av arbeid som nemnt i første og andre leddet, og for ettersyn i høve til slikt vedlikehald, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for andelseigaren eller annan brukar av bustaden.
- (4) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her

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

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

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

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

Deloitte.

side 3

2. Den konkrete vurderingen av ansvaret i denne saken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Deloitte.

side 4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

På denne bakgrunn vil kravet om utbedring ikke bli imøtekommet.

3. Bristende forutsetninger for tillatelse til bruksendring

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

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



Deloitte.

side 5

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

Med vennlig hilsen

Deloitte Advokatfirma AS

Mahinthan Alonso Markandu
Advokat



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

Hei,

Vi viser til telefonkontakt med styreleder Tor Dokken 06.06.2024.

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

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

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

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

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

Vi håper dette besvarer de spørsmål dere måtte ha.

Med vennlig hilsen

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

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.25

Selskapsnummer: 170 Selskapsnavn: HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christine Kirkhorn er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Heine Håland Ness og Pål Knutsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000,-

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 6 Forslag til ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Husebybakken

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

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Tor Inge Dokken

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Benjamin Ramberg Møklegård

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Geir Johan Jensen
 Heine Håland Ness
 Pål Knutsen



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Tor Inge Dokken

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Nomedá Bederstetaite



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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