BRENNAGRENDA 3

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Brenna velforening brosjyre
Vedtekter Brenna Velforening
Innkalling gf 2024
Protokoll gf 2024
Referat styremøte 08.02.2024
Oversikt over utstyr til utlån i Brenna Vel
Parkerings-bestemmelser for Brenna vel
Ferdigattest - Nybygg enebolig - 1989
Originale byggetegninger
Arealbekreftelse
Reguleringskart
S-2849
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Brennagrenda 3, 1279 OSLO

OSLO kommune

gnr. 169, bnr. 356

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 11.04.2024 **Rapportdato:** 21.04.2024 **Oppdragsnr.:** 18818-1725 **Referansenummer:** AU1556

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq

Uavhengig Takstingeniør

ranataksering@gmail.com

916 28 823

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har en god planløsning, og går over tre plan. De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført i henhold til byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført.

Oppussing og oppgradering. I følge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

2000:
• Elektriske markiser.

2006:
• Montering av skyvedørgarderobe i soverom.

2007:
• Badet ble pusset opp.
• Toalettrommet ble pusset opp.
• Soverommene ble flislagt.

2009:
• Montering av kjøkkeninnredning.
• Montering av parkett i stue og kjøkken.

2010:
Montering av garderobeskap i bod.

2012:
• Gulvvarme styring i underetasje.
• Dukene på markisene ble skiftet ut.

2013:
• Mur, hage og planering.
• Leddport og dør i garasje.
• Montering av termostater i stue til radiatorer.

2014:
• Mur mot nabo.

2015:
• Montering av skyvedør i stue.
• Vaskerommet ble flislagt.

2017:
• Undertak, lekter, takstein og takrenner ble skiftet ut på bygningen.
• Undertak, lekter, takstein og takrenner ble skiftet ut på garasje.

2018:
• Ny sirkulasjonspumpe.

2019:
• Oppgradering av varmeanlegg.
• Takessplatene i stue ble skiftet ut.
• Dør på loft ble skiftet ut.

2020:
• Montering av ladeboks i garasje.

2024:
• Gulvvarme styring i underetasje."

Enebolig - Byggeår: 1987

Gå til side

UTVENDIG

Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Vinduer, balkongdør og terrassedører med isolerglass. Entredør med glassfelt og elektronisk dørlås. Balkong på ca. 5 kvm med adkomst fra soverom som er orientert mot syd/sydvest. Balkong på ca. 25 kvm med adkomst fra stue m/spisestue og gårdsplass, orientert mot syd/sydvest. Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 5 kvm som er orientert mot nord/nordøst. Terrasse på ca. 31 kvm adkomst fra hall og hage, orientert mot syd/sydvest. Forstøtning- og støttemurer i betong og stein. Utvendige trapper i tre, betong og stein. Boligens utvendige arealer er opparbeidet med steinbelagte arealer, gressplen, beplantning, trær, gjerder m.m. Garasje på ca. 25 kvm.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvflatene består av fliser og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater, strie, tapet og panel. Takflatene består av malte takflater, plater og panel. Tretrapp med teppe på trinnene mellom boligens etasjer. Hvite profilerte innvendige dører.

Gå til side

VÅTROM

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Dusjkabinett, veggmontert klosett, servant med skapinnredning og speil med belysning.

Vaskerom: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består malte veggflater, strie og ubehandlede betongoverflater. Takflatene består av malte plater. Plass for vaskemaskin.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning type Sigdal med hvite glatte/profilerte fronter, to overskap med fronter i glass, benkeplater i heltre, oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator med avkast mot det fri og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Gå til side

SPESIALROM

Beskrivelse av eiendommen

Separat wc- rom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger i kobber. Avløpsledninger i plast. Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Varmtvannsmagasin og fjernvarmeanlegg som er plassert i vaskerom. Vannbåren gulvvarme i hall, bad og soverommene i underetasjen, samt radiatorer i 1. etasje. Vedovn i hall i underetasje. Peis med innsats i stue i 1. etasje. Automatsikringer i sikringsskap plassert i vindfang. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Betongsåle antatt fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det ble registrert synlig fuktsikring på deler av bygningen. Grunnmur i betong. Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Brenna velforening. Velforeningen er en interessesammenslutning for boligområdets boliger. Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser også når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte. Medlemmene er solidarisk ansvarlige for anlagte sekundærledninger og andre tekniske anlegg samt fellesarealene. Det anbefales og sette seg inn i organiseringen av felleseiendommen. Velforeningens hovedinformasjonskanal er hjemmesiden http://brennavel.no hvor generell informasjon fra styret til beboere publiseres.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at loftsetasjen er angitt som "Uinnredet. Uisolert Loft" på tegningene i kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

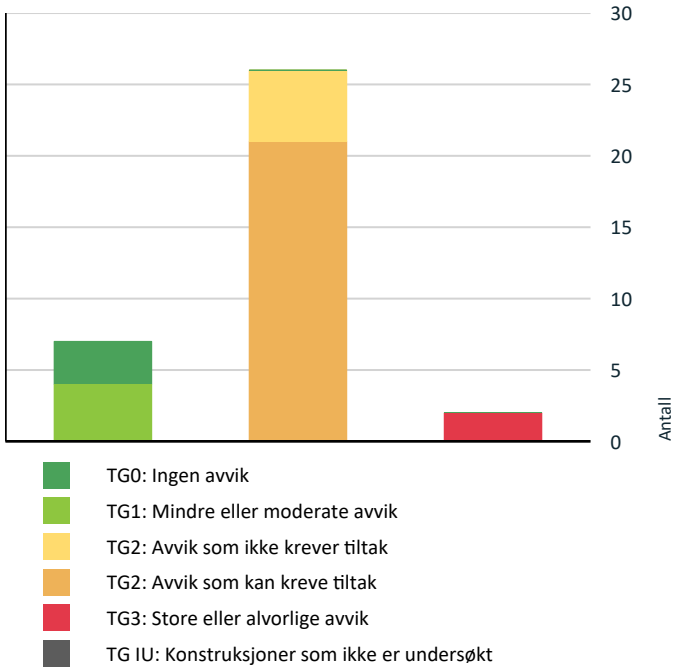
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det bemerkes i den sammenheng at etter en gjennomgang av tegningene hos nettsiden saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune har ikke undertegnede kunne finne tegninger til denne garasjen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

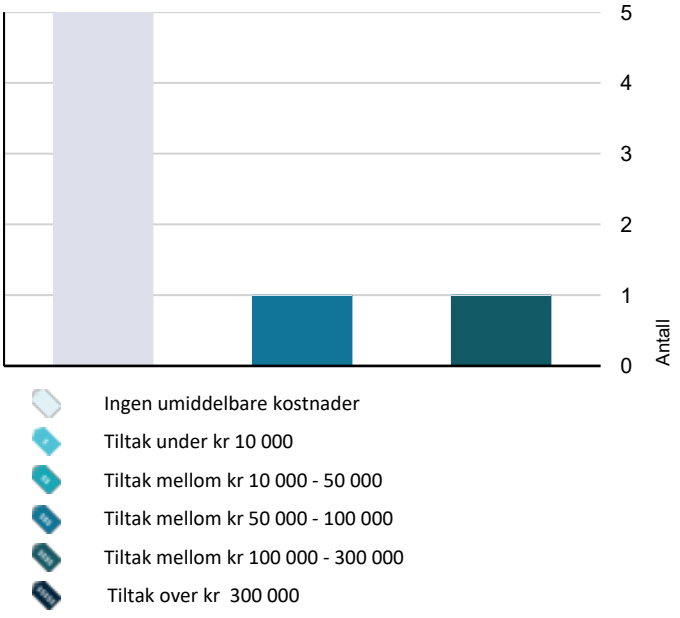
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser, murer og utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige forhold og terrengforhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral og vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
I følge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Takstein som ble besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert mose på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fjerning av mose anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Nedløpsrørene anbefales ledes vekk fra grunnmuren. Montering av snøfangere anbefales.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ble registrert oppsprukket- og vridde kledningsbord som er værslitte med svertesopp. Originale kledningsbord fra byggeperioden som jevnlig er malt med unntak av enkelte kledningsbord som er skiftet ut i senere tid. Ett løs bord ved skråtak. Det ble registrert råte på ett kledningsbord som er plassert ved balkong i 1. etasje, det utelukkes ikke at det kan forekomme råte på kledningsbord som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Værslitte vindskibord med svertesopp. Loft med begrenset tilgang, lav takhøyde og uten gulv over isolasjonen ble ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessig uforsvarlig adkomst for takstmannen. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at det har vært gnagere/skadedyr i boligen. Kun en side av loftet er tilgjengelig. Store deler av konstruksjonen er skjult med uten innvendig og utvendig luke, og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder, samt de påpekte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Bedre organisering av isolasjon på loftet anbefales. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Vinduer

Vinduer, balkongdør og terrassedører med isolerglass, karm og ramme i tre. Undertegnede har ikke klart og stadfeste produksjonsår på samtlige av vinduene. Diverse produksjonsår ble registrert, henholdsvis 1986, 1994, 2014 og 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Værslitte vinduer med sprekker i treverk, og med harde tetningslister. Enkelte rammer med malingsavflassing. Enkelte vinduer med karm og rammer i tre fra byggeperioden, men med glass som er skiftet ut i senere tid. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og dørene fra byggeperioden er overskredet.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Utskiftning av de eldre vinduene og dørene er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Dører

Entredør med glassfelt og elektronisk dørlås.

TG 3 Balkonger, terrasser, murer og utvendige trapper

Balkong på ca. 5 kvm med adkomst fra soverom. Balkongen er orientert mot syd/sydvest. Balkong på ca. 25 kvm med adkomst fra stue m/spisestue og gårdsplass. Balkongen er orientert mot syd/sydvest. Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 5 kvm. Terrassen er orientert mot nord/nordøst. Terrasse på ca. 31 kvm adkomst fra hall og hage. Terrassen er orientert mot syd/sydvest. Forstøtning- og støttemurer i betong og stein. Utvendige trapper i tre, betong og stein.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.
Det ble registrert oppsprukket- og vridde terrassebord og rekkverk som er værslitte med malingsavflassing. Det ble registrert råte på levegg, rekkverk og stolpene i underetasjen. Det utelukkes ikke at det kan forekomme råte som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.
Enkelte murer med skjevheter. Det mangler rekkverk/annen sikring på murene/trappene ut ifra dagens krav.
Tilstandsgrad 3 er angitt grunnet råte på konstruksjon i underetasje, samt murer og trapper uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Rekkverk/annen sikring på murene/trappene må settes opp. Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Kostnadsestimat er skjønnsmessig av undertegnede, men det presiseres at de ovennevnte forholdene er vanskelig å estimere, og gjelder kun utskiftning av råteskadet konstruksjon og kledning i underetasjen, samt montering av rekkverk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Balkong på ca. 5 kvm med adkomst fra soverom.



Terrasse på ca. 31 kvm adkomst fra hall og hage.



Balkong på ca. 25 kvm med adkomst fra stue m/spisestue og gårdsplass.

TG 2 Utvendige forhold og terrengforhold

Boligens utvendige arealer er opparbeidet med steinbelagte arealer, gressplen, beplantning, trær, gjerder m.m. Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skrående tomt. Det ble enkelte steder registrert noe motfall på terreng inntil grunnmur. Det ble registrert kast og skjevheter på enkelte av betonghellene, samt enkelte løse heller. Værslitte gjerder med skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Terrenget rundt grunnmur bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Fall 1:50, helst 1:20 - 3 M ut fra grunnmur.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflatene består av fliser og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater, strie, tapet og panel. Takflatene består av malte takflater, plater og panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike bygninger av denne alderen må dette påregnes. Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Folie på takplate under lampe på kjøkkenet har løsnet, trolig grunnet høy varme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing og oppgradering må påregnes ved et eierskifte.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag. Betongdekke i underetasje.
Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.
Loft:
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i soverom gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 M.
1. etasje:
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i soverom gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 M.
Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv i stue m/spisestue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på gulv i stue m/spisestue over en lengde på ca. 2 M.
Underetasje:
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 M.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom som grenser mot bad gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom som grenser mot bad over en lengde på ca. 2 M.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar en del av gulvarealet i boligen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Etter er søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet".

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i Leca fra byggeperioden. Vedovn i hall i underetasje. Peis med innsats i stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Ildfast plate på gulvet foran ildstedet i 1. etasje er for kort i lengden.
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Rom Under Terreng

Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Grunnmur med synlig betong.

Tilstandsrapport



Vaskerom: Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti.



Bod: Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med teppe på trinnene mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp fra byggeperioden med normal bruksslitasje og med knirk.
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Trapp med fungerer med disse avvikene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Hvite profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Innvendige dører med bruksslitasje. Enkelte trege dører.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Dusjkabinett, veggmontert klosett, servant med skapinnredning og speil med belysning. Eldre bad med begrenset gjenværende levetid, og som ble pusset opp i 2007. Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.
Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggfliser fra 2007 med normal bruksslitasje, og med bom (hulrom) på enkelte av flisene.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

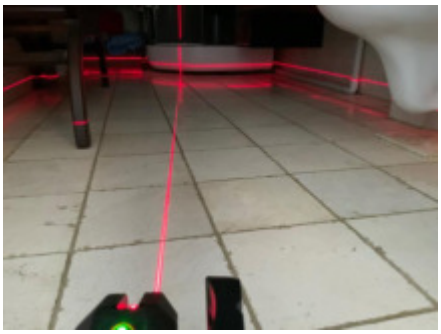
Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvfliser fra 2007 med normal bruksslitasje, og med bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Baderomsgulv med svak-/ manglende fall mot mot sluk, og med enkelte svanker.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk fra byggeperioden.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre sluk fra byggeperioden uten synlig membran. Gjennomføringer uten synlig membran. Sluk er plassert under et tungt dusjkabinett, og var vanskelig å inspisere/ ikke rengjort.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, veggmontert klosett, servant med skapinnredning og speil med belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Dusjkabinett med diverse funksjoner som ikke ble testet av undertegnede. På forespørsel opplyser eier om at funksjonene fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Drensåpning anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer i sisternen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk anlegg.



Kontroll av avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra vaskerom uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Tilstandsrapport



Hulltaking mot dusjsonen er ikke foretatt da det ikke er praktisk/fysisk mulig da den er lokalisert mot det fri og tilstøtende vegg mot soverom er i betong. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3 på vegg- og gulvflatene i dusj. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra vaskerom uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlokk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består malte veggflater, strie og ubehandlede betongoverflater. Takflatene består av malte plater. Plass for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom med begrenset gjenværende levetid og med konstruksjon fra byggeperioden. Sluk og gjennomføringer uten synlig membran. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak overflatene har passert anbefalt brukstid. Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, samt del av vaskeromsgulv med motfall mot sluk. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at våtrommets konstruksjon er av eldre dato/Byggeforskrifter fra før 1997, samt de påpekte forhold. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Det presiseres at varmtvannsmagasin og fjernvarmeanlegg som er plassert i vaskerommet er ikke medtatt i denne bygningsdelen. Se eget punkt "Varmesentral og vannbåren varme".

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vaskerommet renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt inne i vaskerommet uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Tilstandsrapport



Hulltaking (73 mm.) er foretatt inne i vaskerommet uten å påvise unormale forhold.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3 på vegg- og gulvflatene. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for vaskerommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type Sigdal fra 2009 med hvite glatte/profilerte fronter, to overskap med fronter i glass, benkeplater i heltre, oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator med avkast mot det fri og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innredningen vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje, enkelte sår og med svelling. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen. Eier opplyser om at en av kokeplatene er defekt.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:
- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer/ utskifting må påregnes ved et eierskifte. Montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper anbefales.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avkast mot det fri og avtrekk via mekanisk anlegg.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

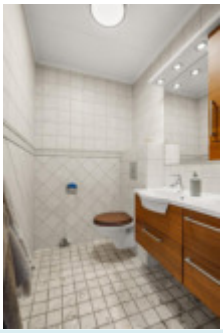
Separat wc- rom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning,

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det ble registrert bom (hullrom) på enkelte av gulvflisene, samt enkelte utette fuger.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Toalettrommet fungerer med bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Lokal utskiftning av fugene er påregnelig. Drensåpning anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer i sisternen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber.

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

Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene.
Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast.

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

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hall i kjeller og soverom på loft uten ventilasjon, kun terrasse- og balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, og det er vanskelig å etablere andre løsninger. Men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det bør etableres for å lukke avviket. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmesentral og vannbåren varme

Varmtvannsmagasin og fjernvarmeanlegg som er plassert i vaskerom. Vannbåren gulvvarme i hall, bad og soverommene i underetasjen, samt radiatorer i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre anlegg fra byggeperioden med irr, men hvor enkelte av komponentene er skiftet ut i senere tid. Det ble registrert antydning til at det trolig renner vann fra drensåpning som er tilknyttet til anlegget. Undertegnede har hovedsakelig ikke spisskompetanse for kontroll på fjernvarmeanlegg. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I den forbindelse anbefales det at anlegget blir kontrollert av autorisert rørlegger for vurdering av gjenværende levetid på anlegget og komponentene tilknyttet til anlegget.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i vindfang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Dette er ukjent for selger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja 2024.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Diverse dokumentasjon ble fremvist.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Avsluttet tilsynssak fra 2013.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja I all hovedsak eldre anlegg med eldre brytere og kontakter. Det ble registrert utvendige ledninger i underetasjen under balkong som trolig ikke er i bruk. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Generell kommentar

Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger. Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon hele anlegget eller og det har vært kontroll/ el-tilsynsrapport på hele anlegget i nyere tid. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el- takstmann.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i vindfang.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Betongsåle antatt fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Det ble registrert synlig fuktsikring på deler av bygningen. Drenering fra byggeperioden.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble registrert manglende kantlist/topplist på fuktsikringen. Det ble registrert noe motfall på terreng inntil grunnmur. Taknedløp med korte utkast som fører til fuktbelastning mot grunnmuren. Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring da dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløpsrørene anbefales ledes vekk fra grunnmuren. Terrenget rundt grunnmur bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Fall 1:50, helst 1:20 - 3 M ut fra grunnmur. Montering av kantlist/topplist er påregnelig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Værslitt grunnmur med malingsavflassing og med enkelte riss.
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar
I følge opplysninger gitt av eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Støpt betongdekke. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Automatisk garasjeportåpner. Dekke og grunnmur med riss- og sprekkdannelser. Oppsprukket og vridde kledningsbord. Taktekking uten snøfangere og med mose. Taknedløp med korte utkast.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	19			19	5	6	25
1. etasje	78			78	30		78
Underetasje	71			71	31		71
SUM	**168**				**66**	**6**	**174**
SUM BRA	**168**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp , Soverom		
1. etasje	Vindfang, Toalettrom , Kjøkken , Stue m/spisestue, Soverom		
Underetasje	Hall m/trapp , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Bod		

Kommentar

Loft med gulvareal på ca. 25 kvm, og med en takhøyde som varierer fra ca. 1,45 - 2,05 M.
Takhøyden i 1. etasje varierer fra ca. 2,37 - 2,4 M.
Takhøyden i underetasjen varierer fra ca. 2,34 - 2,38 M.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at loftsetasjen er angitt som "Uinnredet. Uisolert Loft" på tegningene i kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsvei: Åpningene i flere av vinduene er mindre enn 0,5 meter bredden.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		25		25			25
SUM		**25**					**25**
SUM BRA	**25**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det bemerkes i den sammenheng at etter en gjennomgang av tegningene hos nettsiden saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune har ikke undertegnede kunne finne tegninger til denne garasjen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	159	9
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2024	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Finn Heitmann	Kunde
26.3.2024	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Finn Heitmann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	169	356		0	771.4 m²	I følge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse
Brennagrenda 3

Hjemmelshaver
Heitmann Finn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Brenna i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av enebolig- og småhusbebyggelse. Adkomst til boligen fra Brennagrenda til egen grunn. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og t- bane i nærheten. Ca. 10 min gange til Senter syd med bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud, idrettsanlegg m.m. Noen minutters kjøring til golfbane, slalåmbakke, ridesenter, friområder og strender ved Oslofjorden. Lysløyper og turterreng i Sør-/Østmarka og Grønnliåsen ligger i området.

Adkomstvei

Privat.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Tinglyste/andre forhold

Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Brenna velforening. Velforeningen er en interessesammenslutning for boligområdets boliger. Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser også når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte. Medlemmene er solidarisk ansvarlige for anlagte sekundærledninger og andre tekniske anlegg samt fellesarealene. Det anbefales og sette seg inn i organiseringen av felleseiendommen. Velforeningens hovedinformasjonskanal er hjemmesiden http://brennavel.no hvor generell informasjon fra styret til beboere publiseres.

Byggemåte

Anebyhus oppført i 1987. Betongsåle antatt fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Støpt betongdekke antatt isolert i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Grunnmur i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 09.04.2024.	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi]

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

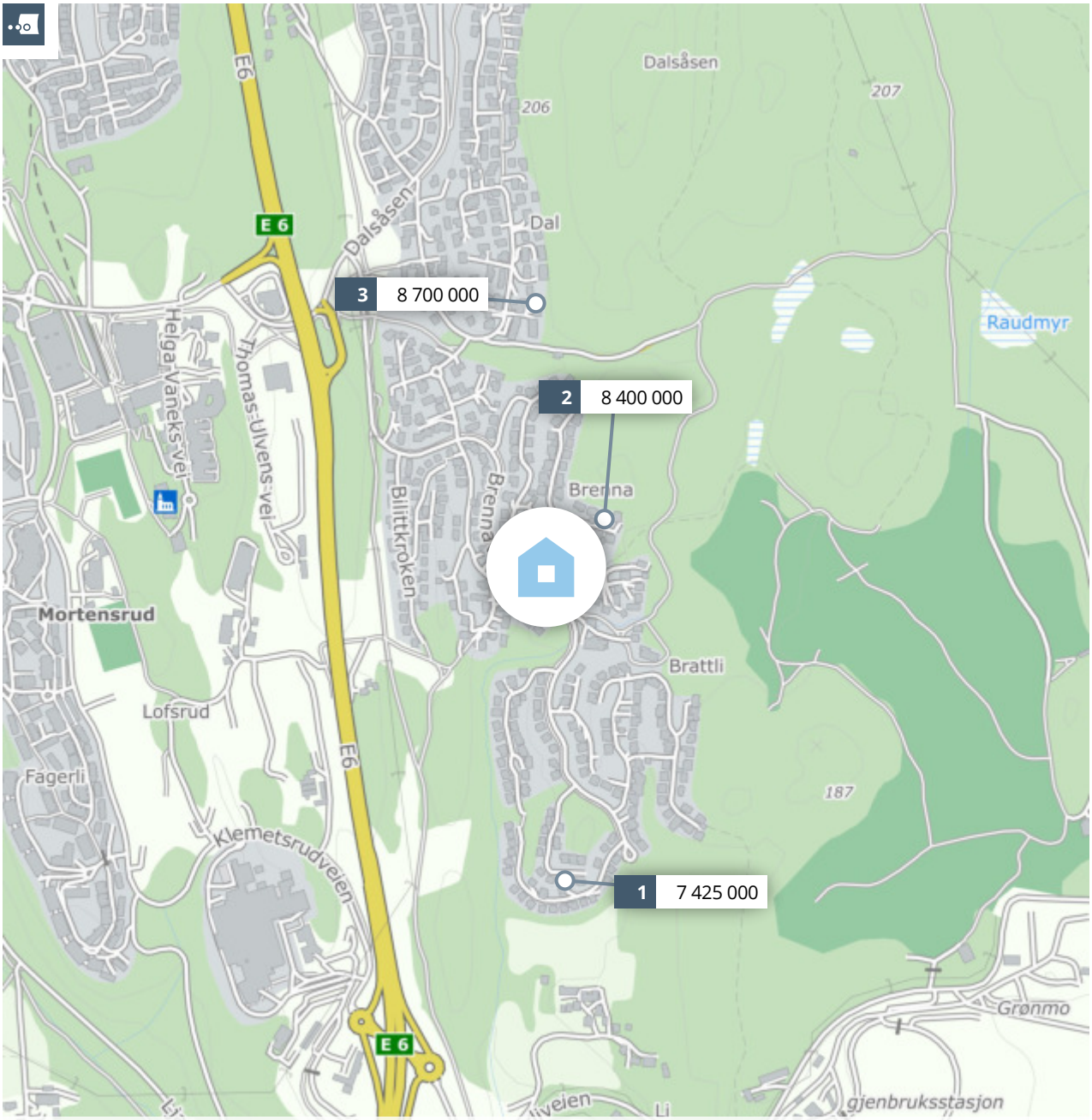
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:[https://samtykke.vendu.no/AU1556]

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no]for mer informasjon

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BRENNAGRENDA 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 24.04.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Soliman Sarwar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brennagrenda 3, 1279 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 169 BNR 356 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRENNA

Verdivurdert til

7 950 000

-	7 950 000	50 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	159 m²
BRA	193 m²
Tomt	771 m²
Byggeår	1987

Fellesutgifter	7 500
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

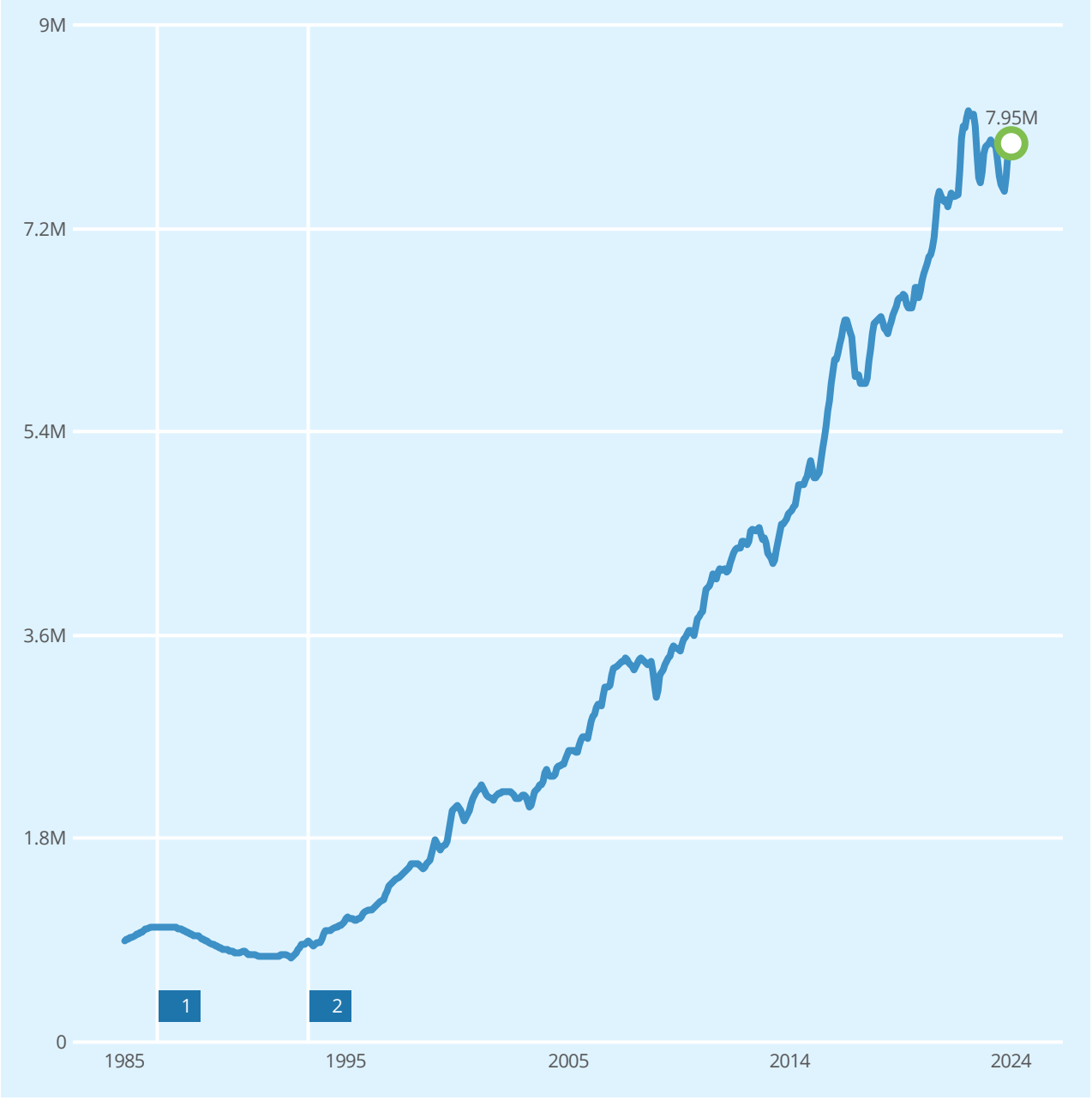
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Pasopsvingen 15				21.02.2023	8 290 000	**7 425 000**	0	7 425 000	**46 118**
	161 m²	1998	499 m²	5 sov						
2	Brennagrenda 31				14.09.2022	8 500 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**41 176**
	204 m²	1987	719 m²	6 sov						
3	Dalssvingen 16 C				15.03.2022	9 100 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**41 627**
	209 m²	2003	574 m²	5 sov						

Pen og innholdsrik enebolig med meget god beliggenhet I Flott opparbeidet tomt I Lekeplass som nærmeste nabo I Garasje

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

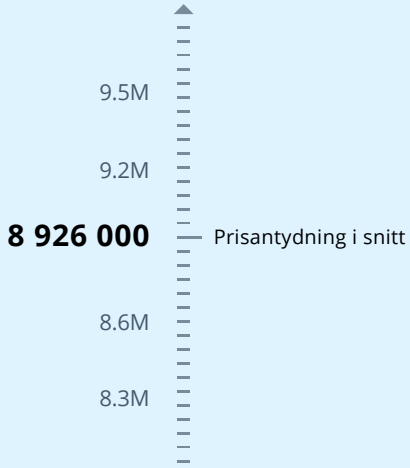
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.10.1986		03.10.1986	-	444 000	-	444 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i Søndre Nordstrand bydel nå

22
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

100
dager

Eneboliger solgt i Søndre Nordstrand bydel siste 3 mnd

22
eneboliger solgt

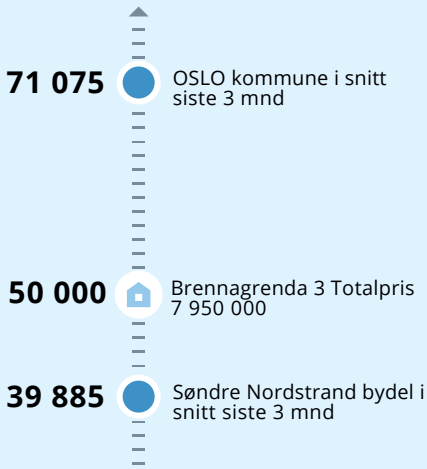


Solgt i snitt i løpet av

97
dager

for 4.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	38240174

Adresse	Brennagrenda 3		
Postnummer	1279	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	1986	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	17år3mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If	**Polise/avtalenr.**	4945813
Selger1fornavn	Finn	**Selger1etternavn**	Heitmann
Selger2fornavn	Ellinor	**Selger2etternavn**	Heitemann

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Snekkermester Steinstad
Redegjør for hva som er gjort og når	Fliser gul og vegg. Montering ny baderomsinredning.innbygd toalett.taklister og gerikt spotter montert av elektriker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: 2. 1. vet ikke hva som er gjort. Sluk er i kjeller (betonggulv)

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 09.04.2024

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Karlsen tak & Bygg AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Nytt undertak og takstein hus og garage. 2018.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Montert ny vifte. Montert av. Ateam inneklimaservice AS
Redegjør for hva som er gjort og når	LARMERUD rørservice AS. Montert thermostater til gulvvarme og radiatorer

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Utbedring av tilsynsrapport montert lampe og dimmer. Firma. T/B installasjon

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem	Infratek. 2013. Avik i tilsynsrapport 05.11.2012.saksnr. 946225 er registrert som rettet.sak avsluttet

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	Montert av. Lysglimt elektro 2021.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.04.2024

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.04.2024

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Heitmann, Finn

Signert av

Heitmann, Ellinor

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.04.2024

BRENNA VELFORENING BROSJYRE

Brenna

VÅRT BOOMRÅDE I OSLO SYD



BRENNA VELFORENING











Kjære Brenna-beboer

Vi ønsker at alle som bor her på Brenna skal trives og leve gode liv i godt naboskap.

Denne brosjyren er en revidert utgave av tilsvarende brosjyre som ble utgitt i 2010. Vår intensjon med brosjyren er å gi informasjon om vedtekter, avtaler, ønsker og selvsagt generelt om «livet på Brenna» slik at vi alle i fellesskap gjør det vi kan for å trives med tilværelsen her på Brenna!

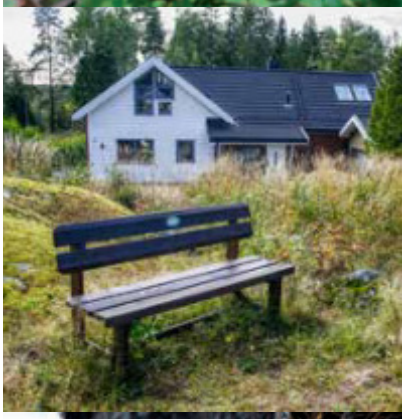
Brosjyren legges i samtlige postkasser i Brenna vel og er et supplement til informasjonen som gis på våre hjemmesider: *www.brennavel.no*

Høsten 2020

FOTO: Tor Halland, Tor Helge Lyngstøl, Else Karin Lie, Bente Kibuuka og Arne Egil Sagen. LAYOUT: Tor Design Tor Halland











INNHOLD

BOLIGOMRÅDET BRENNA	5
BRENNA VELFORENING	6
VEDTEKTER	8
Navn og medlemskap	8
Formål	8
Fellesutgifter	8
Plikter ved kjøp og salg	8
Generalforsamling	9
Ekstraordinær generalforsamling	10
Styret	10
Styrets vedtak	10
Fond	10
Vedtektsendringer	10
Klager og frister	10
STYRETS ARBEID	11
TRAFIKK	12
Fart og sikkerhet	12
Tomgangskjøring	13
Parkering	13
Brenna oversiktsbilde	14
Parkering (forts.)	16
VAKKERT PÅ BRENNA	18
NABOENS UTSIKT	19
Skjønnhetstips for huseiere	19
Søppel	20
Rusken og dugnader	21
NÆRMILJØET	22
Barnehager	23
Skoler	24
Bo- og rehabiliteringssenter	24
NYTTIGE KONTAKTER	25
Akutthjelp	26



BOLIGOMRÅDET BRENNA

Boligområdet Brenna på Søndre Nordstrand i Oslo avgrenses av Østmarka og Grønmo golfbane i øst, jorder og friarealer mot sør og vest og boligområdet Dal i nord *(ved Dalsroa og Bilittkroken i Brennaveien)*.

Bebyggelsen på Brenna består i hovedsak av eneboliger, men det er også noen få rekkehus i Dalsroa og flermannsboliger i Bilittkroken. De fleste boligene på Brenna er bygget etter 1985. Før den tid lå noen ganske få hus her i tillegg til Brenna gård og Brattli gård.

Brennaveien er vår adkomstvei. Det er mulig å laste ned kart og reguleringsbestemmelser for Brenna fra *www.brennavel.no*

BRENNA VELFORENING

I Oslo kommunes salgskontrakter for tomtene på boligfeltene A, B, C, D, E og F ble eierne pålagt pliktig medlemskap i en velforening / fellesorgan.

Brenna velforening har 198 medlemmer og noen få støttemedlemmer. Eiendommene har egne gårds- og bruksnummer.

ADRESSER TIL MEDLEMMER I BRENNA VELFORENING

PRIVATE VEIER	PRIVAT STIKKVEI FRA KOMMUNAL VEI MED SAMME NAVN	KOMMUNAL VEI
Brattlistubben, alle numre Brennagrenda, alle numre Brennastubben, alle numre unntatt Brenna Gård Langretta, alle numre Pasoplia, alle numre Pasopsvingen, alle numre Pasopveien, alle numre Smalåkeren, alle numre unntatt 17, 19, 21 og 23	Gamle Brennavei med nummer 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14 unntatt boliger med andre numre	Brennaveien med nummer 40, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145,147, 156, 158 og 160 unntatt 0 – 39, Fjelltun Vel og Brattli Gård

Hvert medlem av Brenna velforening eier 1/198 *(ideell andel)* av våre private veier, gjesteparkeringsplasser, beboerparkeringsplasser, lekeplasser og grøntarealer på området *(fellesarealet)* i tillegg til sin egen eiendom *(hus og hage)*. Vi har 4 lekeplasser, en ballplass/skøytebane og i alt ca. 42.000 kvm fellesareal å ta vare på.

Generalforsamlingen er velforeningens høyeste organ. Det er i dette årlige møtet de viktige vedtakene fattes. Forslag til årsmøtet må sendes skriftlig til styret innen utgangen av januar måned. Det er innholdet som er viktig og alle forslag blir behandlet, men du har selvsagt ingen garanti for at forslaget ditt blir vedtatt av generalforsamlingen.

Gjennom aktiv deltakelse i velforeningen kan vi påvirke bomiljøet vårt. Det kan vi gjøre ved å kontakte styret, primært via hjemmesiden og e-post, og vi kan møte opp på generalforsamling, beboermøter, dugnader og Rusken-aksjoner.

Brenna velforening har egen hjemmeside som inneholder det meste av relevant informasjon for medlemmene, blant annet alle referater fra styremøter, men også praktisk informasjon som for eksempel bruksanvisning for den varmeveksleren som alle på Brenna har. Se under punktet *«Praktiske opplysninger»* i oversikten til høyre på nettsiden. Denne internettsiden kan også brukes til å sende meldinger til styret,

Forts. neste side ▶



- se det siste punktet i oversikten; *«Kontaktinformasjon»*. Internettadressen er: ***www.brennavel.no***

Brenna velforenings postboksadresse er: ***PB 87 Mortensrud, 1215 Oslo***

VEDTEKTER BRENNA VELFORENING

Vedtatt på generalforsamling 13.3.2014



§ 1 NAVN OG MEDLEMSKAP

Velforeningens navn er Brenna velforening. Medlemmene er eiere av eiendommer, både bruksnummer og seksjonsnummer, på Brenna eneboligfelt, herunder tidligere bebyggelse som er knyttet til feltets tekniske anlegg, veier og belysning.
I tillegg er det et frivillig støttemedlemskap for andre Brenna-beboere enn nevnt ovenfor. Slike støttemedlemmer vil ha møte- og talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett. Kontingenten for støttemedlemmer fastsettes til 25 % (en fjerdedel) av den til enhver tid gyldige kontingent for ordinære medlemmer med forfall på samme datoer.

§ 2 FORMÅL

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser også når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte. Medlemmene er solidarisk ansvarlige for anlagte sekundærledninger og andre tekniske anlegg samt fellesarealene.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Velforeningen betaler alle kostnader som ikke dekkes av Oslo kommune til drift og vedlikehold av felles innretninger og anlegg, samt felles forsikring. Hvert medlem plikter å betale en lik andel av de vedtatte årlige fellesutgifter, jfr. kjøpekontrakt inngått med Oslo kommune.
Årlige fellesutgifter betales i to terminer med forfall 15. april og 15. oktober.
Velkontingenten som ikke er betalt etter en purring, skal gå til rettslig inkasso. Purringer tillegges gebyr som justeres iht. inkassoforskriften (2011: kroner 61,-). Styret kan hindre at et krav går til rettslig inkasso og/eller stoppe en inkassosak, dersom styret vurderer det slik at det ikke er mulig å inndrive kontingenten, for eksempel ved en konkurs eller betalers adresse er ukjent.
Dersom styret beslutter å ikke forfølge et utestående krav, skal årsaken dokumenteres, for eksempel i et styremøtereferat.
Dersom noen påfører skade på Brenna velforenings eiendom plikter den som forvolder skaden uten opphold å sørge for at skaden blir utbedret uten kostnad for Brenna vel

§ 4 MEDLEMMENES PLIKTER I FORBINDELSE MED KJØP OG SALG

Ved salg plikter selger å gjøre ny eier oppmerksom på retten og plikten til medlemskap i velforeningen. Selger plikter å melde om endringen med navn og adresse. Selger er

ansvarlig for velavgiften til styret har mottatt skriftlig melding om eierskifte. Innehaver av den enkelte eiendom er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til velforeningen blir betalt, men hefter ikke for tidligere eiers forpliktelser.

§ 5 GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen holdes en gang i året, innen utgangen av mars. Saker som skal behandles må være styret skriftlig i hende innen utgangen av januar måned. Denne fristen samt dato for generalforsamlingen, skal styret skriftlig meddele medlemmene innen utgangen av desember måned. Innkalling til generalforsamlingen med dagsorden sendes medlemmene senest 3 uker før møtet finner sted.

På generalforsamlingen skal følgendes saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning tap.
4. Innkomne forslag
5. Fastsettelse av velkontingenten og driftsbudsjett
6. Valg
   a. Valg av styrets leder ved særskilt valg
   b. Valg av styremedlemmer
   c. Valg av styrevaramedlemmer
   d. Valg av revisorer (hvert år)
   e. Valg av medlemmer til valgkomité (hvert år)
7. Avslutning

På generalforsamlingen har hvert bruksnummer og/eller seksjonsnummer en stemme. Saker som er til avstemning krever simpelt flertall for beslutning. Behandling av enkeltsaker som overstiger 30 % av siste års innbetalt velkontingent, krever to tredjedels flertall eller mer. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.



VEDTEKTER

§ 6 EKSTRAORDINÆR GENERAL-FORSAMLING

Ekstrordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av medlemmene skriftlig fremsetter krav om dette overfor styret. Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling minimum 14 dager før generalforsamlingen finner sted. Den ekstraordinære generalforsamlingen skal avholdes senest fire uker etter at det er framsatt krav om dette fra minimum 10 % av medlemmene. Den ekstraordinære general-forsamlingen kan bare behandle den eller de saker som kravet om general-forsamling omfatter, og som er kunngjort i innkallelsen. Den ekstraordinære general-forsamlingen er beslutningsdyktig etter samme regler som den ordinære general-forsamling.

§ 7 STYRET

Velforeningen ledes av et styre bestående av en styreleder og fire styremedlemmer med to varamedlemmer. Leder velges særskilt. Styret skal velges blant velforeningens medlemmer eller deres husstand. Funksjons-tiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Styrevaramedlemmer velges for et år. Foreningens konti disponeres av leder og kasserer i fellesskap. Styret plikter å følge driftsinstruks for de tekniske anlegg. Styret har fullmakt til å utpeke kasserer, sekretær og komiteer, som f.eks. lekeplasskomitè, trafikkkomitè, baneplasskomitè etc.

§ 8 STYRETS VEDTAK

Styret kan treffe vedtak når minst tre av styre-medlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Styret kan ikke



treffe vedtak av økonomisk betydning ut over driftsbudsjettet eller annet særskilt vedtak på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

§ 9 FOND

Velforeningen skal opparbeide et fond. Fondets midler kan bare brukes til å dekke uforutsette utgifter i forbindelse med de tekniske anlegg.

§ 10 VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i velforeningens vedtektener kan bare besluttes på generalforsamling med minst 2/3 flertall.

§ 11 KLAGER OG FRISTER

Tvister som oppstår mellom velforeningen og et av medlemmene avgjøres ved domstolene hvis enighet ikke oppnås.

STYRET OG STYRETS ARBEID

Alle referater fra styremøtene lastes opp på hjemmesidene våre kort etter at møtet har funnet sted. Der finner du også opplysninger om vedtak som er fattet og styrets ulike aktiviteter.

Hvis du ønsker kontakt med styret, kan du sende e-post fra *www.brennavel.no*
Der finner du også opplysninger om vel-kontingent og oversikt over sittende styre med navn og adresser.



Foto (M): StockLite | Shutterstock

TRAFIKK



De fleste boliger har ett eller flere kjøretøy. Veiene på området er smale og tildels kronglete, her er mange fotgjengere, skolebarn, syklister og dyr (myke trafikkanter), og husene våre ligger relativt nær veiene. Det hviler et ansvar på alle oss som bruker bil eller motorsykkel til å sikre at det ikke oppstår skader på myke trafikkanter eller andre kjøretøy. Området vårt er laget for rolig kjøring!

Vegtrafikkloven med forskrifter gjelder all motorisert ferdsel i landet uavhengig av grunneierforhold. Trafikkreglene og alle skilt må respekteres.

Forskriftene til Vegtrafikkloven gir ad-gang til strengere ordninger på private veier. Brenna velforening har benyttet denne muligheten til å innføre særskilte regler for hastighet, parkering og tom-gangskjøring. Reglene er dels gitt i reguleringsbestemmelsen, dels er de vedtatt av Brenna velforenings general-forsamling. Alle veiene våre er skiltet slik at de som benytter dem skal kunne lese hvilke regler som gjelder og som til enhver tid må overholdes.

FART OG SIKKERHET

På de offentlige veiene her på Brenna er det klart skiltet at maksimal hastighet er 30 km/t. På de private veiene til Brenna velforening er fartsgrensen bestemt av generalforsamlingen.

Det er aldri lov til å kjøre fortere enn 15 km/t på våre private veier.

Politiet har befart området og anbefalt kjøring i gangfart. Av og til må det kjøres enda saktere enn det skiltene viser fordi farten skal avpasses forholdene. Veiene er trange og svingete, det er en del ulovlig parkering som tar sikten og enkelte steder har hekker og andre vekster spist seg utover veien.





TOMGANGSKJØRING

Vegtrafikkloven regulerer tomgangskjøring overalt i Norge. Den maksimale tiden som er fastsatt i forskriften til loven er 3 minutter. Tomgangskjøring forurenser unødvendig og støyer og plager naboer som blir utsatt for det. På Brenna ligger husene tett. Mange steder er soverommet i ett hus kun få meter fra nabohusets parkeringsplass. Bl.a. pga. dette har Brenna velforening vedtatt å innskrenke den maksimale tiden det er tillatt å la et motorkjøretøy gå på tomgang til 1 minutt innenfor hele Brennaområdet.

- Om sommeren skal ikke motoren gå på tomgang for å kjøle kupeen mer enn 1 minutt.
- Vinterstid skal ikke bilen gå på tomgang for å varme den opp mer enn 1 minutt. Synes du dette er for kort tid så skaff en motorvarmer.

Utrolig nok er det registrert tilfeller der biler står på tomgang i lang tid for å lade batteriet. Kjøp en batterilader.

Det er aldri tillatt å la bilen gå på tomgang på Brenna i mer enn 1 minutt.

Det forventes at alle tar hensyn til tomgangs-regelen. Ingen liker lukten og støyen av biler på tomgang.

PARKERING

Langs de offentlige veiene på Brenna gjelder vegtrafikklovens bestemmelser for parkering:

Alle må ta hensyn til forbudsskilt *(rund-kjøringer, vendehammere)*, det er ikke tillatt å parkere tettere enn 5 meter fra et veikryss og dette gjelder også T-kryss. Det er ikke til-latt å parkere på fortau eller i gangveier og det er ikke tillatt å parkere på bussholdeplasser.

I reguleringsbestemmelsene for boområdet på Brenna er det pålagt alle eiere av eien-dommene å sørge for parkeringsplasser til alle kjøretøyer som eies/disponeres av beboerne i huset *(også leieboere)* på egen eiendom.

Brenna vel har noen få parkeringsplasser som kan leies, ta kontakt med styret om det er aktuelt.




Ø
N
S
V
BRENNA VEL





Brenna velforening har vedtatt egne regler for parkering langs våre private veier og på våre fellesarealer. Det er inngått avtale om parkeringskontroll med firmaet P-Service. Følgende regler gjelder:

1. Parkeringskontrollen utføres av P-Service hele døgnet.

2. Beboere skal ha plass til egne biler på egen tomt.

3. Beboere som har leietakere med bil har plikt til å sørge for lovlig parkeringsplass til disse. Leietakere er ikke gjester, og kan derfor ikke benytte gjesteparkeringsplasser.

4. Gjesteparkeringsplasser er for gjester, ikke beboere.

5. Beboeres og leietakeres yrkesbiler skal ikke parkeres på gjesteplass.

6. Det er opprettet noen avlastingsparkeringsplasser merket *"beboerparkering"* for bruk opp til tre dager. Ledige beboerplasser frigjør ikke beboere for pliktene under pkt. 1 og 2.

7. Tilhengere skal ikke parkeres på gjesteplass eller beboerparkering.

8. Biler som står på vendehammere eller på snuplasser blir ilagt kontrollavgift og kan deretter bli fjernet for eiers regning.

9. Utenfor egen tomt er det parkering forbudt overalt med unntak av plasser merket beboerparkering eller gjesteparkering.

10. Biler som står utenfor vei på friareal *(såkalte grønne lunger)* vil bli ilagt kontrollavgift, og vil kunne bli tauet bort.

11. Uregistrert kjøretøy parkert på fellesområder vil bli borttauet uten varsel.

12. Beboere med behov for å stå på gjesteparkering på grunn av familiearrangement eller lignende kan kontakte P-Service for dispensasjon i inntil tre dager.

13. Den som i en gitt situasjon mener å ha behov for parkeringsdispensasjon utover tre dager må ha skriftlig avtale med styret. Får du ikke kontakt med noen i styret så kontakt P-Service.

14. Eventuell klage på pålagt gebyr skal stilles til P-Service. Firmaet har veldefinerte rutiner for klagebehandling. Styret behandler ikke klager. I siste instans vil en klage bli avgjort av Forliksrådet i Oslo.

Overtredelse av bestemmelsene kan medføre kontrollavgift, og borttauing for eiers regning uten varsel. Følg skiltingen på området. Alle henvendelser vedrørende kontrollavgift og borttauing skal rettes til P-Service, tlf. **41 25 53 84**, ***post@pservice.no***

Enkelte steder på Brenna finnes områder utenfor asfalten langs veiene som kan egne seg for parkering uten at dette hindrer ferdsel på veiene. Beboere som mener å ha slik parkeringsmulighet utenfor asfalt og i tilknytning til egen tomt anmodes om

å søke dispensasjon. Spesielt i sommerhalvåret kan det være hensiktsmessig at slike muligheter utnyttes. Det understrekes at dette ikke åpner for å søke om å få parkere utenfor naboens tomt. Send epost til *leder@brennavel.no*

Hvorfor er det så strenge regler for parkering? Vi bor jo «på landet»

Mange som bor i de store husene på Brenna har svært mange biler. Dette gir ikke grunnlag for å forsyne seg av fellesarealet og bruke det som fast parkeringsplass. Det er også vanskelig å avvikle ordinær trafikk når noen står parkert i veikanten langs de smale, private veiene. Dette gjelder spesielt store kjøretøyer og fører til at det kjøres utenfor asfalten. Å reparere asfalt er svært kostbart, og vi må betale dette selv. Det har også vært mange tilfeller der snøbrøyting har blitt vanskeliggjort av feilparkerte biler.

Brenna velforening disponerer noen beboerparkeringsplasser

Det forventes at beboere informerer gjester, innleide håndverkere, bydelens hjelpetjenester og andre om gjeldende parkeringsbestemmelser. Nødvendig ferdsel skal kunne skje uten at ulovlig parkerte kjøretøyer er til hinder, og det skal ikke parkeres slik at veiene våre ødelegges og utgiftene til vedlikehold øker.
Det er også mulig å inngå en avtale med Brenna vel om leie av parkeringsplass uavhengig av hva slags kjøretøy det er snakk om. Ta kontakt med ***leder@brennavel.no***







VAKKERT PÅ BRENNA

Vi er heldige som bor i et område som er så vakkert fra naturens side, og består av så mange flotte hus og hager!

Alle som bor på Brenna har et stort felles ansvar for at boligområdet framstår som tiltalende for beboere og besøkende. Styret for Brenna velforening forvalter området på vegne av fellesskapet, og tar initiativ til tiltak for å vedlikeholde fellesarealene og forskjønne områder som trenger det. Styremedlemmene har ikke ansvar for å gjennomføre slike tiltak alene.

Alle som bor på Brenna forventes å bidra etter evne.



DIN EIENDOM ER NABOENS UTSIKT

Mennesker er ulike når det gjelder hva vi legger mest vekt på for å trives der vi bor. For at området vårt skal fremstå som tiltalende er det helt nødvendig at alle tar ansvar for eget hus og eget nærområde og sørger for at alt er vedlikeholdt og ser ordentlig ut.

For de fleste er investeringen i boligen den største vi gjør, og vi er alle opptatt av at verdien av boligene våre ikke synker, men følger prisstigningen. For at det ikke skal bli en negativ utvikling i området må alle ta ansvar. Vi er alle dels prisgitt våre naboer. Også naboens eiendom må ta seg godt ut dersom vi skal trives og våre investeringer ikke skal være forgjeves.

SKJØNNHETSTIPS FOR HUSEIERE

Hovedfokus må være på hvordan eiendommen vurderes utenfra. De aller fleste boligeiere vet å ta vare på hus og eiendom, noe majoriteten av boligene på Brenna bærer preg av. For dem som ikke er sikre på hva man må gjøre for å ivareta eiendommen sin på en tilfredsstillende måte, kan det være hensiktsmessig å følge noen råd. Her er noen sjekkspørsmål:

Hva ser en besøkende?

Hvordan ser huset, hagen og området umiddelbart rundt eiendommen ut?

Er ødelagte bygningsdeler reparert?

Er hus og gjerder hele og malte?

Er det fritt for synlig søppel og skrot i hagen og rett utenfor?

Er søppelkassen en hovedandel av inngangs-partiet og er det i så fall heldig?

Er søppelkassen stor nok og søppel forsvarlig under lokk?





SØPPEL

Vi produserer alle store mengder søppel hver dag. I følge Statistisk sentralbyrå produserte hver innbygger gjennomsnittlig 434 kg søppel på et år i 2008.

Søppel og skrot som flyter synlig omkring virker forslummende og lite trivelig. Alle har et ansvar for å hindre dette.

Husholdningssøppel, eller restavfall, er det som er igjen av vår søppel når vi har sortert ut glass, metall, papir og annet spesialavfall. Vi må oppbevare restavfall i søppelkasser som hver husstand/bolig disponerer selv og vi må som huseier og beboer ta ansvar for søppel og skrot som flyter rett utenfor egen bolig. I tillegg har vi ansvar for fellesområdene våre.

Søppelkassene må til enhver tid holdes lukket og det kan ikke settes ekstra plastposer med restavfall ved siden av flere dager før tømming. Da kommer det fugler og dyr som leter etter mat og som sprer søppel over store områder. Det ser særdeles uappetittlig ut og det lukter vondt.

Da husene på Brenna ble bygget, besto den gjennomsnittlige husstanden som boligene var planlagt for av to voksne og to barn med eventuelle leietakere i tillegg. All håndtering av søppel var planlagt for fire til seks, sju personer per hus, noe de minste søppelkassene er beregnet for. Dersom det bor flere enn seks, sju personer i huset og søppelkassen er for liten, anbefales det å bestille større søppelkasse. Kontakt *RENs kundeservice* på tlf. 23 48 36 50.

Trenger du å kvitte deg med en ekstra avfallssekk kan du få tilsendt sekkebonger til kr 30,- per stk. ved å ringe dette nummeret. Bongen festes på sekken med restavfall som vi setter ved siden av søppelkassen samme dag som den skal tømmes. Da blir den fjernet samtidig med den vanlige tømmingen.

Vi har også Grønmo gjenbruksstasjon ikke langt unna.

Du kan laste ned mer informasjon fra *www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no*







RUSKEN OG DUGNADER

Hvert år arrangerer Brenna velforening en ryddedugnad *("Rusken")* en ettermiddag i mai. Hensikten er at alle voksne beboere skal rydde fellesarealene slik at området er strøkent og viser seg fra sin aller beste side på nasjonaldagen vår og resten av våren/året.

Vi arbeider sammen uten betaling, men unner oss noe å spise og drikke, og lar helst barna få litt ekstra. Alle kan og bør delta. Det er viktig for å få gjort det vi skal, og for å bli kjent med små og store naboer. Styret innkaller til Ruskenaksjon, sett av tid, ta med arbeidslyst og godt humør!

Styret trenger av og til hjelp fra naboer til å gjennomføre arbeid for velforeningen. Mest aktuelt har det vært med dugnader for å ruste opp lekeplasser. Det koster forholdsvis mye å leie hjelp til den type arbeid og betalingen må i så fall komme via vel-kontingenten. Av den grunn søker vi å unngå å leie hjelp til arbeid det er mulig å gjøre selv.

For å få dette til, må noen være villig til å bruke tid og krefter, samt kunnskap og evner. Det har vært flotte dugnader med mange dyktige og ivrige deltakere her på Brenna! Den husstanden som deltar på dugnaden med minst en voksen person får en rabatt på kr 500 i vel-kontingenten.

UTLÅN AV UTSTYR

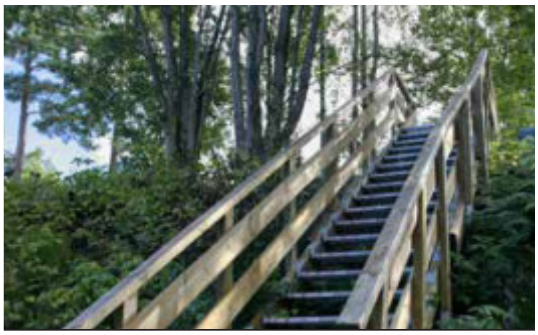
Brenna vel har en god del utstyr som kan lånes gratis av vellets medlemmer. Gå inn på hjemmesiden www.*brennavel.no* og se på oversikten under «Gode lenker» på høyre side.

Brenna vel har en garasje som inneholder redskap og verktøy til bruk for vedlikehold av våre fellesarealer. Mye utstyr kan lånes av vellets medlemmer, se www.*brennavel.no* Vel-garasjen ligger i Smalåkeren 1, rett ved krysset Bennaveien/Smalåkeren.



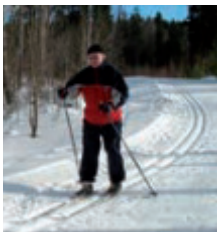








NÆRMILJØET



Brenna ligger på grensen til Østmarka. Det er ikke langt til sjøen, og det er t-banestasjon på Mortensrud, noen minutters spasertur eller tur med matebuss fra Brenna.
T-banestasjonen på Mortensrud er et knutepunkt for kollektivtransport i området. I nærområdet er legesentre og andre servicetilbud, samt en rekke fritidstilbud, nærbutikk, kjøpesenter og bensinstasjon. Det er omkring 10 km i luftlinje til Oslo sentrum, Stortorget.
I rimelig nærhet finnes flere barnehager og skoler for alle undervisningstrinn. Brenna vel har på eget område 4 lekeplasser og 1 ballbane/skøytebane. Lyset på denne banen slås på via en bryter på høyre side av sikringsskapet som står ved den ene langsiden av banen. Lyset står da på i 2 timer og må eventuelt slås på igjen.





BARNEHAGER



I Bydel Søndre Nordstrand er en rekke kommunale og private barnehager. Opplysninger om søknad og opptak: *www.bsn.oslo.kommune.no*

Du kan også henvende deg til bydels-administrasjonen, Bydel Søndre Nordstrand, Rosenholmveien 22, Postboks 180 Holmlia, 1203 Oslo. Telefon: 21 80 21 80.

BARNEHAGER I BRENNAS NÆROMRÅDE

BARNEHAGER	ADRESSE	TELEFON	EIEFORHOLD
Bjørnebo barnehage	Stenbråtveien 11 1283 Oslo	22 76 38 73	Kommunal
Brennastubben familiebarnehage	Brennastubben 16 1279 Oslo	22 62 00 86	Privat
Jettegryta barnehage	Gamle Bygdevei 25 1284 Oslo	22 76 32 40	Kommunal
Kantarellen barnehage	Mortensrudveien 200 1283 Oslo	23 49 72 00	Kommunal
Lofsrud barnehage	Lofsrudhøgda 212 1281 Oslo	23 49 62 80	Kommunal
Steinbråten naturbarnehage	Hans Breiensvei 11 1283 Oslo	23 49 62 00	Kommunal
Søndre Dal gård barnehage AS	Avlangsrudveien 5 1285 Oslo	22 76 49 50	Privat



IDRETTSLAG

Både Klemetsrud IL og Rustad IL har flere grupper med særlig vekt på barn og unge. Begge lagene har egne klubbhus, og har mange tilbud. Se Klemetsrud IL sin hjemmeside: *www.klemetsrudil.no*
Informasjon om Rustad IL sine aktiviteter finne du på: *www.wp.rustad-idrettslag.no*



SKOLER

Den gamle skolekretsen til barna på Brenna er Klemetsrud barneskole og Lofsrud ungdomsskole. Kommunens barneskoler har skole-fritidsordning. Du kan ta direkte kontakt med den skolen barnet skal gå på. Ungdom kan søke plass ved alle videregående skoler i kommunen. Bjørnholt videregående skole er eneste videregående skole i bydel Søndre Nordstrand. For mer informasjon om barn, unge og utdanning vises til internettsiden: *www.utdanningsetaten.oslo.kommune.no*



BO- OG REHABILITERINGS-SENTER

I bydelen finnes Kantarellen bo- og rehabiliteringssenter. Sykehjemsdelen er et tilbud til eldre som ikke kan stelle seg selv, og som trenger vedvarende behandling, pleie og tilsyn.
For mer informasjon, ta kontakt med:
Kantarellen bo- og rehabiliteringssenter
Mortensrudveien 185, 1283 Oslo
Telefon: 23 49 67 00
E-post henvendelser kan sendes til:
stotteavdeling.kantarellen@stendi.no

SKOLER I BRENNAS NÆROMRÅDE

SKOLENAVN	TRINN	ADRESSE	TELEFON
Bjørndal skole	1 – 7	Granbergstubben 7, 1275 Oslo	23 16 95 90
Bjørnholt skole	8 – 10	Slimeveien 15, 1277 Oslo	23 46 35 00
Bjørnholt skole	Videreg.	Slimeveien 15, 1277 Oslo	23 46 36 00
Klemetsrud skole	1 – 7	Enebakkveien 418, 1279 Oslo	22 76 33 80
Lofsrud skole	8 – 10	Lofsrudhøgda 210, 1281 Oslo	22 76 49 60
Mortensrud skole	1 – 7	Lofsrudhøgda 195, 1281 Oslo	23 19 16 00
Stenbråten skole	1 – 7	Hans Breiens vei 10, 1283 Oslo	22 76 51 00



NYTTIGE KONTAKTER

Det er ikke mulig å lage en komplett oversikt over hvem vi kan kontakte for alle situasjoner som kan oppstå. Her er en liste over noen:

VAKTMESTERTJENESTER

Vi i Brenna velforening er selveiere og eier helt og holdent våre egne boliger *(hus og hage)*. Derfor finnes det ikke vaktmester-tjenester her. Styret er ikke vaktmester. Dersom du trenger praktisk hjelp med eiendommen din, må du organisere og betale for det selv.

VEDLIKEHOLD OG ANDRE MINDRE ARBEIDER PÅ FELLESAREALENE

Brenna velforening har fra juni 2009 avtale med Arne Egil Sagen, Brennagrenda 33, om utførelse av en del mindre arbeider av felles karakter.

Slike oppgaver kan være:

- Gressklipping på fellesområder
- Rydding av kvist på fellesområder
- Holde de private veiene rene for papir og søppel utover de private ansvarsforhold

Du kan laste ned hele avtalen fra ***www.brennavel.no***

Arne Egil Sagen kan også påta seg private oppdrag i en viss utstrekning. Ta kontakt på tlf: **957 34 344** eller e-post: ***arne.egil.sagen@online.no***

MELDING AV FEIL PÅ VEILYS

Feil og mangler på gatelys skal meldes til Oslo kommune via **Bymelding** på kommunens hjemmeside til Bymiljøetaten. Send gjerne kopi av meldingen til: ***leder@brennavel.no***
Det gir styret mulighet til å følge opp.

BRØYTING OG STRØING

Brenna vel har avtale med Skandinavisk Utemiljø (SUMO) Tlf. **400 05 094**
E-post: ***post@sumo.no***

HULL I VEIEN OG RENHOLD AV KOMMUNALE VEIER

Melding om hull eller ødelagt asfalt på våre private veier kan sendes til: ***leder@brennavel.no*** men for den kommunale Brennaveien skal slike meldinger sendes til Oslo kommune Bymiljøetaten via: ***postmottak@bym.oslo.kommune.no*** eller såkalt Bymelding. Telefonnummer til Bymiljøetaten er **23 48 20 30**.





VAKTSELSKAPET

Brenna velforening har avtale med vaktselskapet Sikkerhetsgruppen Nordstrand AS om vakthold på vårt område. En uniformert bil kjører på tilfeldige tidspunkt flere ganger i døgnet gjennom boområdet vårt. Ordningen kom i stand etter vedtak i generalforsamling etter en periode med mange innbrudd og har vært evaluert av Brenna velforening og Manglerud politistasjon som vellykket. Antall innbrudd er vesentlig redusert etter at vaktholdet ble innført. Utgiftene dekkes av velkontingenten.

Brenna velforening får lavere pris på denne tjenesten desto flere på Brenna som også engasjerer Sikkerhetsgruppen Nordstrand AS til privat alarmtjeneste.
Sikkerhetsgruppen Nordstrand AS
har alarmtelefon **23 03 07 70**

AVFALL

I vårt nærområde driver REN: Returpunkter, miljøstasjoner, gjenbruksstasjoner, minigjenbruksstasjoner og hageavfallsmottak. Vi kan lett bli kvitt skrot som gamle hvitevarer, sanitærutstyr, byggematerialer, leker, sportsutstyr og hageavfall. Det er helt unødvendig at skrot blir liggende lenge i og utenfor hagene våre.

Du kan laste ned mer informasjon fra:
www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no

BYDEL SØNDRE NORDSTRAND

Telefon: **21 80 21 80**
www.bsn.oslo.kommune.no
postmottak@bsn.oslo.kommune.no

AKUTTHJELP

Barnevernsvakten
Sentrum politistasjon
Telefon: 404 27 777

Bekymringstelefon
– voksne for barn
Telefon: 810 03 940
E-post: *bekymring@vfb.no*

Giftinformasjon
Telefon: 22 59 13 00
www.giftinfo.no

Legevakten
Telefon: 11 61 17

Sosial vakttjeneste/voldtektsmottaket
Telefon: 11 61 17

Brann	Politi	Ambulanse
110	112	113




Brennarunden




Fam Luuse

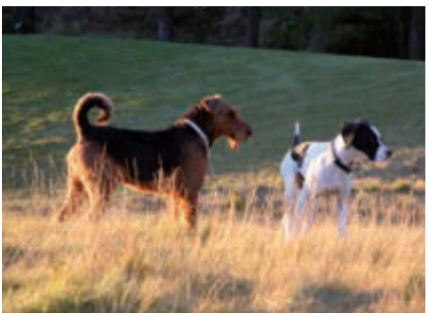














BRENNA VELFORENING

VEDTEKTER BRENNA VELFORENING

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Vedtekter Brenna velforening

§ 1 Navn og medlemskap

Velforeningens navn er Brenna Velforening. Medlemmene er eiere av eiendommer, både bruksnummer og seksjonsnummer, på Brenna eneboligfelt, herunder tidligere bebyggelse som er knyttet til feltets tekniske anlegg, veier og belysning.

I tillegg er det et frivillig støttemedlemskap for andre Brenna-beboere enn nevnt ovenfor. Slike støttemedlemmer vil ha møte- og talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett. Kontingenten for støttemedlemmer fastsettes til 25 % (en fjerdedel) av den til enhver tid gyldige kontingent for ordinære medlemmer med forfall på samme datoer.

§ 2 Formål

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser også når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte. Medlemmene er solidarisk ansvarlige for anlagte sekundærledninger og andre tekniske anlegg samt fellesarealene.

§ 3 Fellesutgifter

Velforeningen betaler alle kostnader som ikke dekkes av Oslo kommune til drift og vedlikehold av felles innretninger og anlegg, samt felles forsikring. Hvert medlem plikter å betale en lik andel av de vedtatte årlige fellesutgifter, jfr. kjøpekontrakt inngått med Oslo kommune.

Årlige fellesutgifter betales i to terminer med forfall 15. april og 15. oktober.

Velkontingenten som ikke er betalt etter en purring, skal gå til rettslig inkasso. Purringer tillegges gebyr som justeres iht. inkassoforskriften (2011: kroner 61,-). Styret kan hindre at et krav går til rettslig inkasso og/eller stoppe en inkassosak, dersom styret vurderer det slik at det ikke er mulig å inndrive kontingenten, for eksempel ved en konkurs eller betalers adresse er ukjent. Dersom styret beslutter å ikke forfølge et utestående krav, skal årsaken dokumenteres, for eksempel i et styremøtereferat.

Dersom noen påfører skade på Brenna velforenings eiendom plikter den som forvolder skaden uten opphold å sørge for at skaden blir utbedret uten kostnad for Brenna vel

§ 4 Medlemmenes plikter i forbindelse med kjøp og salg

Ved salg plikter selger å gjøre ny eier oppmerksom på retten og plikten til medlemskap i velforeningen. Selger plikter å melde om endringen med navn og adresse. Selger er ansvarlig for velavgiften til styret har mottatt skriftlig melding om eierskifte. Innehaver av den enkelte eiendom er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til velforeningen blir betalt, men hefter ikke for tidligere eiers forpliktelser.

§ 5 Generalforsamling

Generalforsamlingen holdes en gang i året, innen utgangen av mars. Saker som skal behandles må være styret skriftlig i hende innen utgangen av januar måned. Denne fristen samt dato for generalforsamlingen, skal styret skriftlig meddele medlemmene innen utgangen av desember måned. Innkalling til generalforsamlingen med dagsorden sendes medlemmene senest 3 uker før møtet finner sted.

På generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning tap.
4. Innkomne forslag
5. Fastsettelse av velkontingenten og driftsbudsjett
6. Valg
    a. Valg av styrets leder ved særskilt valg
    b. Valg av styremedlemmer
    c. Valg av styrevaramedlemmer
    d. Valg av revisorer (hvert år)
    e. Valg av medlemmer til valgkomité (hvert år)
7. Avslutning

På generalforsamlingen har hvert bruksnummer og/eller seksjonsnummer en stemme. Saker som er til avstemning krever simpelt flertall for beslutning. Behandling av enkeltsaker som overstiger 30 % av siste års innbetalt velkontingent, krever to tredjedels flertall eller mer. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

§ 6 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av medlemmene skriftlig fremsetter krav om dette overfor styret. Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling minimum 14 dager før generalforsamlingen finner sted. Den ekstraordinære generalforsamlingen skal avholdes senest fire uker etter at det er framsatt krav om dette fra minimum 10 % av medlemmene. Den ekstraordinære generalforsamlingen kan bare behandle den eller de saker som kravet om generalforsamling omfatter, og som er kunngjort i innkallelsen. Den ekstraordinære generalforsamlingen er beslutningsdyktig etter samme regler som den ordinære general-forsamling.

§ 7 Styret

Velforeningen ledes av et styre bestående av en styreleder og fire styremedlemmer med to varamedlemmer. Leder velges særskilt. Styret skal velges blant velforeningens medlemmer eller deres husstand. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Styrevaramedlemmer velges for et år. Foreningens konti disponeres av leder og kasserer i fellesskap. Styret plikter å følge driftsinstruks for de tekniske anlegg. Styret har fullmakt til å utpeke kasserer, sekretær og komiteer, som f.eks. lekeplasskomité, trafikk-komité, baneplasskomité etc.

§ 8 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre av styremedlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Styret kan ikke treffe vedtak av økonomisk betydning ut over driftsbudsjettet eller annet særskilt vedtak på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

§ 9 Fond

Velforeningen skal opparbeide et fond. Fondets midler kan bare brukes til å dekke uforutsette utgifter i forbindelse med de tekniske anlegg.

§ 10 Vedtektsendringer

Endringer i velforeningens vedtekter kan bare besluttes på generalforsamling med minst 2/3 flertall.

§ 11 Klager og frister

Tvister som oppstår mellom velforeningen og et av medlemmene avgjøres ved domstolene hvis enighet ikke oppnås.

INNKALLING GF 2024

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Brenna vel ønsker velkommen til årsmøte mandag 4. mars kl 1830 i auditoriet på Lofsrud skole.

REGISTRERING FRA KL 1815

Kl 1830 – 1900 vil Obos orienter oss om de planer de

har for boligutvikling på Mortensrud.

Vi får besøk av prosjektleder Marte Sofie Andersen og Elise Gutsveen som jobber med henholdsvis felt 16 og

BG Syd.

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Brenna velforening
Innkalling til generalforsamling 2024

Tid: mandag 4. Mars 2024, kl 1830 – 2100
Sted: Lofsrud skole, Store auditorium

Alle gamle og nye huseiere ønskes velkommen til årets generalforsamling

Dette møtet er beboernes mulighet til å påvirke vår felles ressursbruk. Det er derfor viktig å møte frem og bidra til felles beste. Hvert bruksnummer og/eller seksjonsnummer har en stemme.

Saker som er til avstemming krever et simpelt flertall for beslutning, unntatt forslag til vedtektsendringer som krever 2/3 flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Styret oppfordrer alle til å sette seg godt inn i dokumentene før møtet.

Dagsorden (fastsatt i vedtektene):

1. Konstituering; Møteleder, tellekorps, referent, signatur av protokoll
2. Årsmelding fra styret
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder bruk av overskudd eller dekning av tap.
4. Innkomne forslag
5. Fastsettelse av driftsbudsjett og velkontingent
6. Valg
7. Avslutning

Vedlegg:

- Årsberetning side 3
- Regnskap for 2023 side 12
- Forslag side 19
- Budsjettforslag 2024 side 21
- Valgkomiteens innstilling til nytt styre side 22

Alt underlag finnes også på www.brennavel.no

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Bevaring av Brenna som et godt boområde – rammer - utvikling

Styret er opptatt av å sikre Brenna som et attraktivt og trygt boområde i Oslo. Dette krever at både plikter og rettigheter ved å bo her blir ivaretatt og respektert av samtlige beboere.

Mye er bra her på Brenna. Men dessverre har vi over tid sett en uheldig utvikling for deler av vårt område ved at utleievirksomheten har økt. Det uheldige ved en slik økning er at eneboliger er omgjort til flermannsboliger og rene utleieboliger, noen uten å ha søkt om samtykke fra kommunen. Dette har i neste omgang ført til at antall beboere er høyere enn det som lå til grunn da området ble etablert, og da vår felles infrastruktur som bla vei og kloakkanlegg ble dimensjonert og bygd ut. Dette er en situasjon som ikke er bærekraftig, og som vil kunne føre til at alle må betale høyere kontingent for at vi skal klare å ivareta og utføre de oppgaver som vi har ansvaret for. Styret ser på en slik utvikling med bekymring. Dette er en situasjon som ikke kan aksepteres. Det er rett og rimelig at boligeiere som har inntekter på utleie av boligen, betaler høyere velkontingent for å kompensere noe av merkostnadene. Derfor jobbes det med denne saken, et arbeid som har pågått en tid. Det tas sikte på å legge frem en sak om dette på neste års generalforsamling.

Som beboer på Brenna er det viktig å ha kunnskap om hvilke forutsetninger som gjelder for dette området. Det viktigste er kort gjengitt nedenfor:

Brenna velforening
Opprettelsen av Brenna velforening (Bv) er fastsatt i de opprinnelige kjøpekontraktene for tomtene. **Samtlige huseiere er pliktige til å være medlemmer av velforeningen og betale den årlige kontingenten som er fastsatt av generalforsamlingen**.

Bolig og fellesarealer
Boligeierne på Brenna eier egen tomt. Utnyttelsesgrad, boligstørrelse, møneretning etc er angitt for den enkelte tomt i reguleringsplanen og tomteark. Alle huseierne deler eierskapet til fellesarealet, gnr. 169 bnr. 544, på i alt ca 42.2 mål. Fellesarealet består av de private veiene, lekeplassene og grøntarealer.

Våre veier og gatelys
Boligeierne er i fellesskap ansvarlige for nødvendig vedlikehold (asfaltering, snørydding, strøing og feiing) knyttet til de private veiene. Vi er også ansvarlige for drift og vedlikehold av gatebelysning. Bv sørger for å ha nødvendige avtaler (konkurranseutsatte) med leverandører som utfører arbeidet. Det er kun Brennaveien som er kommunal vei i vårt område. Våre veier som ganske smale er også våre fortau. Det er derfor viktig at alle bilister overholder fartsgrensene som er 15 km/t for de lokale veiene og 30/40 km/t på Brennaveien.

Drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger
Huseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av sekundærledningene til de enkelte eiendommene. På Brenna går vann- og avløpsledninger hovedsakelig under husene. Det har vært flere tilfeller av lekkasjer i vannledningsnett og brudd/tilstoppinger i avløpsnettet. Kommunen betaler ikke for reparasjon av feil på vann- og avløpsanlegget, dette må Bv selv betale for. I noen tilfeller kan det bli aktuelt å kreve refusjon av utgiftene fra huseier.

Det er ikke noen vaktmestertjeneste på Brenna. Huseierne må selv sørge for alle former for vedlikehold på egen bolig/tomt. Bv har ingen vaktmestertjeneste som kan tilkalles for arbeid på de enkelte eiendommene.

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Alle som ønsker å bygge noe på egen tomt må sjekke om dette krever tillatelse fra bygningsmyndighetene

Styret i Bv kan ikke godkjenne noen form for bygging/tiltak på de enkelte tomtene. Den enkelte beboer må selv undersøke om et påtenkt tiltak er søknadspliktig. Dette finnes det informasjon om på Oslo kommune sine hjemmesider, Plan- og bygningsetaten (PBE).
Brenna vel får som grunneier byggesøknader fra de enkelte boligeiere til uttalelse. Der det har relevans for vårt bomiljø, gir styret en skriftlig uttalelse. Styrets uttalelser finnes på de enkelte eiendommene hos Oslo kommune.

Nasjonal kampanje for tilsyn med leiligheter og hybler

Regjeringen har bestemt at kommunene skal prioritere å føre tilsyn med hvorvidt etablerte hybler eller leiligheter er omsøkt og lovlige. I den forbindelse har Direktoratet for byggekvalitet oppfordret kommunene til å bli med på tilsynskampanjen. Brevet fra direktoratet (ref 22/6904-1 av 2.1.2023) er lagt ut på Brenna vel sine hjemmesider.

Styret oppfordrer huseiere som har hybler eller utleieleiligheter til å sjekke om disse er lovlig tatt i bruk, og om nødvendig bringe dette i orden.

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

ÅRSBERETNING FOR STYREPERIODEN 2023

Styresammensetning
Styret i Brenna velforening (BV) har i perioden hatt følgende medlemmer:

Funksjon	Navn	Adresse
Leder:	Arne Egil Sagen	Brennagrenda 33
Styremedlemmer:	Einar Nygård	Pasopveien 41
	Omar Al-Samarai	Brennastubben 2
	Sverre Kallevik	Pasopveien 9
	Molly Brink	Pasopsvingen 19
Varamedlemmer:	Maria Sheikh	Brattlistubben 3
	Danial Sheikh	Pasopveien 21
Valgkomité:	Bertil Gilberg	Brennagrenda 39
	Junaid Khan	Pasopveien 47
	Eva Haus	Pasopveien 39
Revisorer:	Stein Løvdahl	Langretta 7
	Lars Hansen	Pasopveien 29

Websiden brennavel.no er styrets primære informasjonskanal

Styret i Brenna velforening behandler en lang rekke saker på vegne av medlemmene. Styret kan kontaktes via «Ta kontakt»-muligheten på websiden. Eventuelt kan det sendes epost til leder@brennavel.no
Referat fra styremøter legges ut på web så snart de er godkjent. Noe kommunikasjon med eksterne legges også ut, hensiktsmessigheten ved dette vurderes fra sak til sak. Det legges videre ut informasjon om små og store hendelser på web.

For å spare kostnader og tid, har styret tatt i bruk et digitalt opplegg for informasjon.
Medlemmene av Brenna velforening må derfor følge med på websiden brennavel.no for å holde seg oppdatert om styrets arbeid, og for å være sikker på å få all informasjon styret formidler. Det blir ikke lenger utdeling av informasjonsskriv på papir. Dersom du ikke mottar informasjon pr e-post fra Brenna vel, må du sende en e-post til leder@brennavel.no

Kommunikasjon
Brenna vel består av 198 ordinære medlemmer og 4 støttemedlemmer.
Det har vært avholdt 9 styremøter i 2023.
Det har vært sendt ut underlag til generalforsamling samt en rekke ulike informasjoner, noen bare på hjemmesiden, andre også som e-post og SMS til alle medlemmer av Brenna vel.
Websiden benyttes jevnlig for å formidle informasjon til medlemmer i Brenna velforening.
Alle referater fra styremøter er gjort tilgjengelig på web så snart de er godkjent.
De fleste henvendelsene styret mottar, kommer via websidenes kontaktmulighet og via epostadressen leder@brennavel.no Alle henvendelser blir tatt opp i styremøter, med unntak av

spørsmål om rene faktaopplysninger som stort sett besvares umiddelbart av rett person i styret.
Representanter fra styret har gjennom året hatt kontakt med ulike instanser i kommunen.
Vi tok i bruk «Lettstyrt» fra desember 2020, og har dermed digital kommunikasjon mot alle medlemmene i Brenna Vel. I 2023 hadde vi:
-9 masseutsendelser med SMS
-4 masseutsendelser med epost
Vi har også lagt ut 19 nyheter på hjemmesiden i tillegg til referat fra generalforsamling og styremøter.

Styret har i 2023 behandlet en lang rekke saker, blant annet følgende:

- Brev til bydelsutvalget angående buss 73
- Brev til Plan- og bygningsetaten vedrørende nasjonal kampanje med tilsyn av leiligheter og hybler.
- Et gebyr blir satt opp ved lån av utstyr fra vel-garasjen.
- Brev til Oslo kommune Bymiljøetaten som gjelder ulovlig utkjøring fra Smalåkeren til Brennaveien.
- Arbeid med å finne en ny løsning for videreføring av arbeidet med vedlikehold av fellesarealet etter at det ble kjent at Nøtteknekkeren skulle avvikle driften ved utgangen av 2023. Se egen sak om dette.
- Følge opp manglende innbetaling av kontingenter (som i år har vært særdeles tidkrevende)
- Merknader til planene for utbygging av området på Mortensrud med anmodning om at planene for felt 18 på Mortensrud utsettes inntil infrastrukturen er vesentlig forbedret.
- Utleie av parkeringsplasser på den store plassen ved innkjøring til Pasopsvingen.
- Reparasjon av skader i asfalten som en midlertidig løsning.
- Gjennomføring av Rusken 9. mai.
- Aksjon med styremedlemmer langs Brennavveien i den hensikt å få farten redusert, se egen omtale av dette nedenfor.
- Arbeid med planer for oppgradering av lekeplassene. Se egen sak om dette.
- Spylt og renset alle overvannskummer
- Utlån av hengere, stor aktivitet også i 2023. Ordningen, som har vært administrert av Ståle Nuland, er selvfinansierende. Stor henger har fått nye bremser.
- Administrering av ordningen med utlån av redskap og utstyr. Det fremgår av liste på hjemmesiden over hva som er tilgjengelig. Det er nå innført et gebyr for lån av redskap og utstyr i håp om at det skal gå lettere å få tilbake det som er utlånt. Omar Samarai har hatt ansvar for denne låneordningen.
- Reparasjon av flere sandkasser for små barn
- Det ble satt julelys på i alt 4 trær, Sportsplassen, Pasopveien 8, ved velgarasjen samt lys i det største treet i krysset Brennaveien/Brennagrenda. Stor takk til de som har forsynt oss med strøm!
- Oppgradering av klippetraktor etter mange år i trofast tjeneste
- Sikkerhet; hatt oppfølgende kontakt med så vel politiet som Sikkerhetsgruppen.

Forholdet til Oslo kommune
Styret følger med utviklingen i vårt område, både på Brenna og i våre nærområder, spesielt Mortensrud. Mortensrud er et område av stor betydning for beboerne på Brenna, både for bruk av ulike tjenester og offentlig kommunikasjon.

Vi har merket oss at det er mange planer for utbygging på Mortensrud. Styret har derfor engasjert seg gjennom å avgi uttalelser til planer som er lagt ut av kommunen. Disse kan finnes på kommunen sine hjemmesider. Det er viktig at også enkeltbeboere engasjerer seg i det som skjer, både på Brenna og i vårt nærområde. Vi oppfordrer derfor våre medlemmer til å følge med og benytte seg av muligheten til å avgi høringsuttalelse etc.

Utbygginger og endringer må også i vårt område følge plan- og bygningsloven (pbl). Mange endringer av og på boliger skal godkjennes av kommunen, og dermed sendes på høringer til naboeiendommer. Dette må den enkelte huseier sette seg inn i. Brenna vel, gjennom å ha ansvaret for vårt fellesareal, er i henhold til pbl å regne som nabo, og skal dermed høres.

Styret har registrert at det i 2023 har vært få prosjekter på Brenna som er sendt på høring. Dette kan enten skyldes at aktiviteten er lavere, eller at flere ikke sender inn søknader på endringer som er søknadspliktig. Når vi registrerer at mange hus har fått flere beboere, er det grunn til å anta at siste alternativ er årsaken. Dette er i så fall alvorlig. Styret vil fortsette arbeidet med å få oversikt over statusen og hvordan situasjonen har utviklet seg.

Vedlikehold av fellesarealet
Den lokale bedriften Nøtteknekkeren har gjennom 14 år hatt ulike vedlikeholds- og driftsoppdrag for Brenna velforening. Oppgavene har blant annet vært stell av fellesarealer som klipping av plener, rydding og bortkjøring av søppel, en del reparasjoner av infrastruktur, ivaretakelse av ulike fellestjenester (eks pynting til julehøytider og opprydding), samt andre forefallende oppgaver. I og med at de som jobber i firmaet bor på området, ser de ofte hvilke oppgaver som er påkrevet. Bedriften ble lagt ned 1. januar 2024. Velforeningen har imidlertid behov for at de tjenestene som Nøtteknekkeren har stått for, blir løst og ivaretatt på en god og kostnadseffektiv måte også i fremtiden. Dette kan by på noen utfordringer. Styret har vurdert ulike løsninger. Vi viser i den forbindelse til s 15 under punktet Forslag fra styret.

Lekeplasser:
Styret konstaterer at samtlige lekeplasser har stort behov for en oppgradering/utskifting av utstyr. Lekeplassene ble etablert da feltet var nytt, og det har i ettertid vært lite investeringer knyttet til nytt utstyr. Arbeidet har i stor grad dreid seg om vedlikehold.

Velforeningen er pliktig til å ha lekeplasser. Gode lekeplasser har mye å si for trivselen til både barn og voksne, og bidrar til å gjøre Brenna til et attraktivt boområde. Krav til sikkerhet er betydelig i utformingen av lekeplasser. Dette innebærer også at kostnadene ved innkjøp av ulike apparater er relativt høye.

I 2022 ble det gjennomført en kontroll av et eksternt firma spesialisert på sikkerhet på lekeplasser. Nøtteknekkeren fikk jobben med å utbedre de avvikene fra denne rapporten som var mest kritiske.

Medlem av styret (Molly Brink og Danial Sheikh) samt Sosialkomiteen har arbeidet med planer for oppgradering av lekeplassene. De har foreslått at samtlige lekeplasser skulle oppdateres med nye apparater, samt at den store lekeplassen ved Brennagrenda skulle rette seg mot de større barna.

Videre har de foreslått at lekeplassene i Pasoplia/Langretta og Pasopsvingen blir prioritert, noe styret har sluttet seg til. Årsaken til at disse blir prioritert, er at de er i dårligst stand og med minst utstyr.

Av ulike årsaker har arbeidet med oppgraderingen av lekeplassene blitt sterkt forsinket. Avsatte midler for 2023 er derfor i svært liten grad benyttet. Disse vil, sammen med nye midler for 2024, bli brukt når oppgraderingen skjer.

Det er engasjert to ulike aktører på leveranser av apparater og opplegg/kostnader for oppgradering. Disse vil i nær fremtid komme med et tilbud. Så snart disse foreligger, vil styret avgjøre hvem som skal velges. Arbeidet vil deretter, innenfor vedtatte økonomiske rammer, bli satt i gang. Målet er at arbeidet skal startes opp innen sommeren 2024.

I og med at innkjøp og opprustning av lekeapparater er kostbare, er det nødvendig å bruke flere år på en total oppgradering av samtlige lekeplasser. Status i saken og videre planer vil derfor bli lagt frem for Generalforsamlingen neste år.

Sikkerhet:
Brenna vel viderefører avtalen med Sikkerhetsgruppen Nordstrand som har ambulerende patruljering på vårt område, og som gir oss rapport over uønskede forhold.
Det er mange huseiere på Brenna som har inngått en privat avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand. Jo flere som inngår slike private avtaler, jo billigere blir den ambulerende tjenesten for Brenna vel.

Vi har hatt samtaler med Sikkerhetsgruppen, der vi gikk igjennom noen av rutinene på hvordan de patruljerer i vårt område. Sikkerhetsgruppen nå skal være enda mer observante og stoppe opp for å undersøke hendelser og bortvise eventuelt uønsket opphold i vellets fellesområder. Det vil si at de tar kontakt med de som oppholder seg på områder der det ikke er tillatt, etter et visst tidspunkt. Det er satt opp skilt på Brenna vel sine fellesområder om hvor lenge man kan være der utover kvelden. Vi ser også at det er blitt mindre opphold på disse plassene etter at skiltene er satt opp.

Vi har også jevnlig kontakt med politiet for å få og kunne gi informasjon om hva som skjer på områdene til Brenna vel.

Det er viktig for alle som bor på Brenna at vi har et trygt og godt sted å bo. Derfor anmoder vi alle som bor her til å bry seg litt om hvordan vi har det rundt oss

Trafikk og parkering:
Det er egne parkeringsbestemmelser på Brenna. De mest sentralene reglene er:
- Beboere skal ha plass til egne biler på egen tomt.
- Kun èn innkjørsel per tomt.
- Beboere som har leietakere med bil har plikt til å sørge for lovlig parkeringsplass til disse.
- Det skal ikke parkeres på de private veiene.

Det utføres kontroll av parkeringen på Brenna hele døgnet. Fullstendige parkeringsregler finnes på www.brennavel.no
Det er få feilparkeringer i Brenna Vel, og det blir bedre og bedre år for år.

Beboeraksjon 2023
Det observeres altfor ofte for høy fart på kjøretøy i Brennaveien. For å gjøre noe med dette bestemte vi oss for å ha beboeraksjonen som fant sted 7.9 kl 1700. Målet var bevisstgjøring av gjeldende fartsgrense i Brennaveien. Fire personer fra styret stilte opp med plakater som minnet om både fartsgrensen og at barn ferdes over veiene våre. Vi fikk nesten utelukkende positiv respons fra forbipasserende fotgjengere og bilister.

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Sportsplassen:
Skøytebanen på Brenna stadion fungerer fint som et lavterskeltilbud. Utstyrsboden står åpen, og utstyret er til fri benyttelse for store og små. Bålpannene står ute, og benyttes mye i helgene. I det store og hele ivaretas utstyret godt, og alle rydder etter seg. Det har vært is på banen siden 29.11.23. Flere barnehager og skoler har benyttet banen, særlig barnehager i nærområdet og flere trinn på Klemetsrud skole. I tillegg har det vært feiret barnebursdager, og Oslo universitetssykehus har benyttet skøytebanen i forbindelse med aktivitetsdag. Det årlige skøytekarnevalet ble arrangert 12.02.23. Skøyteisen holdes ved like så lenge været tillater det. Siden det har vært store snømengder, har NCC brøytet banen ved flere anledninger. På grunn av streng kulde har vanntilførselen frosset, og vi har derfor ikke fått lagt nye topplag som ønsket. Vedlikeholdet ivaretas i første rekke av Paul Annar Lorås.

Sosiale aktiviteter:
Sosialkomiteen består av Stina Blåtun, Mette Helen Refvik Thomson og Gunn Elisabeth Hval. Det har i 2023 vært gjennomført tre store arrangementer på Brenna; skøytekarneval, Halloween arrangement og julegrantenning. I tillegg har det vært gjennomført flere treff på Sportsplassen/Brenna stadion, med bevertning, aktiviteter og lek.

Skøytekarneval ble arrangert 12. februar, og det var stort oppmøte med over 100 til stede. Dette årlige arrangementet trekker både barn og voksne til skøytebanen på Sportsplassen/Brenna stadion, der alle kler seg ut, leker, går på skøyter, slår pinjata og koser seg med naboer og venner.

Halloween ble arrangert lørdag 4.november. Det ble gjennomført natursti, der spennende oppgaver og skumle effekter ga alle en fin opplevelse. På Sportsplassen/Brenna stadion var bålpannene tent og flere samlet seg til sosialt samvær. Det var rundt 100 barn og voksne som deltok på arrangementet.

Julegrantenning ble arrangert lørdag 2.desember. Dette var et hyggelig treff for naboer på Brenna. På tross av kulden, var det godt over 50 som møtte opp. Alle koste seg med gang rundt juletreet, pepperkaker, kringle, klementiner og gløgg. Julenissen dukket også opp, til stor glede for barna.

Sosialkomiteen søkte frivillighetsmidler fra bydel Søndre Nordstrand, og fikk i 2023 innvilget 45 000 kr. Med disse midlene har vi gjennomført både store og små arrangementer, og kjøpt inn diverse utstyr for ytterligere å øke aktiviteten på Sportsplassen/Brenna stadion hele året.

Rusken-aksjonen 2023:
Rusken-aksjonen ble avholdt tirsdag 9. mai 2023. Alle deltagere ble registrert ved ankomst og ved slutt på de ulike lekeplassene. Fremmøteansvarlig registrerte oppmøtet, mens oppgaveansvarlig fordelte oppgaver. Styret er godt fornøyd med resultatet og oppmøtet.

Fellesarealet er delt i 12 områder med 12 kontaktpersoner. Til sammen 42 mål skal vedlikeholdes; Busker og trær på fellesarealene ble beskjært, stier, skråninger og veier ble raket og søppel ble plukket. Diverse beisning og malearbeid ble også utført på trapper og lekeplasser som ikke ble beiset i 2022. Noen defekte lekeapparater på lekeplasser ble fjernet, lekeplassen på Brennagrenda fikk nytt vippedyr. Bru over bekken i Langretta ble oljet. Trapp øverst i Pasopsvingen ble reparert. Diverse beisearbeid ble også utført på Sportsplassen.

I 2022 benyttet vi færre containere enn tidligere år. Dette viste seg å være for få, derfor ble dette økt til 4 igjen i 2023. 3 av containerne var utelukkende for hageavfall og den fjerde for blandet avfall. Det var også en endring i forhold til tidligere ved at det ikke var mulig å legge avfallet i sekk. Alle sekkene måtte tømmes i container, og tomme sekker ble samlet inn. Tømmingen av posene ble noe vanskelig, så til neste år må vi se om dette kan gjøres på en enklere måte.

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

De fleste arbeidsoppgavene ble avsluttet på dugnaden. De oppgaver som ble igjen, overtok Nøtteknekkeren og beboere som ikke kunne møte opp på fellesdugnaden.
De som deltok på dugnaden fikk kr 500,- i fratrekk på velkontingenten.

Etter tidligere erfaringer strammet vi inn organiseringen av Rusken i 2023. Vi opplevde derfor ikke denne gang at det kom folk som registrerte seg ved oppmøte, men som ikke utførte noen av de tildelte oppgavene. Og ingen husstander sendte barn som eneste deltager som tidligere år. Arbeidet er basert på at de som møter opp for å delta i dugnaden og får fratrekk i kontingenten, virkelig deltar og er forberedt ved at både påkledning og fottøy er tilpasset situasjonen. Det er også meningen at hver og en tar med eget redskap, noe som det virket at folk gjorde denne gang.

Styret vil takke alle som har bidratt til at dugnaden kunne gjennomføres.

Økonomi
Regnskap for 2023 viser et driftsresultat på kr 86.114 (2022 – Underskudd kr. 128.326)
Inntektene i 2023 ble kr 1.501 765,50, som er kr, 30.265,50 er enn budsjettert.
Inntektene i 2022 ble 1.490.758, som var kr, 26.758, - høyere enn budsjettert.

Deltakerne på vårens dugnad fikk 500,- i rabatt. Det var avsatt 65.000 kroner, men den endelige rabatten for deltakelse i Rusken endte på kr 68.400 Støttemedlemmer får ikke full rabatt de betaler en lavere velkontingent. De fleste betaler da 7.000 kroner i kontingent. Styret vil forelå at velkontingenten for 2024 forblir uforandret.

Betaling av kontingent: Styret er godt fornøyd med de regnskapstjenester som vi i dag har. Regnskapsfører har bidratt til at vi at i dag har integrert regnskapsprogram med vårt kundeforhold i DNB. I 2022 og 2023 har styret brukt mye ressurser på å innkreve ubetalt velkontingent, dette har betydd at giro og betalingsvarsel for utbetalt velkontingent har blitt levert i de aktuelle postkasser manuelt, samt at vi har hatt ringeaktivitet for påminnelse. I fremtiden vil alle få velkontingenten i nettbanken., det samme gjelder betalingsvarsel. Ubetalt velkontingent overføres nå fortløpende til inkasso. Utestående pr. 31.12.2023 er 81.250 kroner (59.350 kroner i 2022).

Øvrige inntekter består av:

Oslo kommune frivillighetsmidler	45 000,00
Utleie henger	5 112,50
Utleie parkeringsplasser	17 500,00
Utleie redskaper og purregebyr	8 803,00
Sum øvrige inntekter	76 415,50

(Ref. note 4)

Kostnader:
Sum kostnader er 243.848 kroner lavere enn budsjettert. Vi vil spesielt bemerke følgende:

- Brenna velforening har gjennom flere år satt av midler til fond for asfaltering. I 2022 ble de fleste veier asfaltert.
- Vi har brukt kr 52 068 kroner til lekeplasser mot budsjettert kr 180.000 Dette skyldes at det har tatt lengre tid å planlegge og innhente tilbud enn først antatt. Dette er utgifter velforeningen vil få på et senere tidspunkt. Styret er opptatt av å gjøre dette så kostnadseffektivt som mulig.
- Fri egenkapital er pr. 31.12.2023 kr. 249.444 ref. balansen.
- Redskap og utstyr ligger over budsjett med kr. 46.970 og skyldes

blant annet en heloverhaling av klippetraktoren som kom i etterkant av klippesesongen
- Brøyting/strøing/spyling kr. 271 820,06 og ligger kr. 22.000 over budsjett.
- Vakthold: Kostnadene til dette ble på kroner 69 362,50 dett er noe høyere enn budsjettert og skyldes hendelser og ekstra utrykninger
- Leverandørgjeld er noe høyere i 2023 og skyldes påløpte kostander som er betalt januar 2024

Styret vurderer økonomien til Brenna vel som god, men er opptatt av, også i år, om at alle må bidra til fellesskapets interesser ved blant annet å betale velkontingenten på forfall.

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Generalforsamlingen i Brenna Velforening

REVISJONSBERETNING FOR 2023

Vi har revidert regnskapet for Brenna Velforening for regnskapsåret 2023.
Årsresultatet viser et overskudd på kr. 123.720,65

Vi har gjennomført de revisjonshandlinger som vi har ansett som nødvendige for å bekrefte at regnskapet ikke inneholder vesentlige feil eller mangler.
I samsvar med god revisjonsskikk har vi foretatt stikkprøver i det fremlagte bilagsmaterialet, kontrollert kontoutskrifter og det oppsatte resultatregnskap med balanse.

Etter vår mening gir regnskapet et forsvarlig uttrykk for Brenna Velforenings økonomiske stilling pr. 31.12.2023

Brenna, 31. januar 2024

Lars Hansen
Revisor

Stein Løvdahl
Revisor

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar det framlagte resultatregnskapet og balanse for 2023

Budsjett for 2024

Styret ser et behov for å fortsette fondsoppbyggingen i årene framover. Uforutsette reparasjoner på de tekniske anleggene kan kreve store kostnader og før eller senere er det behov for hoved asfaltering Posten «lekeplasser» er så vidt stor fordi vi av sikkerhetsmessige årsaker må oppgradere en del installasjoner. Vi viser ellers til omtalen av lekeplasser foran.

Vi har for første gang funnet det riktig å synliggjøre kostnader vi har med å inndrive kontingenten.

Forslag til vedtak:
Det framlagte driftsbudsjettet godkjennes
Velkontingenten blir 7500,- kroner fordelt på 2 halvårlige innbetalinger. De som deltar på dugnaden, vil få 500 kroner i fratrekk på siste innbetaling.

Brenna 1. februar 2024

Omar Al-Samarai (sign.) Molly Brink (sign.) Sverre Kallevik (sign.)

Maria Sheikh (sign.) Arne Egil Sagen (sign.)

Einar Nygård (sign.) Danial Sheikh (sign.)

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Brenna Velforening

Resultat pr 31/12		**2023**	**2022**	**Budsjett 2023**
Inntekter:	**Note**			
Velkontingent		1 196 750,00	1 193 000,00	1 193 000
Dugnadspenger		-68 400,00	-59 600,00	-65 000
Velkontingent asfaltfond		198 000,00	198 000,00	198 000
Velkontingent fond for tekniske anlegg		99 000,00	99 000,00	99 000
Øvrige inntekter	**4**	76 415,50	60 358,45	46 500
Sum inntekter:		**1 501 765,50**	**1 490 758,45**	**1 471 500**
Driftskostnader:				
Veilys	**5**	125 841,13	-2 269,00	60 000
Lys ballplass/skøytebane samt bod		15 001,47	14 698,71	15 000
Brøyting/strøing/spyling		271 820,06	246 450,36	250 000
Asfaltering		11 170,50	650 151,90	50 000
Fra/Til asfaltfond		198 000	-250 000,00	-
Velkontingent fond tekniske anlegg		99 000,00	99 000,00	99 000
Informasjon og kommunikasjon		37 941,49	30 415,38	50 000
Vakthold		69 362,50	41 515,50	55 000
Juridiske utredninger		-	7 920,00	30 000
Div.driftsutgifter		13 829,90	13 019,19	15 000
Sum driftskostnader:		**841 967,05**	**850 902,04**	**624 000**
Fellesarealer:				
Lekeplasser		52 068,40	50 183,38	180 000
Ballplass/skøytebane		22 509,34	-	15 000
Rusken-aksjonen		56 969,11	47 313,84	50 000
Tekniske anlegg		53 761,48	127 281,30	50 000
Vedlikehold fellesarealer		194 881,56	338 490,19	250 000
Fellesarealer / grøntområder		2 023,80	52 967,80	50 000
Trefelling		-	-	20 000
Redskaper og utstyr		46 970,90	30 024,60	35 000
Bod		348,00	1 811,00	10 000
Sum fellesarealer:		**429 532,59**	**648 072,11**	**660 000**
Møteutgifter:				
Styrehononorar		100 000,00	95 500,00	100 000
Møteutgifter		1 456,10	3 605,00	10 000
Sum møteutgifter		**101 456,10**	**99 105,00**	**110 000**
Sosiale og inkluderende aktiviteter				
Sosiale og inkluderende aktiviteter	**6**	18 354,54	13 353,40	30 000
Sum sosiale og inkl. aktiviteter:		**18 354,54**	**13 353,40**	**30 000**
Regnskap og revisjon:				
Regnskapsføring		18 723,00	14 300,00	15 000
Revisjon		2 000,00	2 000,00	2 500
Inkassokostnader		3 617,88		20 000
Sum regnskap og revisjon:		**24 340,88**	**16 300,00**	**37 500**

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Sum kostnader:	**1 415 651,16**	**1 627 732,55**	**1 461 500**
Driftsresultat	**86 114,34**	**-136 974,10**	**10 000**
Finansinntekter/kostnader:			
Renteinntekter	38 618,81	9 736,07	10 000
Bankomkost.	1 012,50	1 088,70	1 000
Netto finansinntekter	**37 606,31**	**8 647,37**	**9 000**
Årsresultat før disposisjoner	**123 720,65**	**-128 326,73**	**19 000**
Disponering av resultat:			
Overført fra / til fri egenkapital	321 720,65	128 326,73	-
Sum disponert	**321 720,65**	**128 326,73**	**-**

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Brenna Velforening

Balanse pr. 31.12	Note	2023	2022
Omløpsmidler:			
Bank foliokonto		91 283	150 314
Bank høyrente		1 639 005	1 333 386
Fordringer		81 250	59 350
SUM EIENDELER		**1 811 538**	**1 543 050**
Gjeld og kapital:			
Leverandørgjeld		-	161 257
Påløpne kostnader honorar, etc		35 094	26 070
SUM KORTSIKTIG GJELD		**35 094**	**187 327**
Diverse avsetninger:			
Ubenyttet bevilgning lokalt miljøarbeide	1	30 000	30 000
Fond uforutsette utgifter teknisk anlegg	2	685 000	586 000
Ubenyttet bevilgning asfaltering	3	512 000	314 000
SUM AVSETNINGER		**1 227 000**	**930 000**
Kapital:			
Fri egenkapital		549 444	425 723
SUM KAPITAL		**549 444**	**425 723**
SUM GJELD OG KAPITAL		**1 811 538**	**1 543 050**

Brenna, 20. januar 2024

Einar Nygård
kasserer

Lars Hansen
revisor

Stein Løvdahl
revisor

Noter

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Brenna Velforening

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 Avsetning til lokalt miljøarbeide

Avsetningen ble vedtatt i 1997 med en budsjettramme på kr 100.000.
Budsjettet ble videre økt med kr 88.600 i 1998 og kr 50.000 i 2002.

Totalt bevilget	238 600,00
Totalt benyttet 1997-2005	-149 843,71
Overført egenkapital 2010	-58 756,29
Rest avsetning pr 31.12.23	**30 000,00**

Note 2 Avsetning tekniske anlegg

Avsetning 2011 ovf fra egenkap	60 000,00
Avsetning 2014 ovf fra avsetn strøm	130 000,00
Avsetning 2019 (budsjettert)	99 000,00
Avsetning 2020 (budsjettert)	99 000,00
Avsetning 2021 (budsjettert)	99 000,00
Avsetning 2022 (budsjettert)	99 000,00
Avsetning 2023 (budsjettert)	99 000,00
Sum avsetning 31.12.23	**685 000,00**

Note 3 Avsetning asfaltering

Avsetning 2019 (budsjettert)	116 000,00
Avsetning 2021 (budsjettert)	198 000,00
Avsetning 2023	198 000,00
Rest avsetning pr 31.12.23	**512 000,00**

Note 4 Øvrige inntekter

Oslo kommune frivillighetsmidler	45 000,00
Utleie henger	5 112,50
Utleie parkeringsplasser	17 500,00
Utleie redskaper og purregebyr	8 803,00
Sum øvrige inntekter	**76 415,50**

Note 5 Veilys

Beløpet består av utgift for både 2022 og 2023.

Note 6 Sosiale og inkluderende aktiviteter

Kostnaden er redusert med kr 24.000 i støtte fra Oslo kommune bevilget tidligere år.

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Handlingsrommet i budsjettet:
Styret vil også i år gi en oversikt over handlingsrommet i velforeningens budsjett.

Kontingenten ble ikke økt i 2023, og foreslås heller ikke økt i årets budsjett. Dette innebærer at kontingenten har vært uendret de siste årene. Vi har dermed hatt en realnedgang i kontingenten og velforeningens inntekter.

Driftskostnader:
Veilys, brøyting og strøing: Lite rom for reduksjon.

Asfaltfond: kan ta ned aktivitetsnivået, dvs. asfaltere mindre og la det gå lengre tid før slitasje og skader på veier repareres. Dette vil imidlertid i neste omgang kunne føre til høyere totalkostnader til asfaltering. Hvis denne strategien velges, kan det bli nødvendig å sette opp «fareskilt» på noen veistrekninger.
Ved å sette av midler til asfaltfond i det årlige budsjettet, fordeles utgiftene til asfaltering over tid.

Fond tekniske anlegg:
Dersom det skulle oppstå omfattende og dyre reparasjoner av vann- og avløpsnettet, vil dette bli svært krevende for velforeningen og dens medlemmer. Vi står solidarisk ansvarlige for drift av nettet. Ved å sette av midler fortløpende ved å bygge opp fond, begrenses risikoen. Alternativet til fondsoppbygging er å kreve ekstraordinær innbetaling av medlemmene, eller å ta opp lån ved større reparasjoner. Å kreve inn ekstraordinær innbetaling er svært vanskelig. Også banklån anses å bli fordyrende på grunn av begrenset sikkerhet.

Informasjon og kommunikasjon:
Forbruk og budsjett er ganske nøkternt, og må sies å være nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene overfor medlemmene.

Vakthold:
Er med på å gjøre området tryggere. Kostnadene har ikke steget på flere år.

Juridiske utredninger:
Det vil alltid oppstå behov for bistand av juridisk karakter. Nøkternt anslag.

Fellesarealer:
Brenna vel har et stort fellesareal, inkludert grøntanlegg, veier og lekeplasser som krever løpende vedlikehold og opprydding. Disse omgivelsene er med på å gjøre Brenna til et attraktivt boområde.

Løpende vedlikehold og tilsyn/opprydding av fellesarealene har frem til i år i hovedsak vært ivaretatt av Nøtteknekkeren. Dersom kostnadene til vedlikehold og pleie av fellesarealene skal reduseres, vil det kreve en betydelig økning i dugnadsinnsatsen. Vår erfaring er at dette vil bli svært krevende. Resultatet vil fort kunne bli at standarden på disse arealene forringes. Vi viser ellers til redegjørelse under budsjettet om hvilke alternativer vi har etter at avtalen med Nøtteknekkeren gikk ut.

Lekeplasser
Lekeplasser er vi forpliktet til å ha, og det vil kreve både løpende vedlikehold og en viss standard. Gjennom flere år har det vært svært lite innkjøp av nye apparater. Vi viser ellers til omtalen av lekeplasser i årsberetningen.

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

For de øvrige kostnadene i budsjettet, som sosiale aktiviteter, møteutgifter og regnskap og revisjon ser vi liten handlingsmulighet for en reduksjon,

Innkomne forslag

Det er mottatt et forslag om at lekeplassen i Brennagrenda/Brennastubben legges mer til rette for fotball. Styret foreslår at dette vurderes i forbindelse med planene for våre lekeplasser.
Innsendt av Usman Khalid

***Forslag til vedtak**:* I forbindelse med utarbeidelsen av planer for lekeplassene, vurderes muligheten for å legge lekeplassen i Brennagrenda/Brennastubben til rette for fotball.

Forslag fra styret

Fremtidig vedlikehold av fellesarealet
Som det er redegjort for i årsberetningen, er den lokale bedriften Nøtteknekkeren nedlagt. Spørsmålet er hvordan de oppgavene de har utført for velforeningen, skal utføres i fremtiden. I utgangspunktet ser styret for seg følgende alternative løsninger:

1. Vellet etablerer et eget aksjeselskap etter modell av Nøtteknekkeren. Selskapet får oppdrag med å utføre de oppgaver som Nøtteknekkeren har hatt. Dette innebærer at Brenna vel er eiere av bedriften, og at de som utfører oppgavene blir ansatt i selskapet.
2. Vellet setter ut enkelte oppgaver på anbud.
3. Vedlikeholdsarbeidet gjøres av frivillige beboere. Denne ordningen må også følges opp av styret med tanke på utlån av utstyr som er nødvendig for å utføre jobben.
4. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å finne en totalleverandør som er best egnet til å utføre jobbene.

Styrets vurdering og anbefaling.

Alternativ 1 kan innebære noen utfordringer. Før en slik modell eventuelt velges, kreves det en nærmere utredning, både juridisk og praktisk.

Alternativ 2 vil innebære at styret/generalforsamlingen må prioritere hvilke oppgaver som skal omfattes av anbudet. Det må også vurderes hvordan velforeningen skal løse de oppgaver som ikke omfattes av anbudet. Også dette alternativet krever tett oppfølging.

Alternativ 3 innebærer i praksis en intensivering av dugnadsarbeidet i velforeningen. På bakgrunn av de erfaringer som er gjort gjennom mange år, vil et slikt alternativ kunne bli utrolig arbeidskrevende. Ikke minst gjelder krever dette en aktiv innsats for å mobilisere innbyggerne. Det vil i praksis si at oppgavene ikke vil bli gjennomført i den grad som er gjort gjennom Nøtteknekkeren, og må kunne sies å være urealistisk.

Alternativ 4 innebærer at en profesjonell aktør som driver med vaktmester- og vedlikeholdsarbeid, får tildelt oppgaven. Denne ordningen vil trolig koste mer enn opplegget med Nøtteknekkeren.

Styret ser det som viktig at vårt område fortsatt drives på en god måte og fremstår som ryddig og ordentlig. Styret vurderer derfor alternativ 4 som det mest realistiske alternativet. Det bør imidlertid gjøres en oppsummering etter endt sesong, med vurdering av fremtidig opplegg.

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å finne en leverandør som er godt egnet til å utføre jobben, og innenfor en forsvarlig økonomisk ramme.

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Forslag til budsjett for Brenna vel 2024:

	Forslag til budsjett for 2024	Resultat 2023	Budsjett 2023
Inntekter:			
Velkontingent	1 193 000	1 196 750	1 193 000
Dugnadspenger	-68 000	-68 400	-65 000
Velkontingent asfaltfond	99 000	198 000	198 000
Velkontingent fond for tekniske anlegg	99 000	99 000	99 000
Øvrige inntekter	50 000	76 416	46 500
Fond tekniske anlegg	-99 000		
Fond asfalt	-99 000		
Sum inntekter:	**1 175 000**	**1 501 766**	**1 471 500**
Driftskostnader:			
Veilys	85 000	125 841	60 000
Lys ballplass/skøytebane samt bod		15 001	15 000
Brøyting/strøing/spyling	275 000	271 820	250 000
Asfaltering		11 171	50 000
Til asfaltfond		198 000	
Velkontingent fond tekniske anlegg		99 000	99 000
Informasjon og kommunikasjon	45 000	37 941	50 000
Vakthold	58 000	69 363	55 000
Juridiske utredninger	30 000	-	30 000
Div.driftsutgifter	15 000	13 830	15 000
Sum driftskostnader:	**508 000**	**841 967**	**624 000**
Fellesarealer:			
Lekeplasser	300 000	52 068	180 000
Ballplass/skøytebane	15 000	22 509	15 000
Asfaltering	50 000		
Rusken-aksjonen	50 000	56 969	50 000
Tekniske anlegg	50 000	53 761	50 000
Vedlikehold fellesarealer	200 000	194 882	250 000
Fellesområder Grøntområder	65 000	2 024	50 000
Trefelling		-	20 000
Redskaper og utstyr og bod	30 000	46 971	35 000
Bod		348	10 000
	-		-
Sum fellesarealer:	**760 000**	**429 532**	**660 000**
Andre kostnader:			
Styrehonorar og møteutgifter	120 000	101 456	110 000
Sosiale og inkluderende arrangement	30 000	18 355	30 000
Inkassokostnader	20 000	3 618	20 000
Regnskapsføring	20 000	18 723	15 000
Revisjon	3 000	2 000	2 500
Sum andre kostnader	**193 000**	**144 152**	**177 500**

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Sum kostnader:	**1 461.000**	**1 415 651**	**1 461 500**
Driftsresultat	**-286 000**	**86 114**	**10 000**
Finansinntekter/kostnader:			
Renteinntekter	45 000	38 619	10 000
Bankomkost.	-1 500	-1 013	1 000
Netto finansinntekter	**43 500**	**37 606**	**9 000**
Årsresultat før disposisjoner	**-242 500**	**123 721**	**19 000**
Disponering av resultat:			
Overført fra / til fri egenkapital			-
Sum disponert			**-**

Styret foreslår uendret kontingent for 2024

Valgkomiteens innstilling:

STYRET:

Leder: Ole Kvalheim, Brennagrenda 35	Velges for 2 år
Steinar Klepp, Pasopveien 23	Velges for 2 år
Mette Helen Thompson, Brattlistubben 4	Velges for 2år
Omar Al-Samarai, Brennastubben 2	Ikke på valg
Sverre Kallevik Pasopveien 9	Gjenvalg for 2 år
Maria Sheikh, Brattlistubben 3	Velges for 1 år
Danial Sheikh, Pasopveien 21	Velges for 1 år

VALGKOMITE:
Bertil Gillberg, Brennagrenda 39
Eva Haus, Pasopveien 39
Arne Egil Sagen, Brennagrenda 33
Christine Nuland, Brennaveien 145

Innstillingen foretatt av
Eva Haus, Pasopveien 39
Bertil Gillberg, Brennagrenda 39
Junaid Khan, Pasopveien 46
11.02.2024

PROTOKOLL GF 2024

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLINGEN 2024

Dato
04.03.2024
Referanse

Referent
Hans Christian Andersen

Dato, tid, sted for møte 04.03.2024, 18:30-21:10 Lofsrud skole, Store auditorium	Møte Generalforsamling 2024
Deltakere 47 med stemmerett.	Distribusjon: Alle medlemmer i Brenna Velforening www.brennavel.no

For utfyllende saksinformasjon viser vi til «Underlaget for generalforsamlingen 2024», som finnes på brennavel.no.

Møtet ble innledet med en orientering om nye boligutviklingsområder i Mortensrudområdet, hhv. felt 16 og BG Syd v/prosjektleder Marte Sofie Andersen og Elise Gutsveen, begge fra OBOS. Det ble også vist at planene innebærer at Lofsrudveien opp til Jettegryta barnehage planlegges flyttet lengre øst, med rundkjøring ved Mortensrudveien. Det ble også kort vist en mulighet for at OBOS vil bekoste et aktivitets/grendehus for allmenheten på Mortensrud gård, gjennom sitt selskap OBOS Samfunnsarena AS. Hvis byggeprosjektene går som planlagt, vil boligene bli ferdigstilt i løpet av 2027.

1. Konstituering

Avtroppende styreleder Arne Egil Sagen ønsket velkommen.
Det kom ingen protester mot innkalling eller saksliste.

Omar Al-Samarai ble presentert som møteleder, og Hans Andersen som referent.
Til å undertegne protokollen ble Per Arne Behrens (Brennaveien 160) og Svenn Huuse (Brennagrenda 23) valgt.

2. Årsmelding fra styret

Styret orienterte om saker som er behandlet det siste året, og gikk igjennom hovedpunktene i årsberetningen, samt besvarte spørsmål. Styret oppfordret alle huseiere til å betale velkontingenten innen fristen. Utestående ikke betalt vel kontingent pr. 31.12.2023 er 81.250 kroner (59.350 kroner i 2022). Til nå har giro, purring og inkassovarsel foregått i form av utlevering til husstandens postkasse. I fremtiden vil alle få velkontingenten i nettbanken, og det samme gjelder betalingsvarsel. Ubetalt kontingent vil deretter gå fortløpende til inkasso.

Nøtteknekkeren er nedlagt. Den nye styrelederen Ole Kvalheim vil forsøke å danne en gruppe som kan gjøre forefallende vedlikeholdsarbeid på Brenna, som en videreføring av Nøtteknekkerens oppgaver. Det jobbes også med å oppgradere lekeplassene. Det er engasjert to ulike aktører på leveranser av apparater og opplegg/kostnader for oppgradering. Disse vil i nær fremtid komme med et tilbud. Så snart disse foreligger, vil styret avgjøre hvem som skal velges. Arbeidet vil deretter, innenfor vedtatte økonomiske rammer, bli satt i gang. Målet er at arbeidet skal startes opp innen sommeren 2024.

Grupper i velet jobber aktivt med å søke midler til utbedring av lekeplasser/sportsplass og andre fellesarealer.

Dato 04.03.2024
Referanse
Referent
Hans Christian Andersen

Rusken-aksjonen 2024 vil bli gjennomført som før, og det vil bli bestilt fire kontainere igjen i år. Det ble forespurt om det er et budsjett som dekker felling av trær på fellesarealene. Dette ble besvart med at dette ikke er budsjettert, men at nødvendig trefelling kan skje under Rusken-aksjonen.

3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder bruk av overskudd eller dekning av tap.

Økonomiansvarlig i styret, Einar Nygård gikk igjennom årsregnskapet for 2023, og viste blant annet til revisors beretning.

Vedtak: Årsregnskapet for 2023 ble godkjent.

4. Innkomne forslag

Forslag innsendt av Usman Khalid

Forslaget er om lekeplassen i Brennagrenda/Brennastubben kan legges til rette for fotball.

Forslaget ble diskutert og det ble stilt spørsmål om hvilke årsklasser lekeplassene skal være til for. Det kom kommentarer om at en fotballbane er lite egnet på denne lekeplassen med blanding av aktivitet for små og eldre barn. Det kom forslag om en ev. ballbinge kan innplasseres. Det var delte meninger om forslaget, hvor flere mente at sportsplassen er bedre egnet og laget for slik aktivitet. Saken er uavklart og må utredes videre sammenholdt med de kostnadene som vil påløpe for å få gjort de nødvendige oppgraderingene på de andre lekeplassene.

Forslag fra styret:

Fremtidig vedlikehold av fellesarealet

Som det er redegjort for i årsberetningen, er den lokale bedriften Nøtteknekkeren nedlagt. Spørsmålet er hvordan de oppgavene de har utført for velforeningen, skal utføres i fremtiden. Generalforsamlingen ble informert, som beskrevet i innkallingen,- om de fire alternative løsninger for å ivareta fremtidig vedlikehold av fellesarealene. Ingen av alternativene ble vedtatt på møtet. Det nye styret vil sammen med noen av beboerne, som meldte seg på møtet,- se på om vi kan få etablert en intern løsning i velet.

Vedtak:
Styret får fullmakt til å finne en leverandør (ev. beboerløsning) som er godt egnet til å utføre jobben, og innenfor en forsvarlig økonomisk ramme.

Dato Referanse
04.03.2024
Referent
Hans Christian Andersen

5. Fastsettelse av driftsbudsjett og velkontingent

Budsjett for 2024

Styret ser et behov for å fortsette fondsoppbyggingen i årene framover. Uforutsette reparasjoner på de tekniske anleggene kan kreve store kostnader, og før eller senere er det behov for hovedasfaltering. Posten «lekeplasser» er så stor fordi vi av sikkerhetsmessige årsaker må oppgradere en del installasjoner. Vi viser igjen til omtalen av lekeplassene i denne protokollen.

Vi har for første gang funnet det riktig å synliggjøre kostnader vi har med å inndrive kontingenten.

Det er budsjettert med et årsresultat i minus på 242.500 kroner, som igjen betyr en halvering av den frie egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Det framlagte driftsbudsjettet godkjennes.
Velkontingenten blir 7500,- fordelt på 2 halvårlige innbetalinger. De som deltar på dugnaden, vil få 500 kroner i fratrekk på siste innbetaling.

Budsjett og velkontingent for 2024 ble vedtatt.

Velkontingenten beholdes uforandret i 2024, men vil sannsynligvis øke, når omfanget og kostnadene for en vedlikeholdsplan av lekeplassene foreligger.

6. Valg

Valgkomiteen har bestått av: Eva Haus, Bertil Gillberg og Juanid Khan og har følgende innstilling:

STYRET:

Leder:	Ole Kvalheim, Brennagrenda 35	Velges for 2 år
	Steinar Klepp, Pasopveien 23	Velges for 2 år
	Mette Helen Thompson, Brattlistubben 4	Velges for 2år
	Omar Al-Samarai, Brennastubben 2	Ikke på valg
	Sverre Kallevik Pasopveien 9	Gjenvalg for 2 år

Vararepresentanter;

	Maria Sheikh, Brattlistubben 3	Velges for 1 år
	Danial Sheikh, Pasopveien 21	Velges for 1 år

Vedtak: Styret ble valgt med akklamasjon

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLINGEN 2024

Dato
04.03.2024
Referanse

Referent
Hans Christian Andersen

VALGKOMITE:
Bertil Gillberg, Brennagrenda 39
Eva Haus, Pasopveien 39
Arne Egil Sagen, Brennagrenda 33
Christine Nuland, Brennaveien 145

Vedtak: Valgkomiteen ble valgt med akklamasjon

REVISORER:

- Stein Løvdahl
- Lars Hansen

7. Avslutning

Arne Egil Sagen går av som leder av styret etter lang og tro tjeneste i Brenna Vel.

Han fikk fra velet en velfortjent påskjønnelse; en bok og en bedre middag for 2 personer.

Møtet ble hevet ca. kl. 21.10.

Oslo, 10.03.2024

Hans Andersen
Referent

Per Arne Behrens
Brennaveien 160

Svenn Huuse
Brennagrenda 23

REFERAT
STYREMØTE
08.02.2024

REFERAT FRA STYREMØTE I BRENNA VEL 8.2. 2024

Til stede: Einar Nygård, Sverre Kallevik, Omar Samarai, Maria Sheikh, Molly Brink, Danial Sheikh, Mona Audne, Ståle Nuland (delvis) og Arne Egil Sagen.

1. **Referat fra styremøte 8.2.24 ble godkjent**

2. **Status økonomi: Regnskapet godkjent,** utkast til budsjett forelå og ble diskutert

3. **Kommunikasjon;** Molly sender ut dokumentasjonen til årsmøtet mandag 12.2, fristen er 3 uker før årsmøtet.

4. **Lekeplasser;** Danial har vært på befaring med et firma som har sendt oss et tilbud om oppgradering av 3 av 4 lekeplasser. Dette er et stort prosjekt som må gå over tid, blant annet pga behov for finansiering.

5. **Trafikk og parkering;** Det er et ønske om å fjerne beboer-parkering på snuplassen i Pasopveien 18, skiltet tas ned.

6. **Sikkerhet**; ingen hendelser.

7. **Vedlikehold av fellesarealer; Sverre og Omar presenterer styrets forslag.**

8. **Dato for kommende årsmøte; mandag 4. mars 2024 kl 1830 på Lofsrud skole Alle** styremedlemmer presenterer sin del av årsrapporten. Styret har mottatt et forslag som inkluderes i oppgradering av lekeplasser.
   Det kommer 2 representanter fra Obos for å redgjøre for utbyggingsplaser på Mortensrud mellom kl 1830 og 1900. Registrering av deltakere foregår fra kl 1815

9. I Pasoplia 6 står det en bod delvis på fellesarealet, avtalt at boden skal fjernes innen 1. juli.

OVERSIKT OVER UTSTYR TIL UTLÅN I BRENNA VEL

OVERSIKT OVER UTSTYR SOM KAN LÅNES AV MEDLEMMER I BRENNA VEL:

	Antall:
Kantklipper, bensindrevet	3 stk
Ryddesag, bensindrevet med ulike kutteredskaper og bære-sele	1 stk
Merkemaskin som brukes til oppmerking av P-plasser, grenser etc	1 stk
Varehenger til bil	2 stk
Stor snøskuffe, 70 cm bred	1 stk
Bensindrevet hekksaks	1 stk
Batteridrevet hekksaks	2 stk
Liten jordfreser	1 stk
Stor og kraftig trillebår	1 stk
Sekketralle med ved-fanger	1 stk
Kraftig drill med diverse utstyr	1 stk
Jekke-talje	1 stk
Elektrisk kapp- og gjærsag	1 stk
Sirkelsag montert på bord	1 stk
Mobil sirkelsag, elektrisk	1 stk
Stor og kraftig elektrisk bormaskin for større hull i fjell	1 stk
Batteridrevet slipemaskin	1 stk
Plenvalse	1 stk
Elektrisk løvsuger/blåser	1 stk
Kraftig vinkelsliper med stort blad	1 stk
Aggregat for produksjon av strøm	1 stk
Kompressor for trykkluft	1 stk
Bålpanne	2 stk
Håndpumper i ulike størrelser	3 stk
Batteridrevet bajonettsag	1 stk
Batteridrevet stikksag	1 stk

Merkestolper og bånd
Diverse redskap som koster, river, spader, hakker, slegge etc

Sikkerhetsforhold:
Noe av ustyret krever en introduksjon, for eksempel aggregat
Utover dette gjelder generelle regler om hørselvern,
godt fottøy og vanlige sikkerhetshensyn.

26.05.2022
aes

OM DU ØNSKER Å LÅNE NOE, TA KONTAKT MED OMAR SAMARAI PÅ TLF 97 97 66 97



PARKERINGS-BESTEMMELSER FOR BRENNA VEL

Parkeringsbestemmelser for Brenna

1. Parkeringskontrollen utføres av P-Service AS. Kontroll utføres hele døgnet.
2. Beboere skal ha plass til egne biler på egen tomt.
3. Beboere som har leietakere med bil har plikt til å sørge for lovlig parkeringsplass til disse. Leietakere er ikke gjester, og disse vil bli ilagt kontrollavgift på gjesteparkeringsplasser.
4. Gjesteparkeringsplasser er for gjester, ikke beboere.
5. Beboeres og leietakeres yrkesbiler skal ikke parkeres på gjesteplass.
6. Det er opprettet noen avlastingsparkeringsplasser merket "beboerparkering" for bruk opp til tre dager. Ledige beboerplasser frigjør ikke beboere for pliktene under pkt. 1 og 2.
7. Tilhengere skal ikke parkeres på gjesteplass eller beboerparkering.
8. Biler som står på vendehammere eller på snuplasser blir ilagt kontrollavgift umiddelbart og kan deretter bli fjernet for eiers regning.
9. Utenfor egen tomt er det parkering forbudt overalt med unntak av plasser merket beboerparkering eller gjesteparkering.
10. Biler som står utenfor vei på friareal (såkalte grønne lunger) vil bli ilagt kontrollavgift umiddelbart og vil kunne bli tauet bort.
11. Uregistrert kjøretøy parkert på fellesområder vil bli borttauet uten varsel.
12. Beboere med behov for å stå på gjesteparkering på grunn av familiearrangement eller lignende kan kontakte P-service for dispensasjon i inntil tre dager.
13. Den som i en gitt situasjon mener å ha behov for parkeringsdispensasjon utover tre dager må ha skriftlig avtale med styret. Får du ikke kontakt med noen i styret så kontakt P-service AS.
14. Eventuell klage på pålagt gebyr skal stiles til P-Service AS. Styret behandler ikke klager. Firmaet har veldefinerte rutiner for klagebehandling og er medlem i Parkeringsklagenemnda.

Overtredelse av bestemmelsene kan medføre kontrollavgift kr 830,- og borttauing for eiers regning uten varsel. Følg skiltingen på området.

Alle henvendelser vedrørende kontrollavgift og borttauing skal rettes til:

P-service AS, telefon: 412 55 384 epost: post@pservice.no

Det er viktig å huske at dette regelverket gjelder hele Brennaområdet med ulike forutsetninger med hensyn til tilgjengelig plass for biler og kjøring. Regelverket er laget til felles beste for å dekke det grunnleggende behov for alle, det skal være lett å forstå, huske og etterleve samt forebygge problemer knyttet til fremkommelighet og irritasjon. Dersom det likevel dukker opp en situasjon som ikke reguleres av dette regelverket, og det derfor ser ut til å være behov for en dispensasjon, så ta kontakt med et styremedlem, alternativt P-service.

Noen forhold det er verdt å merke seg:

Beboere kan kun stå på beboerplass. Dette gjelder også ved besøk i en annen del av området enn der en selv bor. Dette er nødvendig for å unngå at beboere med mange biler omgår parkeringsbestemmelsene og parkerer på gjesteplass et stykke fra eget hus.

Alle biler som er registrert på en adresse på Brenna anses å tilhøre en beboer. Vær oppmerksom på dette om du lar et barn benytte en eldre bil uten at denne blir omregistrert.

Biler som er registrert i ikke-nordiske land vil bli tauet bort ved brudd på regelverket. Dette er nødvendig da erfaringen er at gebyr tillagt slike kjøretøy ikke blir betalt.

FERDIGATTEST - NYBYGG ENEBOLIG - 1989

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 1 0560 OSLO 5 · 68 30 40

GV/lw

Oslo, den 9.8.1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.169, bnr.2, Brennagrenda 3.

Journalnr. 86/4029

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
4.8.1989

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Finn Heitmann, Brennagrenda 3, 1279 Oslo 12.

Byggemelder
Anebyhus AS, v/Aas, Åsenveien 1, 1400 Ski.

Ansvarshavende
Tømrer Erling Normann, Nordliveien 8 B, 1415 Oppegård.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

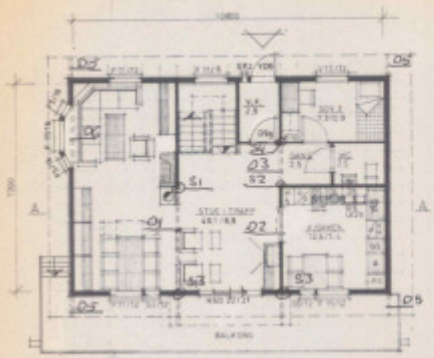
.....
Overingeniør

G. Valo

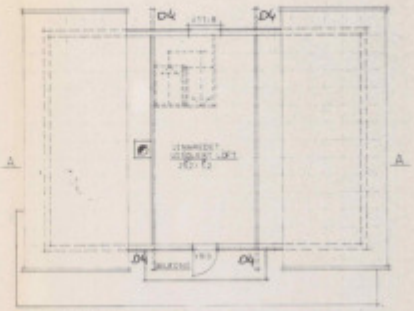
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Skj. c-14. ANDVORD.

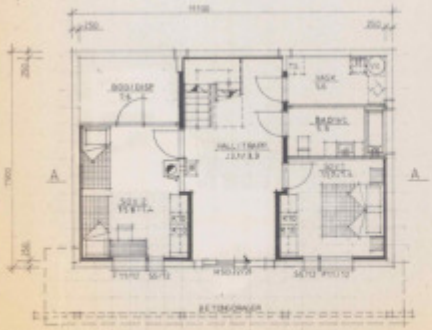
ORIGINALE BYGGETEGNINGER



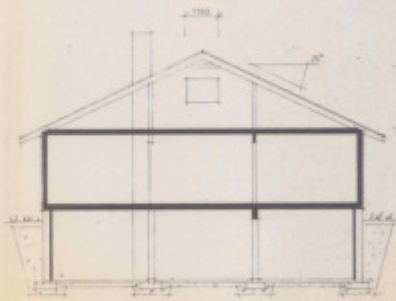
PLAN 1.ETG.



PLAN LOFTETG.

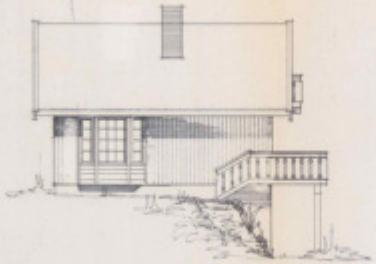


PLAN U.ETG.

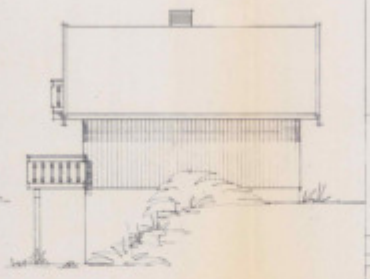


SNITT A-A









HUSTYPE E1 78 5080 - 0A FJELLTUN

BRUTTOAREAL		86 m²
BRUKSAREAL	1.ETG.	78 m²
	U.	72 m²
	TOTALT	150 m²
BEREGNET AREAL		114 BRA

MÅL tatt på INNVENDIG VEGGFLATE

NB! LOSE VINDUSSPRØSSER

ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
GODKJENT/GODKJENT
STATISK KONTROLLERT 22 SEPT 1986

Denne tegning må ikke utnyttes uten tillatelse fra arkitekt

INDEKS	REVISJON	SIGN	DATO
B	V.A., 2 STK. KSD PIPE, KARNAPP, BALKONG	K.F.	07 07 86
A	SPRØSSER OG SKYDEDÖR	A.F.	13.06.86

KUNDE FINN HEITMANN

ANEBYHUS

HUSE REG. NR.	
SKALA 1:	100
TYPE	E1 78
H. TEGN. NR.	5080 162
SIGN.	KONTR.
GJELDENDE DEN	13.06.84
ENDRET	

HUSTYPE E1 78 5080 -0A FJELLTUN

BRUTTOAREAL		86 m²
BRUKSAREAL	1 ETG.	78 »
	U.	72 »
	TOTALT	150 »
BEREGNET AREAL		114 BRA

MÅL i mm PÅ INNVENDIG VERK (UPUSSERTE)

NB! LØSE VINDUSSPROSSER

MOTTATT 17. FEB. 1989 Oslo Byggingskontroll

MOTTATT 22. FEB. 1989 Oslo Byggingskontroll

Denne tegning må ikke utnyttes uten firmaets tillatelse

2

INDEKS	REVISJON	SIGN	DATO
B	V.D., 2 STK. HUSLYPE, KARNAPP, BALKONG	KJ	07.07.88
A	SPROSSER OG SKODDER	A.P.	13.06.84

KUNDE FINN HEITMANN

ANEBYHUS

HUSS. REG. NR.	
SKALA 1:	100
TYPE	E1 78
H. TEGN. NR.	5080 -162
SIGN.	KONTR.
LØSNING DEN	13.06.84
ENDRET	

PLAN 1 ETG.

PLAN LOFT ETG.

PLAN U.ETG.

SNITT A-A

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jenny Alise Fredriksen
BRENNAGRENDA 3

Dato: 08.04.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86488178
7729126

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.169 BNR. 356

Vi viser til bestilling av 20240407 for BRENNAGRENDA 3.

GNR. 169 BNR. 356

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.09.1986.

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

772 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

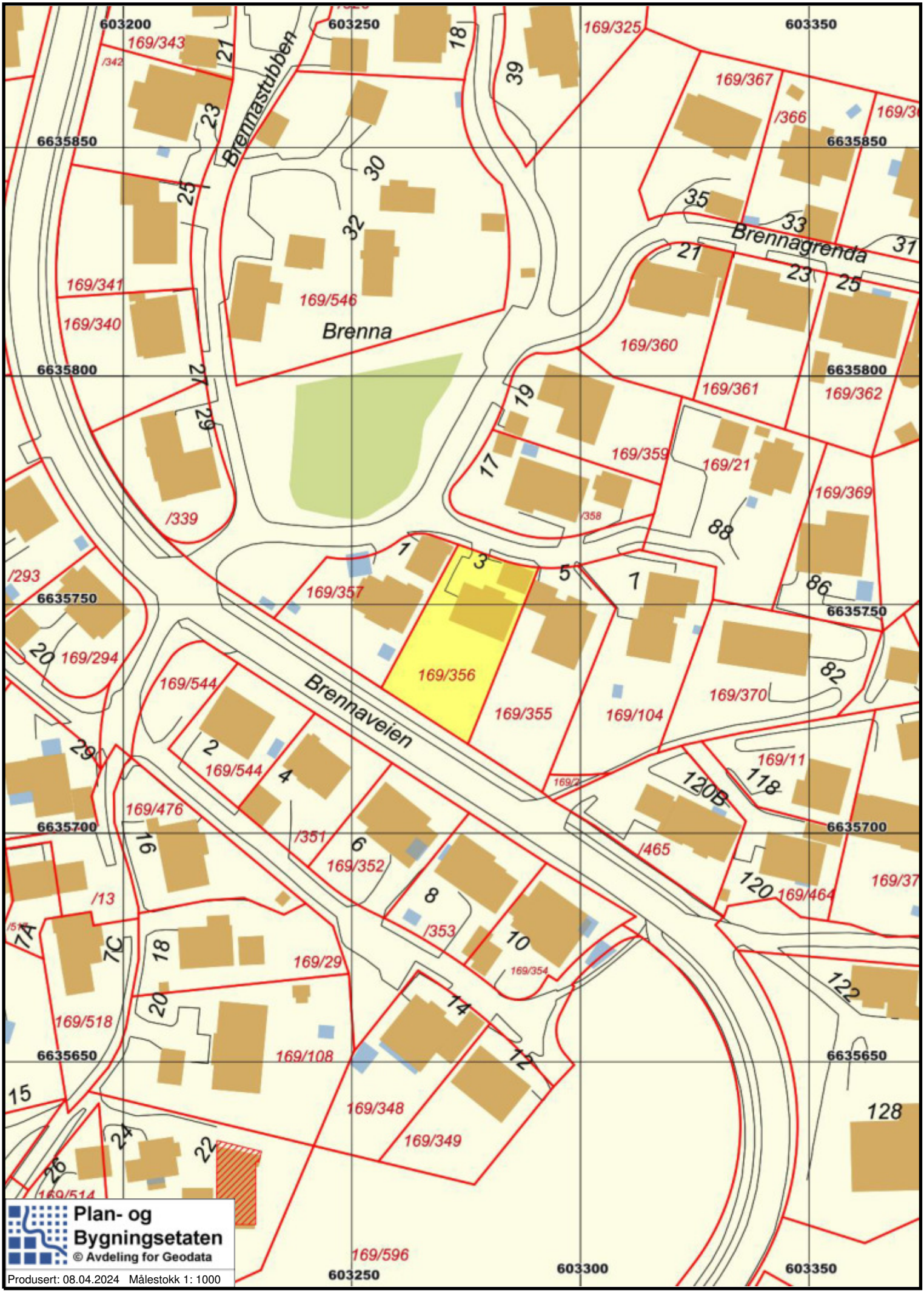
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

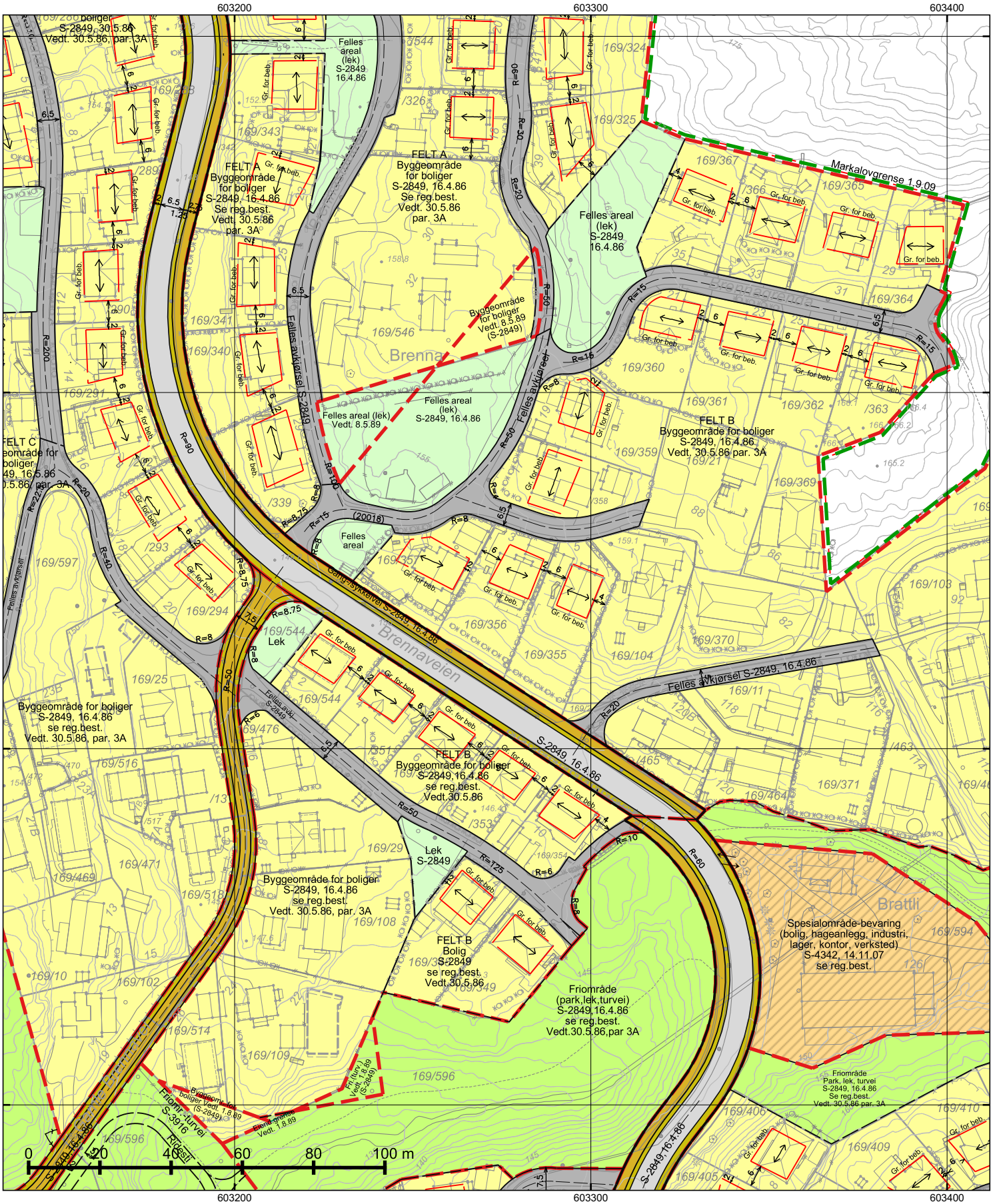
www.pbe.oslo.kommune.no

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

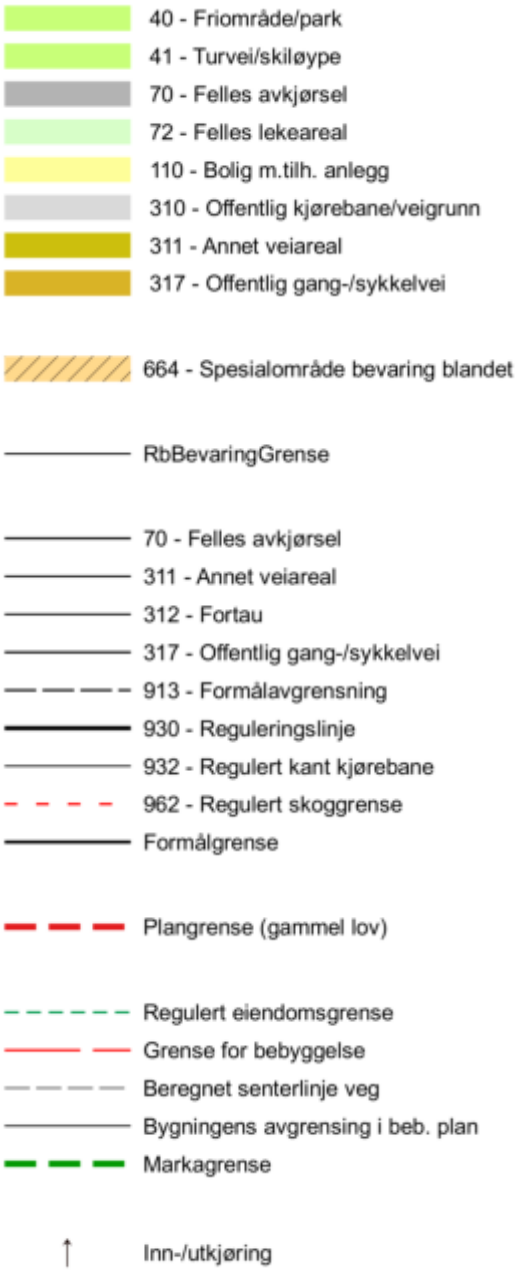
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


603200
603250
603350
6635850
6635800
6635750
6635700
6635650
603300
Brennastubben
Brennagrenda
Brennaveien
Brenna
169/343
169/342
169/325
169/367
169/366
169/341
169/340
169/546
169/360
169/361
169/362
169/359
169/21
169/369
169/339
169/358
169/357
169/356
169/355
169/104
169/370
169/293
169/294
169/544
169/476
169/351
169/352
169/465
169/11
169/464
169/13
169/29
169/518
169/108
169/348
169/349
169/514
169/596
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 08.04.2024 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART


603200
603300
603400
6635900
6635800
6635700
6635600
Brennaveien
Brennaveien
Markalovgrense 1.9.09
Felles avkjørsel S-2849, 16.4.86
Felles avkjørsel S-2849
Felles avkjørsel
Felles areal (lek) S-2849 16.4.86
Felles areal (lek) S-2849, 16.4.86
Felles areal (lek) Vedt. 8.5.89
Felles areal
Lek S-2849
Lek
Lek
FELT A Byggeområde for boliger S-2849, 16.4.86 Se reg.best. Vedt. 30.5.86 par. 3A
FELT A Byggeområde for boliger S-2849, 16.4.86 Se reg.best. Vedt. 30.5.86 par. 3A
FELT B Byggeområde for boliger S-2849, 16.4.86 Vedt. 30.5.86 par. 3A
FELT B Byggeområde for boliger S-2849,16.4.86 se reg.best. Vedt.30.5.86
FELT B Bolig S-2849 se reg.best. Vedt.30.5.86
FELT C Byggeområde for boliger S-2849, 16.4.86 se reg.best. Vedt. 30.5.86, par. 3A
Byggeområde for boliger S-2849, 16.4.86 se reg.best. Vedt. 30.5.86, par. 3A
Byggeområde for boliger S-2849, 16.4.86 se reg.best. Vedt. 30.5.86, par. 3A
Byggeområde for boliger Vedt. 8.5.89 (S-2849)
Byggeområde for boliger Vedt. 1.8.89 (S-2849)
Byggeområde for boliger Vedt. 1.8.89 (S-2849)
Friområde (park,lek,turvei) S-2849,16.4.86 se reg.best. Vedt.30.5.86,par 3A
Friområde Park, lek, turvei S-2849, 16.4.86 Se reg.best. Vedt. 30.5.86 par. 3A
Spesialområde-bevaring (bolig, hageanlegg, industri, lager, kontor, verksted) S-4342, 14.11.07 se reg.best.
Brattli
Friområde (turvei) S-3916
Rideveg
Blandet grønne Vedt. 1.8.89
Gr. for beb.
Gang-sykkelvei S-2849, 16.4.86
Felles avkjørsel S-2849
S-2849, 16.4.86
S-2849, 16.4.86
S-2849, 16.4.86

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

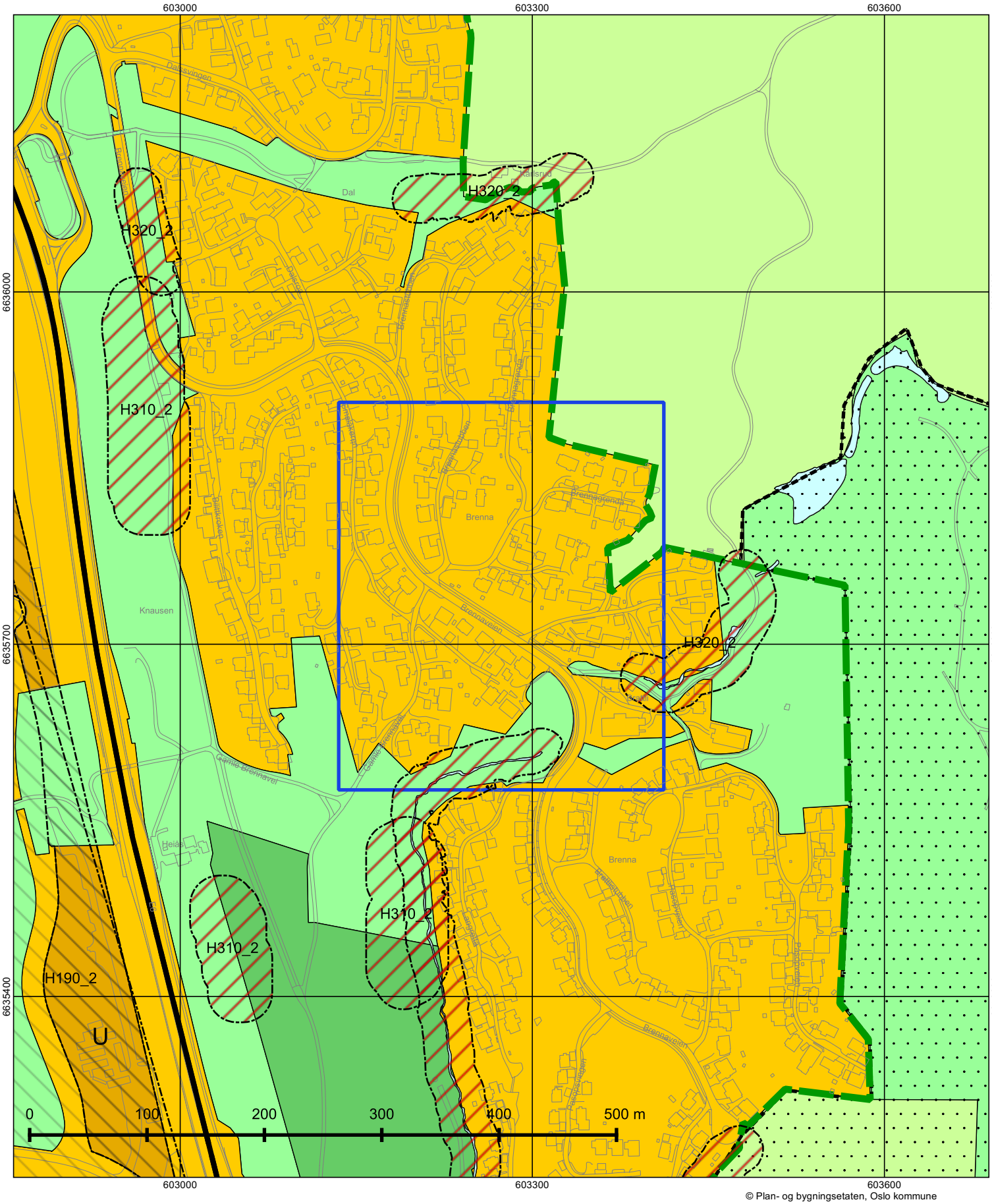
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 128818/ 86488178
Adresse: BRENNAGRENDA 3
Gnr/Bnr: 169/356

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3005827
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 128818/86488178
Deres ref.: 18864/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-2849

Oslo

S-2849

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 169, bnr. 2, 7 m.fl.,Brenna, Søndre Nordstrand. Reguleres til byggeområde for frittliggende småhus m.m.

Vedtaksdato: 16.04.1986
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198550009
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V300586, V080589N2, V010889, 3298

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret §3a i Vedt.30.05.86

OSLO KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR 169 BNR 2, 17 M. FL., BRENNA

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til
- Byggeområde for boliger
- Fellesareal (felles avkjørsel, lek, m.m.)
- Trafikkområde (vei, gang-/sykkelvei, fortau, annet veiareal)
- Friområde (turvei, park, lek)

§ 3. Byggeområde for boliger

a. Felt A,B,C,D,E
Området skal bebygges med frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer inkl. underetasje. Underetasje kan benyttes der terrengforholdene etter bygningssjefens skjønn ligger til rette for det. Boligareal på loft kan tillates i tillegg til 2 etasjer.
For utnyttelse av den enkelte tomt gjelder at bebyggelsens bruttoareal inklusive frittliggende garasje og bod ikke må overstige 200 m2. Det skal benyttes hellende tak. Møneretningen kan dreies 90 grader i forhold til retning angitt på reguleringskartet.
For hver enkelt tomt skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av 1 bil. For egen leilighet i underetasje skal det avsettes 1 biloppstillingsplass. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, takvinkel og farge. For garasjens avstand til tomtegrense mot atkomstvei gjelder følgende:
Garasje parallelt med veien: 1 m avstand
Garasje vinkelrett på veien: 5 m
Ingen boligtomter kan ha atkomst fra vei 4236.

b. Felt F
Feltet kan bebygges med eneboliger/eneboliger i kjede i inntil 2 etasjer inkl. underetasje. Underetasje kan benyttes der terrengforholdene ligger til rette for det. Boligareal på loft kan tillates i tillegg til 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal være U=0,30. Innenfor feltet skal det innpasses lekeplasser for barn. Det skal avsettes plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. bolig i fellesanlegg. Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal byplansjefen ha godkjent en samlet bebyggelsesplan i målestokk 1:1000. Det skal redegjøres for tomtedeling, bebyggelsens høyder og for hvorledes verdifull vegetasjon skal bevares. Det skal redegjøres for hvorledes lekeareal og atkomstvei i 3 m bredde med lengdeprofil kan utformes med tanke på fartsreduksjon og trafikksikkerhet.

c. Eksisterende boligtomter
Tomtene skal bebygges med frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer inkl. underetasje. Underetasje skal benyttes der terrengforholdene ligger til rette for det. Boligareal på loft kan tillates i tillegg til 2 etasjer. Til hver enkelt bolig skal det avsettes plass for 1 garasje samt oppstilling av 1 bil. Maks utnyttelsesgrad skal være U=0,25.

§ 4. Felles arealer/Felles avkjørsler
Alle felles avkjørsler og felles arealer for lek og opphold er felles for feltene A, B, C, D, E og F. Eiendommene gnr. 169 bnr. 2, 9, 11, 15, 21, 103, 104, 105, 106, 107, skal ha atkomst fra vei 4236 via felles avkjørsler frem til eiendommene.
Felles arealer skal opparbeides samtidig med oppføring av bebyggelsen og skal helst være ferdig før siste innflytting finner sted og senest når ferdigattest gis.

§ 5. Friområde
I friområdet øst for vei 4236 kan innpasses leke- og ballplass.
I samme del av friområdet tillates eksisterende bygninger fortsatt å bli stående.

§ 6. Nødvendige beregninger av veitrafikkstøy og plan for støybeskyttelses- tiltak må foreligge samtidig med søknad om byggetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak må være fullført før brukstillatelse gis.

Felles bestemmelser
For 2 eller flere tomter i sammenheng kan byplansjefen godkjenne endringer basert på en bebyggelsesplan i målestokk 1:1000. Endringene kan omfatte evt. ny tomtedeling med en annen

gruppering av hus, angivelse av rekkehus, kjedehus, felles parkeringsanlegg (el.lign.)
I forbindelse med søknad om byggetillatelse for første hus i hvert felt (eller i en naturlig husgruppe) skal det fremlegges samlet plan for alle fellesarealer innenfor feltet. I planen skal redegjøres for opparbeidelse av atkomstveier, møteplasser og parkeringsplasser for gjester, og for lekeplasser, samt

Vedt. 30.05.06

Endring av §3a.

VEDTAK

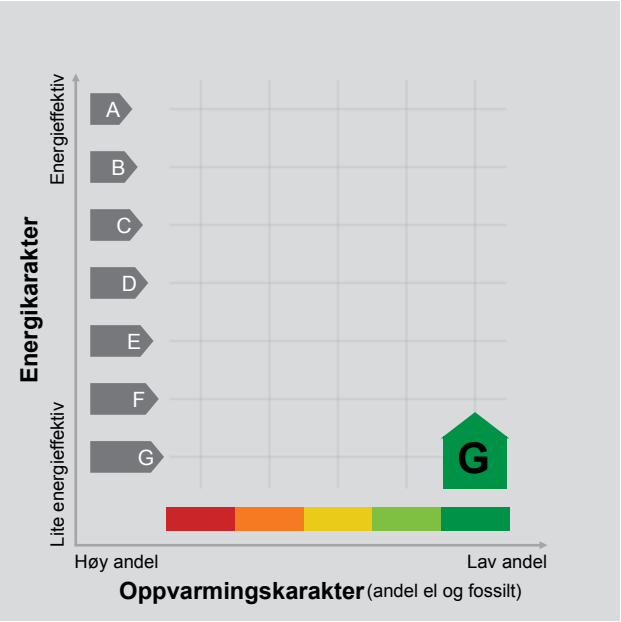
Byplansjefen vedtar med hjemmel i bygningslovens § 28 nr 2 og i henhold til delegert myndighet mindre vesentlig endring av reguleringsbestemmelsenes § 3a, stadfestet 16.4.1985, S-2849, slik at bebyggelsens bruttoarealbegrensning inklusive frittliggende garasje og bod økes fra 200 m2 til 230 m2 for den enkelte tomt. Minst 20 m2 må avsettes til garasje.

OSLO BYPLANKONTOR DEN 30. MAI 1986
Sven W. Meinich Jostein Drevdal
byplansjef. avd.sjef.
§ 7. for fartsdempende tiltak og for beplantning.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Brennagrenda 3
Postnummer	1279
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	169
Bruksnummer	356
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81027528
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	2bbb52b4-0837-4580-9ae9-3f4065e66b25
Dato	22.03.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 26 288 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 914 kWh elektrisitet	20 374 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	170
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brennagrenda 3
Postnummer: 1279
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: U0101
Dato: 22.03.2024 12:22:39
Energimerkenummer: 2bbb52b4-0837-4580-9ae9-3f4065e66b25

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 169
Bruksnummer: 356
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81027528

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 22: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Brennagrenda 3
Gnr. 169 Bnr. 356 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-24-0174

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Soliman Sarwar
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 90 51 73 05
E-post: soliman.sarwar@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater