PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

KJELSÅSVEIEN 188 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260112
Addresse	Kjelsåsveien 188 A		
Postnr.	0884	Sted	OSLO
Selgers navn	Helge Bøe Gundersen		
Selgers navn	Sigrun Rigmor Løset Gundersen		
Selgers navn	Tor Helge Gundersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Tor Helge Gundersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1972

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Forsikring i Sameiet

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Varmekabler fungerer ikke

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble oppusset i 2006.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Har ikke informasjon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran 2006

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk 2006

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler og nye el uttak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har ikke dokumenter

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør i rør ble installert i regi av sameiet etter vannlekkasje i hoved vannrør år 2009.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sameiet har dokumenter på dette arbeidet.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vinduer ble skiftet ut i regi av Sameiet i år 2000

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sameiet har dokumenter på dette.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Automatsikring ble installert. Noen oppgradering i forbindelse med nytt baderom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sameiet har dokumentasjon på utskifting til automatsikring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Kjøkkenvifte montert til naturlig avtrekk. Denne skal ikke benyttes iht sameiets vedtekter.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Radonmåling ble utført i regi av sameiet.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Boligen har vært utleid de siste årene. Vi har derfor begrenset kunnskap om eiendommen og dens tilstand utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon og informasjon fra leietaker

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

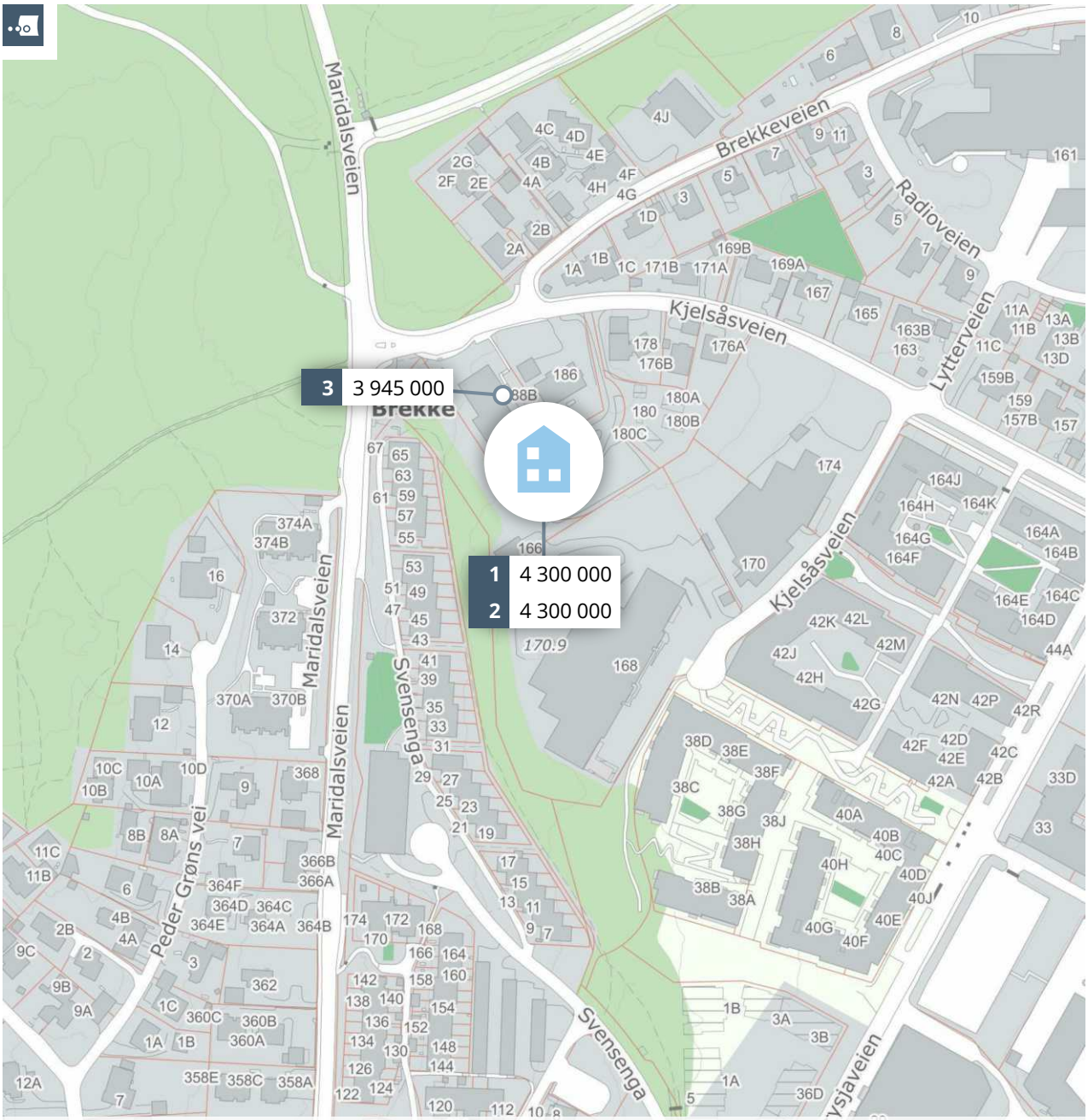
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.05.2026

Signert av *Tor Helge Gundersen*

Initialer selger:
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KJELSÅSVEIEN 188 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 13.05.2026

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: Håkon Bjerke Thronæs.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjelsåsveien 188 A, 0884 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 59 BNR 400 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BREKKE

Verdivurdert til

3 950 000

0	3 950 000	89 773
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

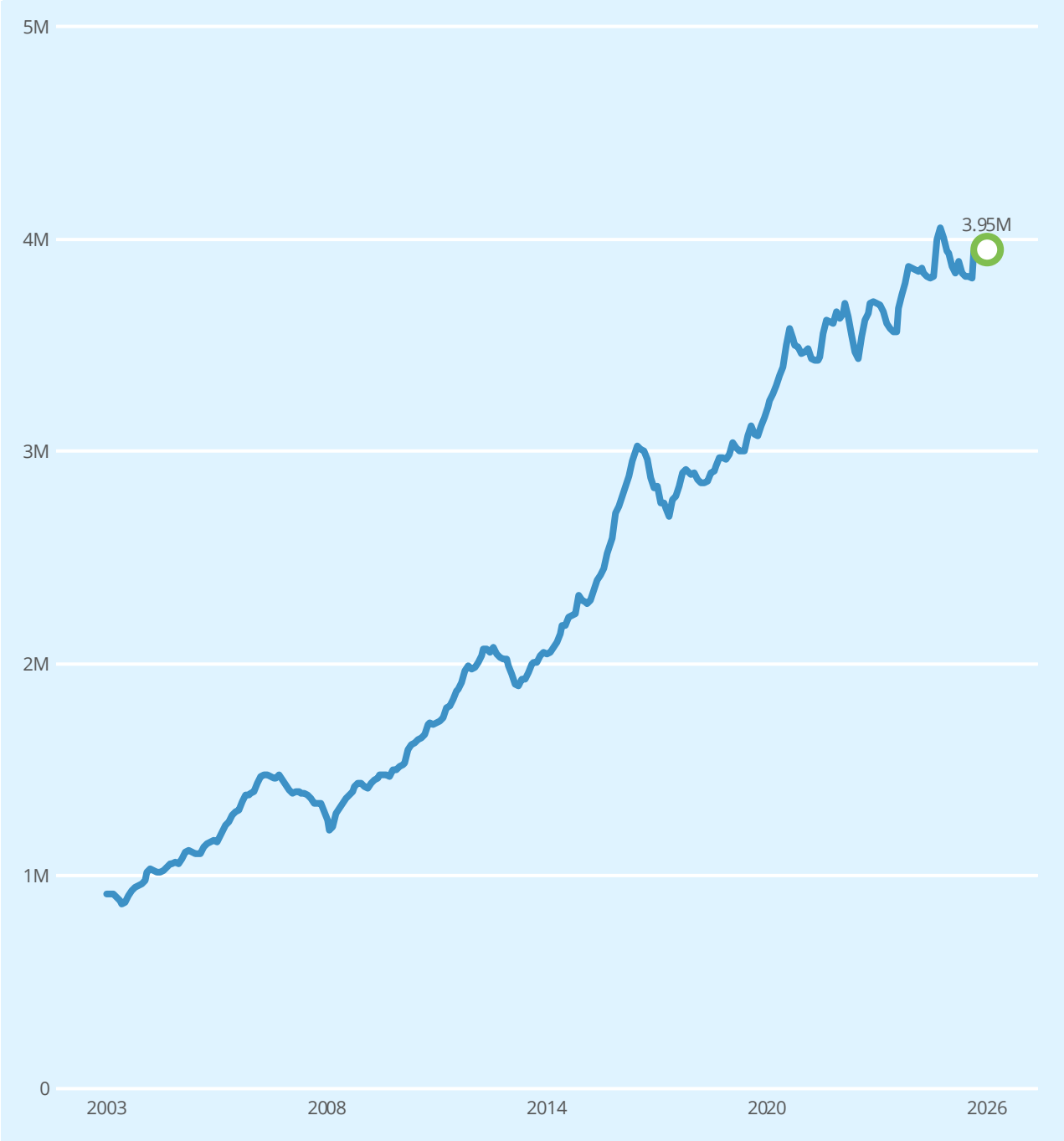
Fellesutgifter	3 403
Formue	28 672
Soverom	1
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kjelsåsveien 188 A 46 m² 1972 2. etg 1 sov	29.11.2024	4 350 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**93 478**
2 Kjelsåsveien 188 A 45 m² 1971 3. etg 1 sov	25.03.2026	4 300 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**95 556**
3 Kjelsåsveien 188 B 45 m² 1972 2. etg 1 sov	17.09.2025	4 380 000	**3 945 000**	0	3 945 000	**87 667**

- Sydvestvendt balkong på ca. 4,5 kvm med tregulv
- Eikeparkett på gulv i flere rom
- Ikea kjøkkeninnredning med heltre benkeplate og fliser over benk
- Flislagt bad med varmekabler, downlights og opplegg for vaskemaskin
- Soverom med garderobeskap
- Oppvarming via panelovner i stue, soverom og gang
- To boder i kjeller medfølger leiligheten
- Tilgang til felles sportsbod, vaskerom og treningsrom
- Mulighet for leie av parkeringsplass
- Ingen fellesgjeld
- Varmtvann inkl. i felleskostn.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i BREKKE grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 451 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Leiligheter solgt i BREKKE grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

6 185 000 Salgspris i snitt
6 180 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 759 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
104 606 BREKKE grunnkrets i snitt siste 3 mnd

89 773 Kjelsåsveien 188 A
Totalpris 3 950 000

enova

Energiattest



Adresse **Kjelsåsveien 188A, 0884 OSLO**	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295497**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80684622**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **400**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **222,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **222,31 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 781 kWh**



Kjelsåsveien 188A, 0884 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kjelsåsveien 188A, 0884 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260112 . Vår ref.: 5305-1-106 Dato: 11.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brækkehus Boligsameie
Organisasjonsnr:	975503593
Seksjonseier:	Gundersen, Sigrun Rigmor Løset
Medeier:	
Leilighetsnummer:	106
Adresse:	Kjelsåsveien 188 A, 0884 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	59
Bnr.	400

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82755118.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har noen parkeringsplasser og garasjer til leie. Søknad kan sendes parkering@brekkehus.no. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Parkeringsplass/garasje følger ikke boligseksjonen ved salg. Det er ansatt rengjøringshjelp til trapper og gangvask. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Trimrom/badstue til felles bruk i kjelleren. Styret/vaktmester er ansvarlig for nøkkelbestilling. Se siste årsmøteprotokoll Nye postkasseskilt kan bestilles gjennom http://www.skiltservice.com/ eller telefon 95821268 / 48248927. Her kan du bestille ""Standard postkasseskilt Sandbergkassen, hvit plate med svart skrift"". Sameiet har egen hjemmeside; brekkehus.no/ for praktisk info. Fellekostnadene øker med 5% fra 01.01.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 402,96,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	50,00	
Felleskostnader	3 352,96	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 172,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	28 672,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon: 22 86 83 08.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ove Jan Hundsnes, e-post: brakkehus@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5305

BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 09:00 og lukker 24. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5305

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Parkering.

Sameiet disponerer parkeringsplasser som leies ut til beboere for kortere eller lengere tid. Leie av fast plass faktureres av OBOS mens en leie på ukesbasis betaler ved å scanne en QR-kode. Oversikt over ledige plasser og betaling finnes i inngang A.

Styret håper vi ikke må begynne å bestille bort tauing av beboernes biler men det vil bli gjort ved missbruk at dagens parkeringsordning.

Gjesteparkering

Gjesteparkeringen er for gjester og korttidsparkering. Det er registrert en del misbruk i det senere. Fastboende i sameiet og gjester som skal være i mer enn 3 dager må leie parkering i henholdtil gjeldene regler.

Dersom ikke dette respekteres, vil styret engasjere et parkeringsselskap til å påse at regler respekteres, med bøter og eventuelt borttauing.

Vi håper dette ikke blir nødvendig, dette på grunn av kostnadene dette medfører for sameiet og den enkelte.

Utleie

Utleie i mer enn 2 mnd skal meldes skriftlig til styret for registrering, slik at sameiet har kontaktinformasjon til de som bor i sameiet. Melding sendes "brakkehus@styrerommet.no" eller legges skriftelig i sameiets postkasse i inngang B.

Innglassing av balkonger

Sameiet har fått godkjent innglassing av balkongene. Dette er noe eier bestiller og betaler. Kontakt info til leverandør oppgis ved forespørsel til styret.

Bredbånd - TV

Med virkning fra 1. mars 2022 er Telia sameiets leverandør av TV og bredbåndstjenester.

I husleien dekkes TV- og bredbånd etter ett av følgende alternativ valgt av beboer:

- TV med 30 poeng for valg av kanaler og bredbånd med hastighet 50Mbit

- TV med 100 poeng for valg av kanaler, ikke bredbånd

- Bredbånd med hastighet 500Mbit

Ytelse ut over ett av disse alternativene må den enkelte bestille og betale selv.

Faktura fra nettleverandør er basert på hva som beboer har bestilt til den enkelte leilighet ut over standard.

Beboer i den enkelte leilighet er registrert som kunde hos Telia selv om sameiet betaler faktura. Ved flytting er det viktig å oppdatere kundeforholdet hos Telia med kontakinfo om ny beboer. Sameiet har ikke innsyn i kundeforholdet og har ingen oversikt over hva som er til enhver tid er avtalt mellom beboere og leverandør.

Sameiet anbefaler at beboere sjekker sine avtaler og vurderer behovet dersom man får egen faktura knyttet til TV eller bredbånd i Kjelsåveien 188.

Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe. Telia på 924 95 050 eller besøke deres nettside: www.telia.no

Nøkler

Styret har nøkler til fellesarealer.

Nøkler selges til de som har behov for kr. 500,- pr. stk. Det er bare eiere som kan bestille nøkler til fellesareal. Har leieboer behov for ny nøkkel må denne bestilles av eier. Nøkkel betales med Vipps ved utlevering eller via faktura fra OBOS.

Forsikring

Dersom årsaken til bruk av sameiets forsikring har sin årsak i manglende vedlikehold eller på annen måte sin årsak noe en som er eieres ansvar belastes eier for egenandel.

Sameiets egnandel er for tiden 12 000,- for hver gang forsikringen brukes.

Oppbevaring i fellesganger

Brannforskrifter og sameiets husordensregler tillater ikke at ting inkl. sko oppbevares i fellesganger.

Planlagte tiltak 2026

Styeret har ikke planer om større tiltak i 2026.

Styret har ikke mottatt forslag til tiltak fra noen sameiere.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Protokoll vitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rushil Pathak fra OBOS er valgt.

Sak 2

Protokoll vitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Geir Johan Eriksen og Finn-Tore Jørgensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5305 Brækkehus Boligsameie revisjonsberetening.pdf
2. 5305 Brækkehus Boligsameie Årsregnskap 2025.pdf
3. 5305 Brækkehus Boligsameie Årsregnskap kommentarer 2025.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Harald Andersen
- Kristian Nohr

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

- Petter Myhr

Styrets årsrapport

I 2025 ble arbeidene med utskifting av leilighetsdørene ferdigstilt etter 3 år med pulevis utskiftinger i henhold til de nye brannkravene.

Sameiet har i 2025 slitt med tette avløpsrør i perioder. For å løse problemene ble rørene inspisert med kamra og høtrykksspylt flere ganger, uten å kunne påvise feil på rørene direkte. En sannsynlig årsak kan være at en eller flere beboere har kastet ting i toalettet som ikke skal i toalettet som "bind" og bleier.

Dette har kostet sameiet nesten kr 100 000,- og mye ekstra arbeid spesielt for vaktmester og styret i perioden. Det oppfordres derfor alle sameiere og beboere til kun å bruke/kaste "toalett papir" i toalettet.

Det ble påvist fukt i taket på den øverste etasjen i en sekjson mot taket. Det ble konstatert at vin og vannsperren mellom platene pp "seksjonsskillene" på taket v delagt av sola/elde og at enkelte takbeslag var dårlige. Da dette også gjaldt flere seksjonsskiller, ble også disse byttet og isolasjonsgraden øket til dagens krav. Andre plateskader bel samtidig utbedret.

Styret har gjentatte ganger fått klager på støy fra naboer. Dette medfører en del unødvendig arbeid for styret og gnisninger naboer i mellom. Styret oppfordere alle til å vise hensyn, spesielt kveld/nattestid.

Se sameiets vedtekter om krav til stille tid.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8CW15-C4HBS-I5EXY-AO3AG-82XVG-5XDKI

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-23 11:42:02 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8CW15-C4HBS-I5EXY-AO3AG-82XVG-5XDKI

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975503593, KLIENTNR. 5305

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 304 265	2 204 564	2 290 000	2 429 000
Vaskeri	9	31 390	27 800	0	0
Garasjer	10	26 000	0	0	0
Andre inntekter	3	42 856	34 309	75 000	75 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 404 511**	**2 266 673**	**2 365 000**	**2 504 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 558	-36 808	-71 000	-71 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-13 342	-7 910	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-146 258	-139 575	-142 000	-148 390
Konsulenthonorar		-10 895	-8 056	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-900 140	-186 729	-550 000	-550 000
Forsikringer		-196 222	-168 841	-215 000	-240 800
Kommunale avgifter	8	-435 774	-369 595	-479 120	-502 197
Energi/fyring	11	-120 312	-116 574	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-322 435	-299 074	-315 000	-324 450
Andre driftskostnader	12	-213 167	-180 698	-225 000	-225 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 494 102**	**-1 613 861**	**-2 374 120**	**-2 439 197**
DRIFTSRESULTAT		**-89 591**	**652 812**	**-9 120**	**64 803**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	64 633	52 223	40 000	40 000
Finanskostnader		0	-30	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**64 633**	**52 193**	**40 000**	**40 000**
ÅRSRESULTAT		**-24 958**	**705 006**	**30 880**	**104 803**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	705 006
Fra opptjent egenkapital:	-24 958	0

BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975503593, KLIENTNR. 5305

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 856	3 771
Forskuddsbetalte kostnader		298 661	76 713
Andre kortsiktige fordringer	14	1 200	0
Driftskonto OBOS-banken		420 380	515 290
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 200	2 000
Sparekonto OBOS-banken		1 199 358	1 158 935
Sparekonto OBOS-banken II		104 391	70 126
SUM OMLØPSMIDLER		**2 031 045**	**1 826 835**
SUM EIENDELER		**2 031 045**	**1 826 835**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 581 743	1 606 701
SUM EGENKAPITAL		**1 581 743**	**1 606 701**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	15	3 100	3 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 100**	**3 100**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 203	26 798
Leverandørgjeld		396 338	171 770
Skyldige offentlige avgifter	16	4 955	3 760
Garasjeregnskap	17	13 188	13 188
Annen kortsiktig gjeld	18	1 518	1 518
SUM KORTSIKTIG GJELD		**446 202**	**217 033**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 031 045**	**1 826 835**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2026
Styret i Brækkehus Boligsameie

Ove Jan Hundsnes /S/ Nicklas Brandal /S/ Harald Marin Klüwer Andersen /S/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 134 824
Garasje	75 581
Parkering	41 385
Dugnad	37 200
Strøm elbil	15 275
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 304 265**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie av parkeringsplass	19 420
Div innbetalinger for bruk av badstue og strøm/elbil	18 236
Nøkler	5 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**42 856**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 615
Påløpte feriepenger	-1 518
Fri bolig	-54 000
Naturalytelser speilkonto	54 000
Arbeidsgiveravgift	-23 425
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 558**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

BEHANDLET

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 342
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 342**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-757 493
Drift/vedlikehold VVS	-85 878
Drift/vedlikehold elektro	-14 116
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 802
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 850
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-900 140**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-338 572
Renovasjonsgebyr	-97 202
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-435 774**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	31 390
SUM INNTEKTER VASKERI	**31 390**

NOTE 10
GARASJER

Leieinntekter	26 000
SUM INNTEKTER GARASJER	**26 000**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-120 312
SUM ENERGI / FYRING	**-120 312**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-27 381
Diverse utstyr	-10 729
Renhold ved firmaer	-132 135
Snørydding	-34 554
Andre driftskostnader	-920
Andre kontorkostnader	-347
Vedlikehold biler/maskiner	-584
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 306
Øreavrunding	0
Tap på fordringer	-10
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-213 167**

BEHANDLET

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	18 757
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 526
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 298
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	537
Andre renteinntekter	516
SUM FINANSINNTEKTER	**64 633**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 200
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 200**

NOTE 15
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum	-3 100
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-3 100**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 755
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-4 955**

NOTE 17
GARASJEREGNSKAP

Drift/Vedlikehold/depositum	-13 188
SUM GARASJEREGNSKAP	**-13 188**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-1 518
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 518**

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

De totale driftsinntektene i 2025 var **kr 2 404 511**. Dette er høyere enn budsjettert, hvor budsjettet for 2025 la til grunn **kr 2 365 000**. Økningen skyldes hovedsakelig at innkrevde felleskostnader ble høyere enn opprinnelig lagt til grunn, særlig som følge av inntekter fra vaskeri og garasje.

Driftskostnadene i 2025 var **kr 2 494 102**, høyere enn budsjettert nivå for 2025 som var **kr 2 374 120**.

De viktigste årsakene til avviket er:

- **Drift og vedlikehold**: Kostnader på **kr 900 140**, mot budsjett **kr 550 000**. Dette representerer den største enkeltavviket og skyldes økte kostnader på bygg, VVS og elektriske anlegg.
- **Kommunale avgifter**: **Kr 435 774**, noe høyere enn tidligere år, men i tråd med økte satser i Oslo kommune.

Resultat

Årets resultat **kr 24 958** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 1 584 843**.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift **kr 550 000**.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 21.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.04.26
Selskapsnummer: 5305 **Selskapsnavn:** BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rushil Pathak fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Protokoll vitne

Geir Johan Eriksen og Finn-Tore Jørgensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Harald Andersen

☐ Kristian Nohr

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Petter Myhr

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975503593
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. april kl. 09:00 til 24. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rushil Pathak fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Protokoll vitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Geir Johan Eriksen og Finn-Tore Jørgensen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Harald Andersen (16 stemmer)
Kristian Nohr (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Harald Andersen
Kristian Nohr

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Myhr (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Myhr

V E D T E K T E R

BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE org. nr. 975 503 593

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 21. mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter vedtekter sist endret på ordinært sameiermøte 21. april 2005

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Brækkehus Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 8. august 1972

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 62 boligseksjoner på eiendommen gnr. 59 bnr. 400 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og 2 tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- 2 boder i kjeller

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
(2) Korttidsutleie mer enn 60 dager er ikke tillatt.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer parkeringsplasser som leies ut til beboerne etter søknad.
Parkeringsplasser er ikke knyttet opp mot den enkelt enhet. Når noen flytter fra sameiet kan styret kreve at leieforholdet avsluttes.
Sameiet disponerer ikke parkeringsplasser tilsvarende antall enheter slik at parkeringsplasser leies ut etter søknad. Ved mangel på parkeringsplasser prioriteres en plass til hver boenhet. Når en har ledige parkeringsplasser kan en leie ut flere plasser til hver boenhet.

Styret kan med en måneds skriftlig varsel endre leietagers angitte parkeringsplass dersom det foreligger saklig grunn, for eksempel ved omfordeling av parkeringsplasser til bevegelseshemmede mv.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) I felles anliggender og ved salg, pantsettelser eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet frem fremgår. Fullmakt kan når som helst kalles tilbake. Sameier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler Bækkehus Boligsameie

Vedtatt på sameiermøtet 26.09.1973, med senere endringer 28.11.1996, 23.04.2008, 23.04.2014, 19.04.17 og senest endret på sameiermøtet 21.03.2019.

GENERELT

Husordensreglene skal være kjent av alle som til enhver tid bor i sameiet. Ved utleie plikter eier å gjøre reglene tilgjengelig på et språk leietaker forstår.

1. AVFALL

- Husholdningsavfall kastes i semi-nedgravde brønner utenfor A-oppgangen.
- Restavfall skal sorteres etter kommunens bestemmelser (blå, grønne og hvite poser) og kastes i avfallsbrønn merket «Restavfall» (til venstre).
- Uønsket reklame som kommer i posten, gratisaviser og annet papir- og pappavfall legges i den andre avfallsbrønnen merket «Papir» (til høyre)
- Glass og metall må ikke kastes i brønnene, men kan kastes i en egen kontainer for dette i Brekkekrysset.
- Det er ikke tillatt å sette igjen avfall som ikke får plass i brønnene.
- All plassering av avfall i fellesarealer er ikke tillatt, herunder sportsbod, kjellerområdet, vaskeri mm.

2. VASKEROM KJELLER

- Vaskekjelleren kan anvendes i tidsrommet:
    - Mandag – lørdag kl. 07.00 – 22.00
    - Søndag kl. 09.00 – 22.00
- Hver bruker er pliktig til å følge oppslag for bruk og vedlikehold av vaskemaskin og tørketrommel.
- Med unntak av vask utført av sameiets vaskehjelp, kan vaskekjeller kun benyttes til vask og tørk av beboeres husholdningsklær.
- Klær som blir hengende for lenge eller liggende i vaskemaskin eller annet sted i vaskerom, risikerer å bli kastet.

3. BALKONGER – VINDUER

- Det er ikke anledning til å benytte balkongen til annet enn tørking av tøy og-/ eller uteplass med tilpasset stoler/bord.
- Lufting, banking og risting av tøy på balkonger, ved inngangene eller fra vinduene tillates ikke.
- Alle former for grilling, samt uvettig bruk av ild på balkongene er forbudt.
- Røyking skal ikke være til sjenanse for nærmeste nabo.

4. DE ENKELTE LEILIGHETER

- Underholdningsapparater (TV, stereo, radio etc) kan benyttes med lydnivå svarende til alminnelig samtale.
- Det må ikke tappes i badekar kl. 23.00 – 07.00. I dette tidsintervallet skal for øvrig all annen bruk av vann skje i minst utstrekning.
- Støyende oppussingsaktiviteter som boring og hamring må ikke forekomme i tidsintervallet kl. 21.00 - 08.00 mandag til lørdag, og ikke før kl. 12.00 søndager. Ved mer omfattende arbeid skal varigheten begrenses mest mulig og naboene varsles. Ferdige løsninger som medfører økt støybelastning for naboer må unngås, eksempelvis feillagt parkett.
- All oppussing av leilighet skal varsles og godkjennes av styret på forhånd. Eventuell godkjent oppussing skal foregå bak lukket inngangsdør til leilighet, og dersom tilsmuss av felles ganger forekommer, skal det rengjøres uten ugrunnet opphold. Eier av leilighet skal minimum en gang daglig kontrollere at oppussingen foregår uten sjenanse til andre beboere eller tilsmussing fellesområder og aller helst være til stede når oppussing forekommer. Oppussing på helligdager og høytidsdager er ikke tillatt, og bør aller helst skje ved normal arbeidstid.
- Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte og/eller baderomsvifte med mekanisk/elektrisk avtrekk til sameiets felles ventilasjonsanlegg. Vifter av denne type kan kun installeres med omluft og kullfilter.
- Ved merking av postkasse skal beboer bestille postkasseskilt på eget initiativ og på egen regning. Det er kun tillatt med påklistrede egenlagde lapper e.l. midlertidig inntil bestilt skilt er mottatt. Se sameiets hjemmeside eller kontakt styret for mer info.
- Ved sosiale sammenkomster skal lydnivået som hovedregel ikke overstige det som svarer til alminnelig aktivitet i leiligheten. Sporadiske sosiale sammenkomster som antas å medføre høyere lydnivå skal varsles.
- Det skal være (generell) ro i tidsintervallet kl. 23.00 – 07.00.

5. ANDRE FELLESAREALER

- Utvendige benker og arealer ryddes etter bruk og forlates i den stand det var før bruk.
- Med unntak av sameiets felles redskaper, er sportsboden forbeholdt sykler, skiutstyr/snøbrett og barnevogner og enkelt stell av disse. Utstyr skal oppbevares innenfor avmerkede områder og må fjernes ved lengre inaktivitet eller flytting. Oppbevaring av annet utstyr i aktiv bruk må avtales nærmere med styret. For oppbevaring av bildekk, skiboks, takstativ eller annet som måtte avvike fra formålet, må egen bod i kjeller benyttes.

- Det er ikke tillatt å oppbevare sko i fellesganger.
- Sameiets korridorer i kjeller og ellers i etasjene benyttes kun til alminnelig ferdsel og skal være fri for gjenstander ved en eventuell nødsituasjon. Høy stemmebruk, slamring av dører og annen støyende aktivitet her skal unngås lengst mulig.
- Med unntak av ved flytting og oppussing, skal all (midlertidig) oppbevaring av gjenstander/eiendeler i fellesarealer godkjennes av styret. Ellers risikerer man at gjenstandene fjernes/kastes.
- Treningsrom i kjeller skal ryddes og benyttet utstyr enkelt tørkes av etter bruk. Høy musikk, høy stemmebruk og annen støyende aktivitet skal ikke være til sjenanse for andre. Vis respekt for medbrukere i samme rom. All oppbevaring av eget treningsutstyr i treningsrommet skal godkjennes av styret. Sameiet tar ikke ansvar for andres utstyr som måtte forsvinne fra rommet.
- Mating av dyr på fellesarealer er ikke tillatt.

6. DØRER OG FELLESBALKONGER

- Utgangsdører (herunder dør til garasje i kjeller) og dørene til kjeller og sportsbod (nord) holdes låst.
- Dører mellom seksjonene og dører til trapperom skal holdes lukket av hensyn til brannsikkerhet (forhindre røykutvikling).
- Felles balkongdør 2.etasje ut mot Kjelsåsveien skal holdes avstengt og skal kun benyttes ved behov for rømning. Fellesbalkonger ellers er ikke primært for bruk av beboere uten balkong, men ment som rømningsbalkonger ved nødsituasjoner.

7. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Ved brudd på husordensreglene henvises det til Brækkehus Boligsameies vedtekter.

Parkeringsregler Bækkehus Boligsameie

Sameiet disponerer parkeringsplasser ute og i garasje som leies ut til beboerne etter søknad. Parkeringsplasser er ikke knyttet opp mot den enkelt enhet.

For leie av nummeret parkering kontaktes parkeringsansvarlig i styret (parkering@brekkehus.no). For registering eller endring i leieforhold påløper ett administrasjonsgebyr til sameiets forretningsfører.

Generelle regler:

- All parkering skal foregå etter oppmerket plasser.
- Det er forbudt å parkere biler foran inngangene og på veiene inn til dem. Biler kan kun benytte disse områdene for av – og påstigning, ved flytting og ved levering av møbler, varer etc. Alminnelig fremkommelighet må uansett ivaretas, spesielt av hensyn til eventuell nødsituasjon med sykebil eller brannbil.
- Det er forbudt for andre enn leier av parkeringsplass å parkere på nummererte parkeringsfelt, med mindre han har avtalt med leier selv.
- Parkering er forbeholdt vanlige personbiler, og biler av større lengde må godkjennes av styret.

Gjesteparkering

- Gjesteparkeringen bør **kun brukes av gjester av beboere**.
- De som bor i blokka bør ikke bruke gjesteparkeringen.
- Gjester kan maksimalt bruke gjesteparkeringen i 3 døgn i strekk.
- Jevnlige besøkende bes å kontakte parkeringsansvarlig for midlertidig leie av parkeringsplass.

Garasjen

- I garasjeanlegg er det ikke lov å lagre mer utstyr bak sin bil i garasjen enn at bilen selv får plass bak avmerket linje. Oppbevaringen av utstyr må ikke være til sjenanse for andre.
- Om vinteren er det viktig at det ryddes rundt ovnene slik at disse ikke er tildekket. Varmeovnene skal ha en klaring på 20 cm. Dette for å unngå brannfare og utvikling av farlige gasser. Om dette ikke overholdes kan konsekvensen i ytterste fall medføre oppsigelse av sin plass i parkeringshuset.
- Man kan også bli holdt ansvarlig for brann som måtte oppstå grunnet tildekket ovn.

Styret kan med en måneds skriftlig varsel endre leietagers angitte parkeringsplass dersom det foreligger saklig grunn, for eksempel ved omfordeling av parkeringsplasser til bevegelseshemmede mv.

Biler som ikke overholder parkingsreglene risikerer å bli tauet bort på eiers regning.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

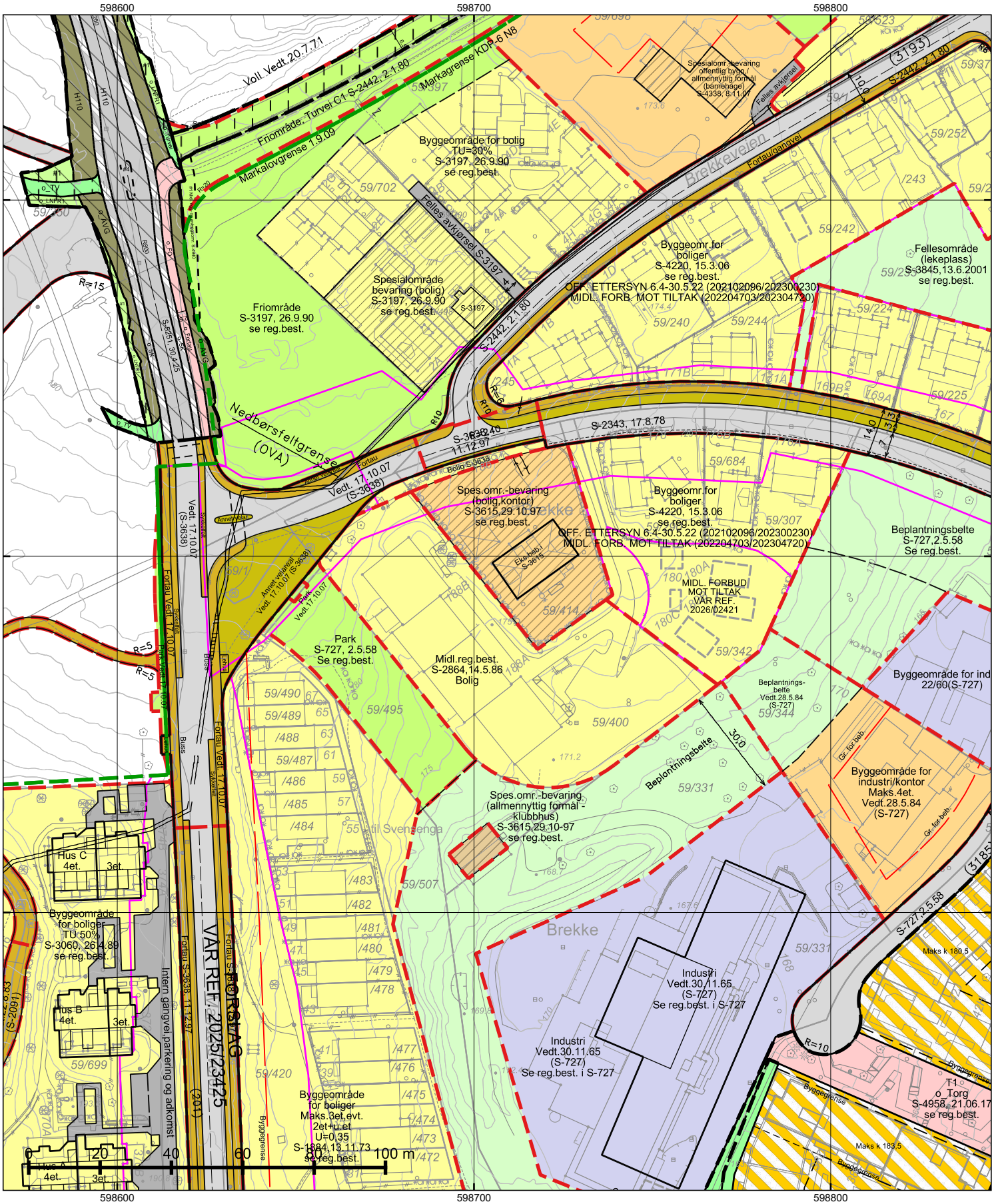
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157506/ 86532338
Deres ref.:
Adresse: Kjelsåsveien 188
Kommentar:
Gnr/Bnr: 59/400

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157506/ 86532338
Adresse: Kjelsåsveien 188
Gnr/Bnr: 59/400
Deres ref.:
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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 145 - Forr./industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3031 - Turveg
- 3050 - Park
- 5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

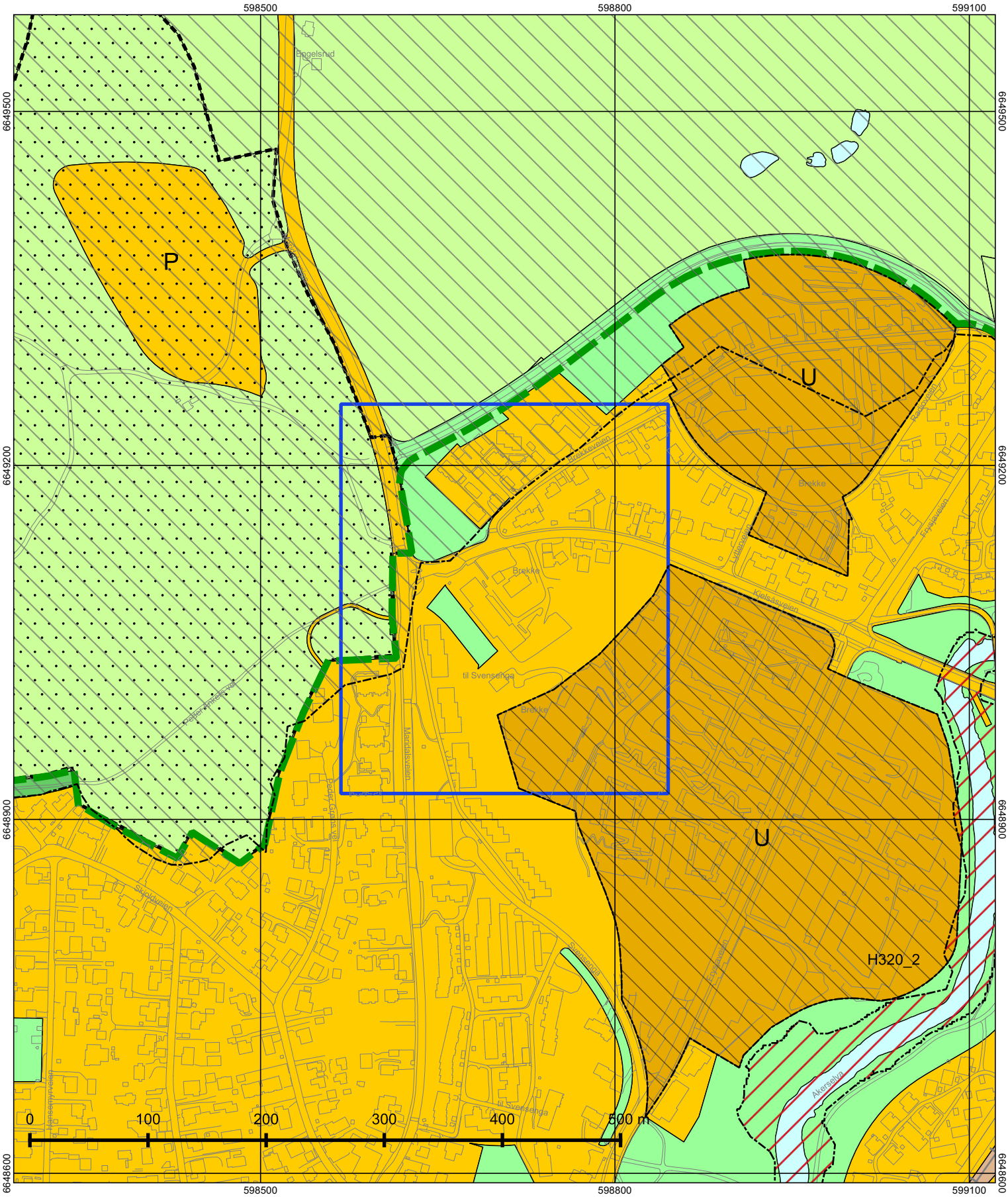
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Markagrense

Z Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157506/86532338
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2343

Reguleringsplan for Kjelsåsveien fra Brekkeveien til 50 m øst for Gjøvikbanen m.m.

S-2343 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.08.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197801401

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V270385

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3638

Endret reg.plan med reg.best. for Maridalsvn. fra Brekkekrysset til Skibakken (unntatt Korsvoll)-omreg. fra off. trafikkomr., Marka og friomr. til off. trafikkomr. (kjørevei,fortau,koll.felt, sykkelfelt,busslomme,annet veiar. samt byggeomr. (boliger).

Vedtaksdato: 11.12.1997
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199106057
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 684091, V271200, V171007

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

§ 5 Endret i Vedt.27.12.00, se reg. best. v271200

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MARIDALSVEIEN, STREKNINGEN BREKKEKRYSSET - SKIBAKKEN, UNNTATT KORSVOLL.

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

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde:
  - boliger
- Offentlig trafikkområde:
  - kjørevei
  - sykkelfelt
  - fortau
  - busslomme
  - kollektivfelt
  - annet veiareal

§ 3. Ved en eventuell opparbeidelse av bare bussholdeplassene skal også fortauet på denne siden av Maridalsveien opparbeides i henhold til planen, slik at dette knyttes naturlig til eksisterende fortau på strekningen.

§ 4. Ved inngrep i private hager skal gjerder, voller, murer, hekker og annen beplantning erstattes med tilsvarende så langt dette er mulig og dersom grunneier ønsker dette. Øvrige tilpasninger på privat grunn, som er nødvendig for gjennomføringen av planen, skal også bekostes av utbygger.

§ 5. <u>Typisk tverrsnitt av Maridalsveien:</u>
Maridalsveien skal opparbeides med 2,5m fortau, 1,8m sykkelfelt og 3,2m kjørefelt. Innenfor sykkelfeltet skal det anlegges et ca 0,4m bredt brosteinsbelte mot kjørebanen. Både brostein og sykkelfelt skal ligge i plan med kjørebanen. Brosteinen skal føres gjennomgående forbi busslommen, og bare avbrytes ved høyreregulerte kryss. I de holdeplassområdene det blir busslomme, kommer et tillegg på 2,5m for denne.

Oslo

S-727

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av g.nr.59, b.nr.1 og 272 Brekke, Oslo.

Vedtaksdato: 02.05.1958

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195801410

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 67964, 2260, V280584, V190958

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedtekter i forbindelse med industriplan for gnr.59, bnr.272, del av Brekke bruk.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor det område som på planen er regulert til industri kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grense som i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 2. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. Byplanrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til bestemte deler av arealet, eller til andre industristrøk. Der hvor industrifeltet grenser til boligareal tillates ikke anlegg som ved lukt, røk eller støy kan virke sjenerende for de tilstøtende boliger. Forprosjekt må sendes inn og godkjennes av byplanrådet før byggeanmeldelse sendes inn.

§ 3. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter mellom industri og vei eller tilstøtende arealer, kan dette ikke bebygges. Det kan heller ikke brukes til lagerplass, men skal behandles parkmessig.

§ 4. Bebyggelsen skal være brannfast og kan oppføres i inntil 3 etg. Hvor bygning oppføres i den maks. tillatte høyde må bygningens grunnflate ikke overstige 30 % av tomtens bruttostørrelse (målt til midte vei og 10 meter inn på parkareal). Ved lavere etasjehøyde kan grunnflaten økes tilsvarende. Ingen bygning må føres opp nærmere nabogrense enn 10,0 m.

§ 5. Boligbygg tillates ikke oppført i industristrøket. Unntak kan gjøres for vaktmesterleilighet hvis helserådets godkjennelse foreligger.

§ 6. Farger på hus og eventuelle gjerder skal godkjennes av bygningskontrollen.

§ 7. Inngjerding av tomtene må anmeldes til byplanrådet som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering som høyder og konstruksjon. Sammenhengende gjerder skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Lagring i det fri tillates ikke uten særskilt godkjennelse.

§ 8. Innkjørsel over isolasjonsbelte langs Kjelsåsveien tillates ikke. Parkering, lossing og lasting skal foregå på egen grunn.

§ 9. Byplanrådet kan dispensere fra bestemmelsene i disse vedtekter innenfor rammen av de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

§ 10. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

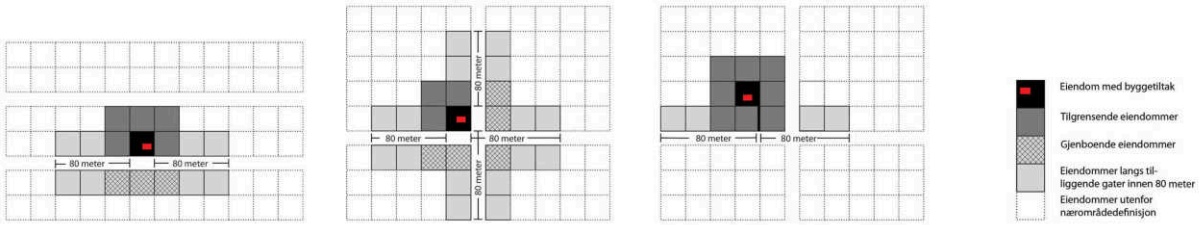
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

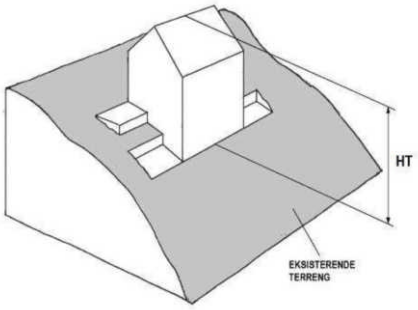
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

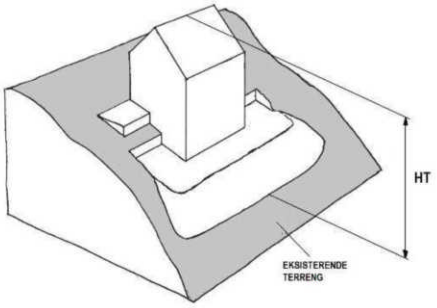
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

V171007

Mindre vesentlig reguleringsendring. Krysset Maridalsveien - Kjelsåsveien.

V171007 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.10.2007
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200700703
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3197, S-3638, 200700703

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
KJELSÅSVEIEN 188A

Dato: 07.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532338
9190131

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 400

Vi viser til bestilling av 20260507 for KJELSÅSVEIEN 188A.

GNR. 59 BNR. 400

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.12.1969.

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

4769 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

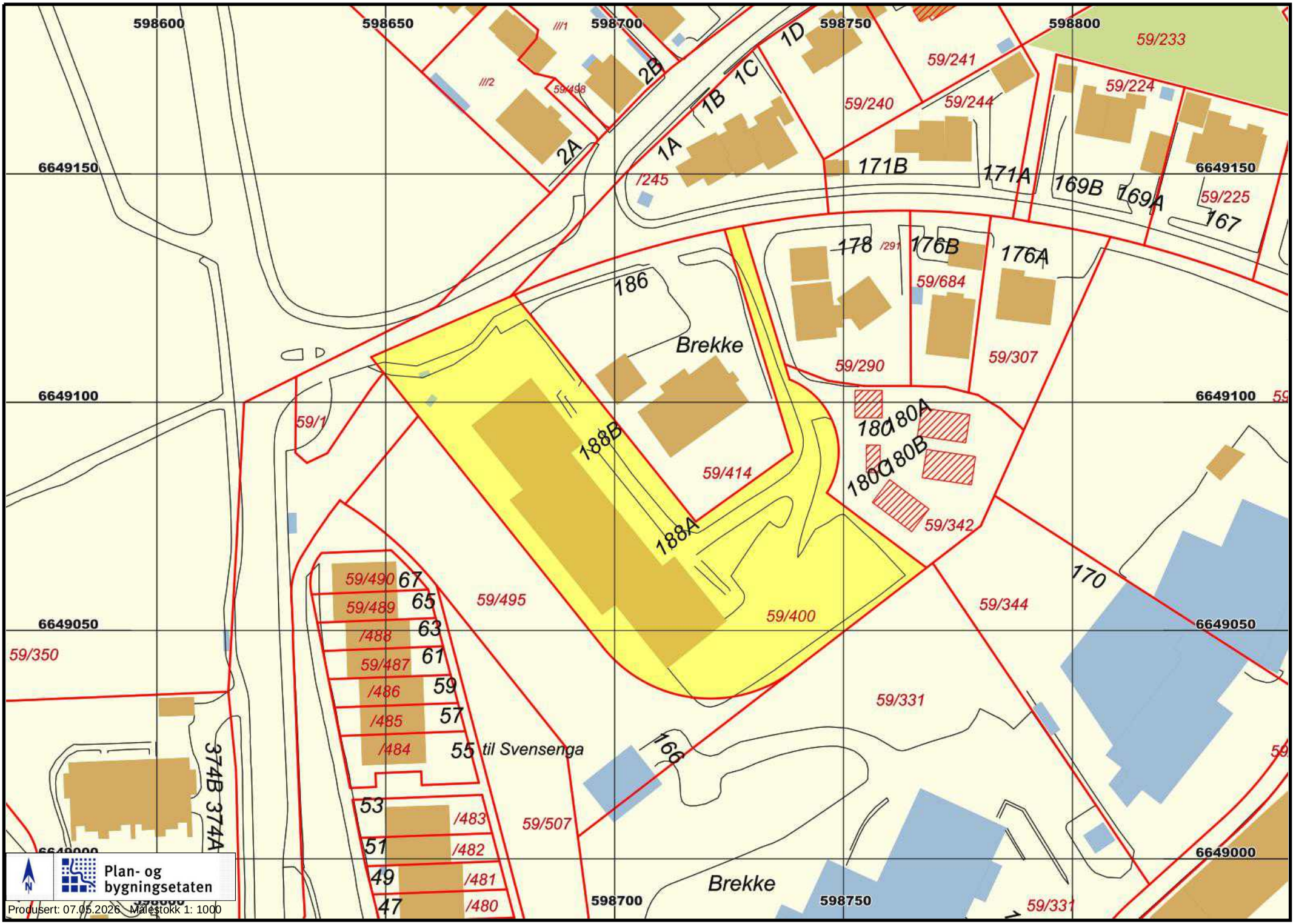
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


598600
598650
598700
598750
598800
6649150
6649100
6649050
6649000
59/233
59/241
59/224
59/240
59/244
59/225
59/245
171B
171A
169B
169A
167
1A
1B
1C
1D
2A
2B
178
176B
176A
59/684
59/290
59/307
186
Brekke
188B
188A
59/414
180A
180B
59/342
59/1
59/495
59/400
59/344
170
59/350
59/331
166
59/507
374B
374A
59/490
59/489
/488
59/487
/486
/485
/484
67
65
63
61
59
57
55
til Svensenga
53
51
49
47
/483
/482
/481
/480
Brekke
59/331
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 07.05.2026 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

IS/JG

KOPI

Oslo, den 7.mai 1975.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidets art Gnr. 59. bnr. 400. Kjelsåsveien 188.

Avsluttende synsforretning 70/2683

Bygningens art Nybygg.

18.3.75.

Byggherre Boligblokk.

Byggemelder Bjerkehus Boligsameie, v/Sinding Larsen & Rönne A/S, Universitetsgt. 24.

Ansvarshavende D. Endresen & B. Grevskott Larsen. Prof Dahlsgt. 1. Oslo 3.

Sivilingeniör Bjarne Stensröd. Tåsenveien 121. Oslo 8.

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

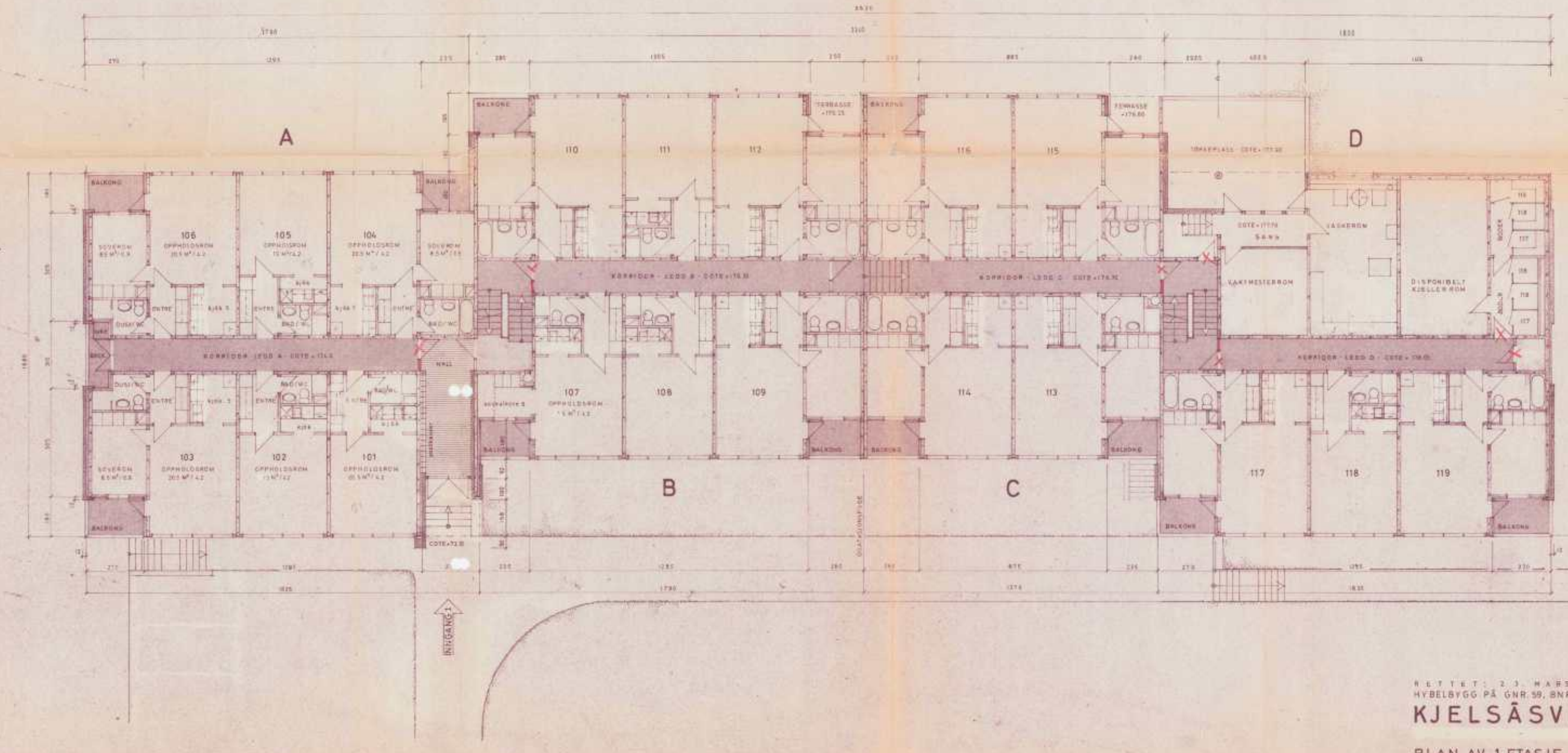
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Distriktsingeniør
xxxxxxxx
Overingeniör
Ivar Stensrud

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-15. 4000. ANDVORD. 22605/70. 1



18

R E T T E T : 2 3 . M A R S 1 9 7 2
HYBELBYGG PÅ GNR. 59, BNR. 400 - B R Æ K K E

KJELSÅSVEIEN 188

PLAN AV 1. ETASJE MÅL 1:100

OSLO, DEN 28.5.70. RETTET 18.12.70, [illegible], RETTET 8.10.71
DAGFINN ENDRESEN OG BJARNE GREVSKOTT LARSEN — ARKITEKTER MNAL

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg.

Arbeidssted	Gnr. nr.	Lnr.
Kjelsåsveien 186.	Gnr.59.bnr. 186	71/1708

Byggherre	Ansvarshavende
Siv.ing. Bjarne Stensröd Kjelsåsveien 186 OSLO 8	xxxxxxxxx Byggemelder Egil Pettersen Luftteknisl anlegg Arnes vei 19 OSLO 4

Dato: HB/JG

9.april 1973.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør

H. Braathen

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

Skj. C-16. 10 000. ANDVORD.

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 59 Bnr.: 400 Fnr.: Snr.: 6

Adresse(r):

Gateadresse:	Kjelsåsveien 188 A
Gatenr:	13747
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:13.05.2026 kl. 10.50

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1972/17836-1/105 24.10.1972	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1973/6421-1/105 30.03.1973	OBLIGASJON Beløp: NOK 3 000

	Panthaver: BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE LØPENR: 1111384 UTEN OPPTRINSRETT ETTER: NOK 125.000
1980/919104-1/105 17.10.1980	** TRANSPORT AV PANTHAVER TIL: BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE LØPENR: 1111384 FRA: SINDING-LARSEN & RØNNE AS LØPENR: 1111383

Leieavtaler:

1976/22765-1/105 18.10.1976	RETTIGHET Rettighetshaver: GUNDERSEN GUDRUN KARINA F.NR: 131207 37281 LEIEAVTALE LEIE AV LEILIGHET LEIE-TID: 19 ÅR MÅNEDLIG LEIE NOK 160

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1970/8647-1/105 25.05.1970	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om generende virksomhet Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 400

1971/1731-1/105 27.01.1971	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 400
1971/7432-1/105 29.04.1971	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 400
1971/8647-1/105 19.05.1971	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 400

GRUNNDATA

1970/928033-1/105 23.09.1970	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR.59 BNR.343. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1972/14904-47/105 08.09.1972	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 6 Formål: Bolig Sameiebrøk: 6/331 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 62 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Side 1 av 7
Attestert kopi av dok.nr. 1972/14904/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 14:30
Kartverket

FORDELINGSLISTE

VEDRØRENDE 62 SELVEIERLEILIGHETER AV GNR. 59 BNR. 400 I OSLO (TIDL. AKER), KJELSÅSVEIEN 188.

Seksjon nr.	Antall værelser	Brto. areal.	Leil. nr. på plantegn.	Bod nr. (2 stk. pr. leil.)	Ideell eierandel
1.	1	ca. 40 m2	101 i 1. etasje	101 i kjeller	4/331
2.	1	" 40 "	102 i 1. etasje	102 i kjeller	4/331
3.	2	" 60 "	103 i 1. etasje	103 i kjeller	6/331
4.	2	" 60 "	104 i 1. etasje	104 i kjeller	6/331
5.	1	" 40 "	105 i 1. etasje	105 i kjeller	4/331
6.	2	" 60 "	106 i 1. etasje	106 i kjeller	6/331
7.	2	" 50 "	107 i 1. etasje	107 i kjeller	5/331
8.	1	" 40 "	108 i 1. etasje	108 i kjeller	4/331
9.	2	" 60 "	109 i 1. etasje	109 i kjeller	6/331
10.	2	" 60 "	110 i 1. etasje	110 i kjeller	6/331
11.	1	" 40 "	111 i 1. etasje	111 i kjeller	4/331
12.	2	" 60 "	112 i 1. etasje	112 i kjeller	6/331
13.	2	" 60 "	113 i 1. etasje	113 i kjeller	6/331
14.	2	" 60 "	114 i 1. etasje	114 i kjeller	6/331

14904/1
8 SEPT. 1972

Seksjon nr.	Antall rom.	Brto. areal.	Leil.nr. på plantegn.	Bod nr. (2 stk. pr.leil.)	Ideell eierandel.
15.	2	ca. 60 m2	116 i 1. etasje	116 i kjeller	6/331
16.	2	" 60 "	117 i 1. etasje	117 i 1. etasje	6/331
17.	1	" 40 "	118 i 1. etasje	118 i 1. etasje	4/331
18.	2	" 60 "	119 i 1. etasje	119 i 1. etasje	6/331
19.	2	" 60 "	201 i 2. etasje	201 i kjeller	6/331
20.	1	" 40 "	202 i 2. etasje	202 i kjeller	4/331
21.	2	" 60 "	203 i 2. etasje	203 i kjeller	6/331
22.	2	" 60 "	204 i 2. etasje	204 i kjeller	6/331
23.	1	" 40 "	205 i 2. etasje	205 i kjeller	4/331
24.	2	" 60 "	206 i 2. etasje	206 i kjeller	6/331
25.	2	" 50 "	207 i 2. etasje	207 i kjeller	5/331
26.	1	" 40 "	208 i 2. etasje	208 i kjeller	4/331
27.	2	" 60 "	209 i 2. etasje	209 i kjeller	6/331
28.	2	" 60 "	210 i 2. etasje	210 i kjeller	6/331
29.	1	" 40 "	211 i 2. etasje	211 i kjeller	4/331
30.	2	" 60 "	212 i 2. etasje	212 i kjeller	6/331
31.	2	" 60 "	213 i 2. etasje	213 i kjeller	6/331
32.	2	" 60 "	214 i 2. etasje	214 i kjeller	6/331
33.	2	" 60 "	215 i 2. etasje	215 i kjeller	6/331

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/14904/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 14:30

Side 3 av 7
Attestert kopi av dok.nr. 1972/14904/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 14:30
Kartverket

Seksjon nr.	Antall var.	Brto.areal.	Leil. nr. på plantegn.	Bod nr. (2 stk.pr.leil.	Ideell eierandel.
34.	2	ca. 60 m2	216 i 2. etasje	216 i kjeller	6/331
35.	2	" 60 "	217 i 2. etasje	217 i kjeller	6/331
36.	1	" 40 "	218 i 2. etasje	218 i kjeller	4/331
37.	2	" 60 "	219 i 2. etasje	219 i kjeller	6/331
38.	2	" 50 "	220 i 2. etasje	220 i kjeller	5/331
39.	1	" 40 "	221 i 2. etasje	221 i kjeller	4/331
40.	2	" 60 "	222 i 2. etasje	222 i kjeller	6/331
41.	2	" 60 "	301 i 3. etasje	301 i kjeller	6/331
42.	1	" 40 "	302 i 3. etasje	302 i kjeller	4/331
43.	2	" 60 "	303 i 3. etasje	303 i kjeller	6/331
44.	2	" 60 "	304 i 3. etasje	304 i kjeller	6/331
45.	1	" 40 "	305 i 3. etasje	305 i kjeller	4/331
46.	2	" 60 "	306 i 3. etasje	306 i kjeller	6/331
47.	2	" 50 "	307 i 3. etasje	307 i kjeller	5/331
48.	1	" 40 "	308 i 3. etasje	308 i kjeller	4/331
49.	2	" 60 "	309 i 3. etasje	309 i kjeller	6/331
50.	2	" 60 "	310 i 3. etasje	310 i kjeller	6/331
51.	1	" 40 "	311 i 3. etasje	311 i kjeller	4/331

Side 4 av 7
Attestert kopi av dok.nr. 1972/14904/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 14:30
Kartverket

Seksjon nr.	Antall vær.	Brtto. m2.	Leil. nr. på plantegn.	Bod nr. (2 stk. pr. leil.)	Eierandel.
52.	2	ca. 60 m2	312 i 3. etasje	312 i kjeller	6/331
53.	2	" 60 "	313 i 3. etasje	313 i kjeller	6/331
54.	2	" 60 "	314 i 3. etasje	314 i kjeller	6/331
55.	2	" 60 "	315 i 3. etasje	315 i kjeller	6/331
56.	2	" 60 "	316 i 3. etasje	316 i kjeller	6/331
57.	2	" 60 "	317 i 3. etasje	317 i kjeller	6/331
58.	1	" 40 "	318 i 3. etasje	318 i kjeller	4/331
59.	2	" 60 "	319 i 3. etasje	319 i kjeller	6/331
60.	2	" 50 "	320 i 3. etasje	320 i kjeller	5/331
61.	1	" 40 "	321 i 3. etasje	321 i kjeller	4/331
62.	2	" 60 "	322 i 3. etasje	322 i kjeller	6/331

.....

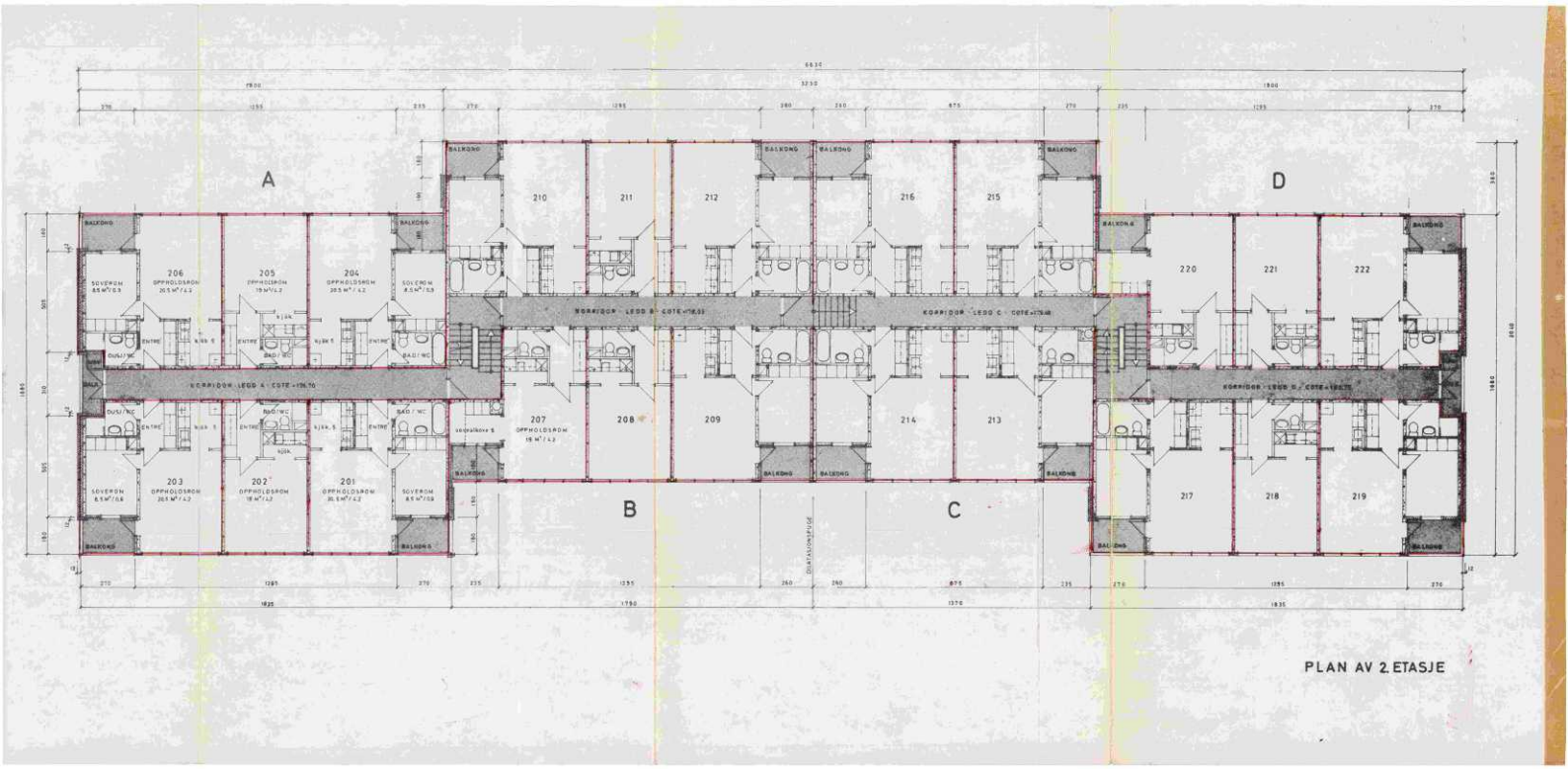
Undertegnede hjemmelsinnehaver av gnr. 59 bnr. 400 i Oslo begjærer herved at eiendommen deles opp i selveierleiligheter, med eget grunnboksblad for hver leilighet, i henhold til ovenstående fordeling. Den enkelte eier av en selveierleilighet skal ha rett til å disponere denne eksklusiv overensstemmende med gjeldende statutter og bestemmelser i Brakkehus Boligsameie.

Oslo, den 1.9.1972

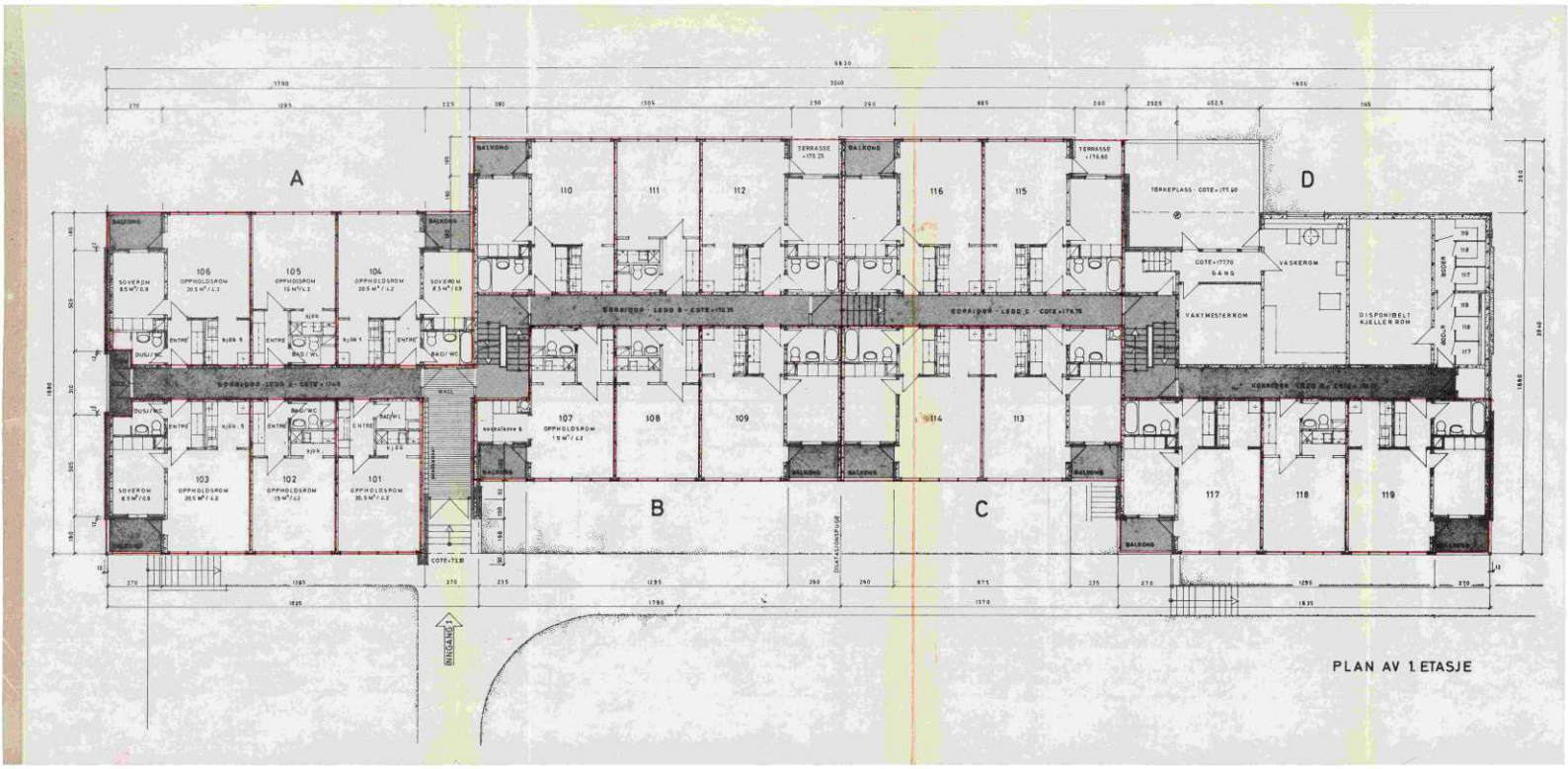
BØHN & CO. A/S

Avskriftens riktighet bekreftes

RS



PLAN AV 2. ETASJE


A
B
C
D
110
111
112
116
115
107
108
109
114
113
117
118
119
106
105
104
103
102
101
BALKONG
TERRASSE
TØRKEPLASS
VASKEROM
VAKTMESTERROM
DISPONIBELT KJELLERROM
GANG
BOD
INNGANG
PLAN AV 1 ETASJE



OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

Byggherren plikt til å bekoste anlegg av manglende vann- og avløpsledninger til og langs tomten, før tomten bebygges.

Ledninger kan følgende oppgis:

STIGEHØYDE SPILLVANN SEPTIKTANK OVERVANN

ledninger.

vann må hentes i vannverket, utfylles og returneres til avløpsavdelingen før det søkes om byggetillatelse (boligbygg unntatt)

"Septiktank ikke nødvendig etter 1972"

Oslo, (sign.)

OSLO BYPLANKONTOR

Gnr. 59 bnr. 400 + 343.
Regulerings- og bebyggelsesplan for del av gnr. 59 bnr. 1. Brekke, ble vedtatt 16.3.51, sak 134/51.
Byplansjefen vedtok i henhold til instruks av 28.10.59, endret bebyggelsesplan for kvartalet som vist på situasjonskartet.
Reguleringslinjer, R.L., og byggelinjer, B.L., er vist.
Forøvrig henvises til "Rettledning for byggemelderen", som følger vedlagt.

Oslo byplankontor, den 2. juli 1970
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN

E. Louw
e.bem.

A. Skrepstad.

2910

8647

25 MAI 1970

SKJØTE

Undertegnede godseier Harald Løvenskiold skjøter og overdrar herved til sivilingeniør Bjarne Stensrød, født 13/5 1924, en parsell av gnr. 59, bnr. 1 med påstående Brække hovedbygning og den såkalte stallkarbolig. Parsellen har ifølge målebrev tinglyst 27/12 1969 fått nytt bnr. 400 og har et areal på 6.378,6 m2.

Likeledes skjøtes og overdras herved restarealet av veiparsell gnr. 59, bnr. 343 med areal 483,5 m2.

Kjøpesummen er med godkjennelse av prismyndighetene satt til

kr. 500.000,-

som er oppgjort på omforenet måte.

Forøvrig skjer salget på følgende betingelser:

1. Parsellen selges fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregisteret ellers utviser.

2. Eiendommen skal bebygges overensstemmende med de for arealet gjeldende reguleringsbestemmelser og de for parsellen fastsatte bygningsvedtekter som kjøperen er bekjent med. Det må ikke på tomten drives noen virksomhet som kan genere nabo ved røk, larm, lukt eller på annen måte. Tvist om hva det inngår herunder avgjøres av bygningsrådet. Spesielt må det ikke drives virksomhet som kafé, restaurant, forlystelsessted, hotell, forsamlingslokale, skole og fotballbane, barne- og alderdoms- eller sykehjem av noen art eller lignende. Heller ikke må det på tomten drives handel, håndverks- eller vognmannsbedrift, men dette skal ikke være til hinder for at kjøperen i nåværende våningshus, selv kan ha kontor for den virksomhet han deltar i.

   På eiendommen kan ikke holdes andre husdyr enn hund og katt. Hunder skal holdes innestengt om natten mellom kl. 22 og kl. 7, med mindre de føres i bånd. Hvis hund eller katt vitterlig generer omgivelsene, kan enhver nabo kreve dyret fjernet fra eiendommen.

   Kjøperen plikter straks å melde seg inn i stedets Velforening og betale den kontingent som Velforeningens lovlige generalforsamling til enhver tid fastsetter. Inneholder huset mer enn en leilighet plikter hver innehaver av leilighet å stå som medlem av Vellet.

3. For å søke gjennomført en harmonisk bebyggelse skal bebyggelsen skje etter tegning av utdannet arkitekt, som har de nødvendige kvalifikasjoner for å være medlem av Oslo Arkitektforening. Tomten skal planeres og gis en rimelig hagemessig opparbeidelse. Hus, hage og gjerde skal vedlikeholdes ordentlig. Uthus må ikke benyttes til beboelse. Myndighetenes krav til biloppstillingsplasser på egen grunn skal følges.

4. Tomten skal - dersom selgeren forlanger det - holdes innhegnet med sådant gjerde eller hekk som selgeren med reguleringsvesenets samtykke bestemmer. Kjøperen er forpliktet til å delta i utgiftene til fastsatt delegjerde eller hekk med nabo. Er gjerde eller hekk allerede oppsatt av nabo, betaler kjøperen sin halvpart av utgiftene. Hvis tvist herom, avgjøres den av selgeren. Selgeren er fritatt for enhver gjerdeplikt.

5. Kjøperen er forpliktet til å tilslutte de elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger, renseanlegg m.v. som forefinnes eller blir anlagt og betale de dermed forbundne utgifter.

   Hvis det etter selgerens skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over den ubebyggelige del av tomten, eventuelt plasere transformator på den, skal kjøperen finne seg heri og gi adgang til vedlikehold og tilknytning - alt uten erstatning. Dog skal mulig skade på tomten utbedres eller erstattes. Slike eventuelle ledninger må ikke overbygges og påfyllinger over dem må ikke fjernes.

   Inntil kommunen overtar driften og vedlikeholdet av septiktank og renseanlegg tilhørende hovedkloakksystemet, plikter kjøperen å delta i disse utgifter sammen med de øvrige parseller som er tilknyttet renseanlegget.

6. Kjøperen plikter for en halvdel å vedlikeholde og om vinteren holde farbar det veistykke - som fører fra Kjelsåsveien inn til parsellen, inntil veiene blir overtatt av kommunen eller av Velforening, hvorav kjøperen er medlem. Selgeren påtar seg intet vedlikehold for usolgte tomters vedkommende.

7. Selgeren har ved salg av andre tomter rett til like overfor disse å foreta hvilke som helst endringer i servituttene i det særskilte tilfelle - uten at kjøperen har rett til å protestere eller til å kreve erstatning. Likeledes forbeholdes rett til enhver endring i regulerings- og byggeplaner som selgeren får godkjent av vedkommende kommunale myndighet, uten at kjøperen har rett til å protestere herimot eller kreve erstatning.

8. Søppel, avfall kompostdynger o.l. må ikke henlegges slik eller behandles på en sådan måte at det er generende for naboene.

9. Så snart vann- og kloakkledninger er nedlagt på tomten, plikter kjøperen straks å reparere all graving i hovedveien og bringe denne i fullt forsvarlig stand.

10. Uten samtykke fra selgeren må parsellen bare utgraves i den utstrekning som er nødvendig for bebyggelse.

11. Selgeren gis rett til å utpeke kjøpere til to av de leiligheter som kjøperen bygger på parsellen til slike vilkår som kjøperen gjør gjeldende overfor andre.

12. Eiendommen overtas fra skjøtets tinglysningsdato.

13. De rettigheter som i denne kontrakt er tillagt selgeren går i tilfelle over på hans rettsetterfølgere.

Vækerø, 29 april 1970.

H. Løvenskiold

Det attesteres herved at Harald Løvenskiold har underskrevet nærværende dokument i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Avskriftens riktighet bekreftes:

SIVILINGENIØR BJ. STENSRØD & CO.
AUT. ENTREPRENØRFORRETNING
Tåsenveien 121 - Oslo 8

Telefon: 23 44 40
Bankgiro:
Den norske Creditbank
7082.05.00030

Oslo Bygningskontroll

Oslo, 27/1-1971.

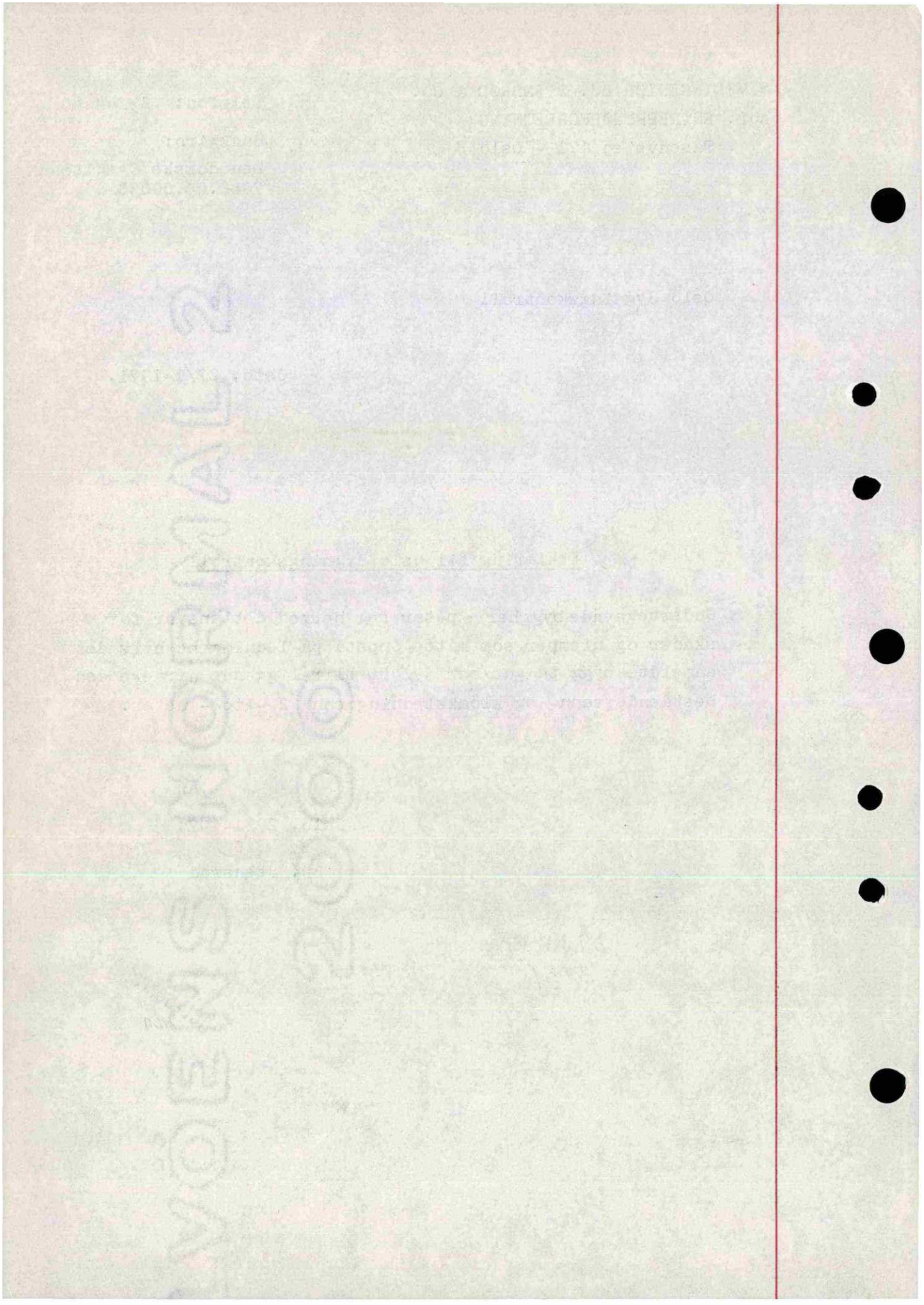
Erklæring til Oslo Bygningskontroll

Undertegnende byggherre påtar seg herved det ansvar for skader og ulemper som måtte oppstå på ledningene hvis det anmeldte bygg på gnr/bnr 59/400 blir liggende nærmere den bestående vann- og kloakkledning enn 2 - to - meter.

Oslo, 27/1-1971
Bj. Stensrød

27 JAN. 1971
1731

Avskriftens riktighet bekreftes:



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/7432/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 14:49

29 APR. 1971
7432

Bærum

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 168 Gnr 59 - bnr 400+343 Kyrkeåsveien gate ~~vei~~ som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 26./4. 1971

F. Skumsrud
Skjøteinnehaver

F. Skumsrud
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

.....

Avskriftens rikhet bekreftes SE.

22765

18 OKT. 1976

L E I E K O N T R A K T

Ektefellene Helge Bøe Gundersen og Sigrun Rigmor Løset Gundersen bortleier herved sin leilighet nr. 6/106 med bruksrett til denne og tilhørende en ideell 6/331-del av eiendommen gnr. 59, bnr. 400 i Oslo (Kjelsåsv. 188, Oslo 8) i 19 år fra dags dato til Helge Bøe Gundersens mor, Gudrun Karina Gundersen, for en månedlig avgift av kr 160,-.

Oslo, 6. oktober 1976

Utleiere:

Sigrun Rigmor Løset Gundersen
Sigrun Rigmor Løset Gundersen

Helge Bøe Gundersen
Helge Bøe Gundersen

Leietaker:

Gudrun K. Gundersen
Gudrun Karina Gundersen

Vi bekrefter herved at utleiere og leietaker har underskrevet i vårt nærvær.

Jan Jesterkjær
Nesloppen 16
1344 Haslum

Per Dahl
Von Ostensvei 10
Oslo 11

Avskriftens riktighet bekreftes
DA

Oslo

Utskriftsdato: 13.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 13.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-59/400 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Kjelsåsveien 188A 0884 OSLO
Fakturamottaker:	Brækkehus Boligsameie v/Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 OSLO
Eiernavn:	Brækkehus Boligsameie

Kommunale avgifter	NOK 444 476,31
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 444 476,31

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**111 047,84**	**0,00**	26040000020822026	12006819	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**111 047,84**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Renovasjonsgebyr	104 005,99
Vann- og avløpsgebyr	340 470,32
Totale avgifter	**444 476,31**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 13.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-59/400/0/6	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Kjelsåsveien 188A 0884 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Gundersen Helge Bøe		
Eiernavn:	Gundersen Helge Bøe	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kjelsåsveien 188A

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 142 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	17 min 1.2 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	18 min 1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekkekrysset Linje 51, 54	2 min 0.2 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Kjelsås Linje 11, 12	15 min 1.3 km
Tåsen Linje 5	4 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 8.5 km

BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min 0.8 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	14 min 1.2 km
Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	17 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Frysja	4 min
Meny Frysja	6 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	6 min
Vitusapotek Kjelsås	7 min
Torgbygget Vinmonopol	6 min

SPORT

Solligrenda balløkke	9 min
Frysja - Sandvolleyballbane	14 min
EVO Frysja	4 min
Avancia Xpress Kjelsås	6 min

«Kort vei til marka, supert for småbarnsfamilier, godt miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

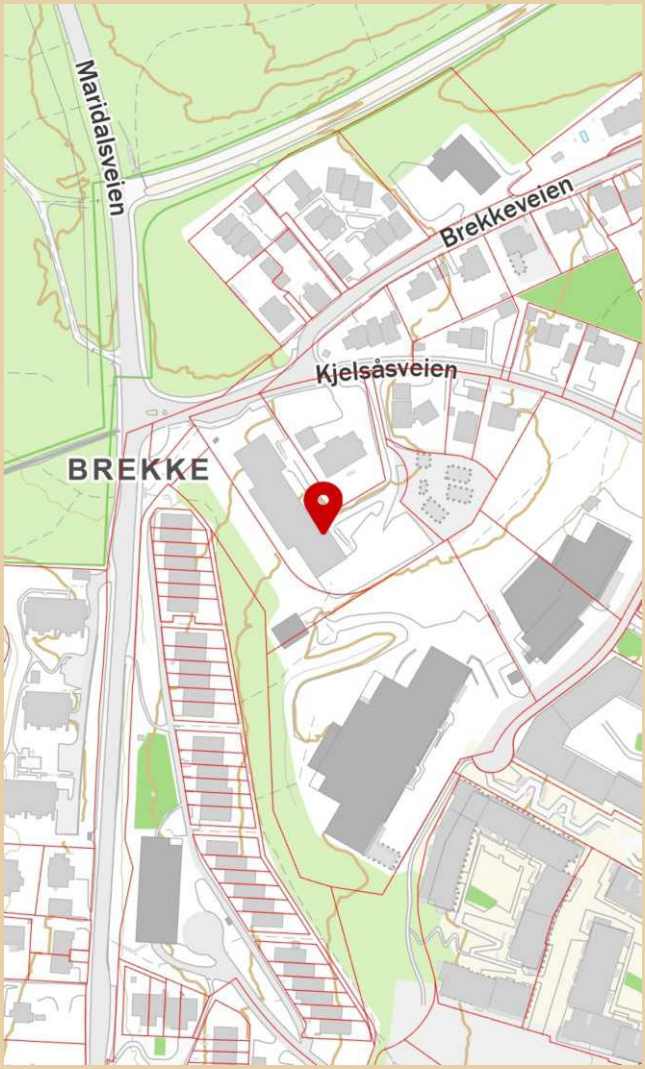
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kjelsåsveien 188 A, 0884 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 400, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260112

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@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.
