PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

FRYSJAVEIEN 10 E

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energimerke

Info fra forretningsfører

Reguleringskart og -bestemmelse

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

Tyder

Tilstandsrapport

Frysjaveien 10E, 0883 Oslo

Befaringsdato:	Onsdag 16. september 2026
Utskriftsdato:	Fredag 18. september 2026
Referanse:	14323

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Magnus Rokke

Magnus Rokke

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Kjøkkeninnredning	Innredningen har vesentlig slitasje og er ikke lenger vurdert som brukbar i forbindelse med eierskifte. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.	FRA kr. 100 000,- TIL kr. 200 000,-	Side 18

Totalt kostnadsestimat: 100 000kr - 200 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon bad Våtrom (bad og vaskerom)	Selv om badet er utført før dagens dokumentasjonskrav ble innført, skal dokumentasjonspunktet vurderes etter NS 3600:2025+AC:2026. Dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2.	Side 11
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.	Side 11
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.	Side 11
Fast inventar bad Våtrom (bad og vaskerom)	Innredningen har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 12
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte mellom skinnen og gulvet. Dersom det skulle oppstå le...	Side 12
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Deler av røropplegget har i dette tilfellet oversteget m...	Side 14
Ventilasjon Tekniske anlegg	Kjøkkenet har ikke eget avtrekk, samt at ventilatoren er av eldre dato. Det er oppdriftsventilasjon i bad, og manglende luftespalte under dør. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 15
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Tilkoblingspunktet til...	Side 16
Overflater - Gulv	Gulvoverflatene har vesentlig slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 17

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Veggoverflater	Veggoverflatene har vesentlig slitasje, og det er stedvis hull i overflater. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 17
Himlingsoverflater	Deler av overflatene er misfarget og stedvis preget av slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 17
Innvendige dører	Det er observert svelling på underside av dørbladet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 18

Konklusjon

Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 1.etasje.
Leiligheten bærer preg av alder, slitasje og etterhengene vedlikehold. Det må påregnes kostnader til utbedringer.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1959, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Cathrine Korshamn å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		3			
1. etasje	40				
Sum	**40**	**3**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Entré/gang		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Cathrine Korshamn
Takstmenn:	Magnus Rokke
Tilstede:	Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 59 Bnr: 10
Tomteareal:	15570.8 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Tore Ole Øverby (død)
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	237
Aksjeselskap:	Brekkelia Borettslag AL
Organisasjonsnummer:	946494747
Forretningsfører:	Obos Eiendomsforvaltning AS

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1959

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater og felt med trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper
- Etasjeskiller
- Dørcalling.
- Felles vaskeri i kjeller.

Våtrom (bad og vaskerom)

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

Bad

Beskrivelse:

Våtrommet er rehabilitert i 2010.
Det er fremvist kontrakt for baderomsrehabilitering, datert 04.01.2010.

Bad - *Dokumentasjon bad* TG 2

Beskrivelse:	Det er ikke fremvist dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.
Vurdering:	Selv om badet er utført før dagens dokumentasjonskrav ble innført, skal dokumentasjonspunktet vurderes etter NS 3600:2025+AC:2026. Dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2.
Konsekvens:	Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Servant.

Bad - *Fast inventar bad* TG 2

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speil og belysning.
Vurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Konsekvensen av avviket er at innredningen kan få ytterligere skader, slik at den ikke lenger har tiltenkt funksjon.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Vegghengt klosett med innebygget sisterne og dusj på gulv.
Vurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte mellom skinnen og gulvet. Dersom det skulle oppstå lekkasje fra klosett, servant, vaskemaskin eller lignende, vil ikke dette lekkasjevannet renne til sluket da det stopper i skinnen. Det må etableres åpning, slik at eventuelt lekkasjevann renner til sluket. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader. Forholdet kan medføre at evt. lekkasjevann kan renne ut i gangen, eller til andre deler av badet som ikke er godt nok sikret mot vanntrykket. Konsekvensen kan da bli at dette kan medføre fukt/vannskade på bygningsdeler.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse:	Det er utført fuktmålinger via inspeksjonsluken bakomliggende dusjen.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei, fuktmåling er foretatt på annet vis

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i bad. (ukjent effekt)
Vurdering:	Boets representant har ikke kjennskap eller kunnskap om det elektriske anlegget, og spørsmålene fra forskriften er derfor ikke besvart. Det foreligger ingen dokumentasjon for eventuelle oppgraderinger, og det fremstår som at deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Det er registrert stedvis løse ledninger. Anlegget må kontrolleres av en el-takstmann.

Løser sikringene ofte ut
Vet ikke

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Vet ikke

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Eier kjenner ikke til om dette foreligger.

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i kobber. Ledningsnett for vann i plast med fordelerstokk i rom bakomliggende dusj. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluken bakomliggende dusjen.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Deler av røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Kjøkken: - Kullfilterventilator. Bad: - Oppdriftsventilasjon. - Manglende luftespalte i dørblad. For øvrig friskluft via spalteventiler i vinduer.
Vurdering:	Kjøkkenet har ikke eget avtrekk, samt at ventilatoren er av eldre dato. Det er oppdriftsventilasjon i bad, og manglende luftespalte under dør. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Redusert ventilasjon og dårligere luftutskifting kan føre til utilstrekkelig inneklima, økt fuktbelastning. Alder på ventilator kan medføre økt behov for vedlikehold og risiko for driftsstans Konsekvensen av oppdriftsventilasjon forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Naturlig oppdriftsventilasjon

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i 2024, montert i benkeskap på kjøkken.
Vurdering:	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Tilkoblingspunktet til berederen lot seg ikke verifisere grunnet plasseringen av berederen. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W,
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje, vil det bli fuktskade på omkringliggende bygningsdeler. Dette vil igjen medføre kostnader til reparasjoner.

Produksjonsår
2024

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper?
Nei

Har berederen fast strømtilkobling?
Ukjent

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Nei

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008.

Er det like vinduer i hele boligen?
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert?
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30.

Overflater - Gulv TG 2

Beskrivelse:	Innvendige gulvoverflater er belagt med laminat.
Vurdering:	Gulvoverflatene har vesentlig slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Årsak:	Årsaken er en kombinasjon av alder og bruk.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er av estetisk art.

Veggoverflater TG 2

Beskrivelse:	Trepanel og tapetserte overflater. Brysnintsgpanel.
Vurdering:	Veggoverflatene har vesentlig slitasje, og det er stedvis hull i overflater. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er av estetisk art.

Himlingsoverflater TG 2

Beskrivelse:	Malt betong i bad, for øvrig malte plater.
Vurdering:	Deler av overflatene er misfarget og stedvis preget av slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er av estetisk art.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.4 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i?
Stue/kjøkken.

Kjøkkeninnredning

TG 3

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, komfyr og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Frittstående kjøl/frys.
Vurdering:	Innredningen har vesentlig slitasje og er ikke lenger vurdert som brukbar i forbindelse med eierskifte. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Konsekvensen er at de beskrevne bygningsdelene ikke fungerer optimalt, og/eller at forholdet kan utvikle seg ytterligere.
Utbedring/Tiltak:	Dagens innredning må fjernes og ny innredning må monteres.
Kostnadsestimat:	kr. 100 000,- til kr. 200 000,-

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Nei

Hvilken produsent er kjøkkenet?
IKEA

Er det komfyrvakt?
Nei

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entré/gang.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører

TG 2

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør.
Vurdering:	Det er observert svelling på underside av dørbladet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Forholdet er i hovedsak estetisk.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:
- Vegghengte skap.
- Plassbygd seng.
- Garderobeskap.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Det er fremvist kontrakt for baderomsrehabilitering, datert 04.01.2010.

Det er ukjent om det er utført oppgraderinger i leiligheten de siste fem år, og det foreligger derfor ikke ytterligere dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er fremvist dokumentasjon for radonmålinger datert 20.01.2025.
Dokumentasjon for radonmåling er fremvist, og det er årsmiddelverdi lavere enn 100 (Bq/m3).
Dette er innenfor anbefalte verdier fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).
Tiltak er derfor ikke nødvendig.
Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse: Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
1949 til 1969 - Vanligvis vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Det er branndør mellom felles gang og leiligheten, for øvrig er det ikke mulig å inspisere et eventuelt brannskille. Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag ved oppføringen av bygningen.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	16-09-2026	Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post.	
Godkjente plantegninger	16-09-2026	Godkjente plantegninger er uthentet fra Oslo kommune sakinnsyn.	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260212
Addresse	Frysjaveien 10 E		
Postnr.	0883	Sted	OSLO
Selgers navn	Cathrine Korshamn		
Selgers navn	Morten Øverby		
Selgers navn	Joachim Johansen		
Selgers navn	STIFTELSEN KARIBU		

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

Avdødes navn:

Tore Ole Øverby

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

1 roms leilighet 40m2

Initialer selger:
C K
M Ø
J J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 15.09.2026

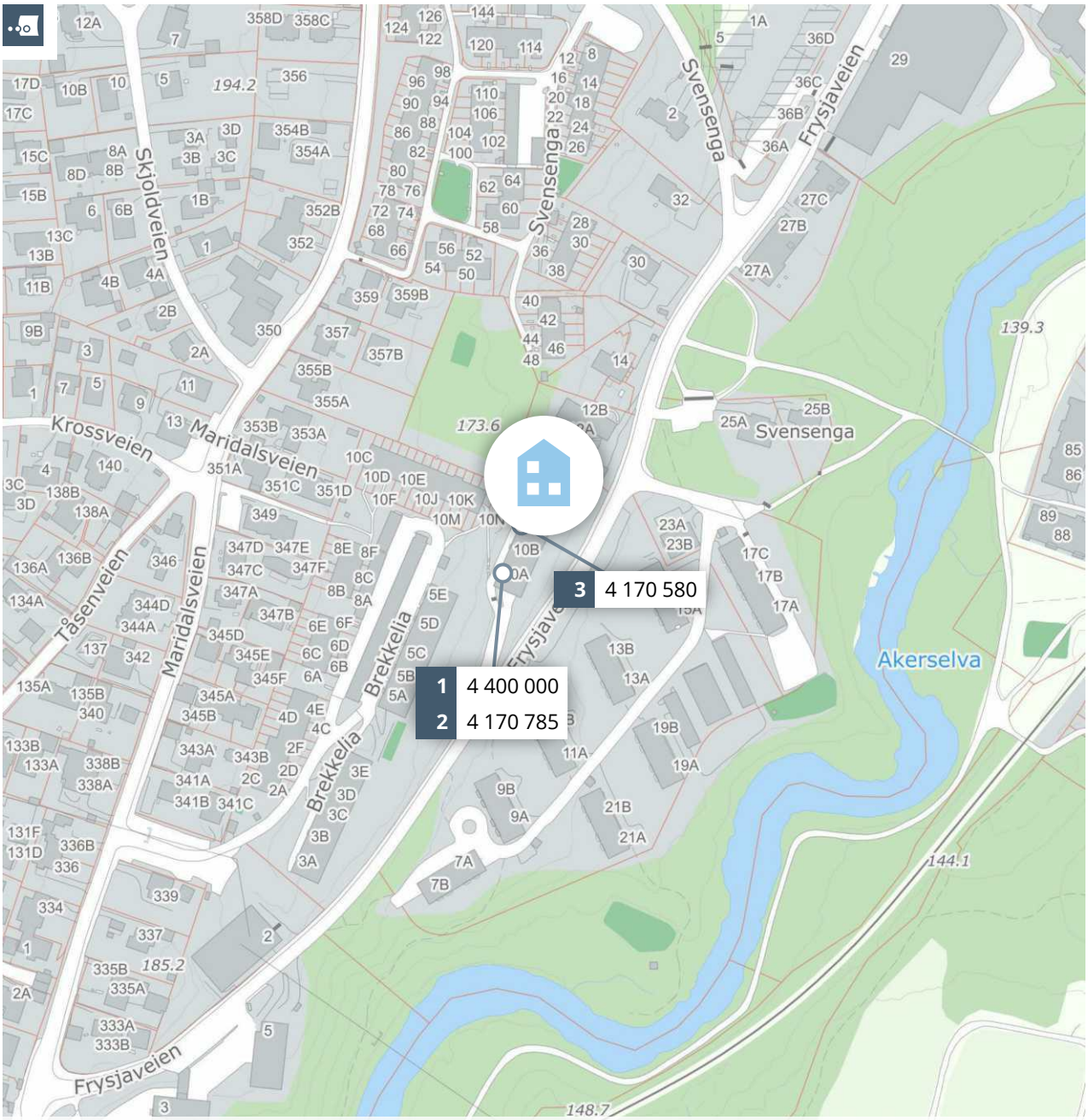
Signert av *Cathrine Korshamn*

Signert av *Morten Øverby*

Signert av *Joachim Johansen*

Initialer selger:
C K
M Ø
J J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

FRYSJAVEIEN 10 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 18.09.2026

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: Sigmund Ruud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frysjaveien 10 E, 0883 OSLO

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1959

GNR 59 BNR 10 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BREKKE

Verdivurdert til

3 380 000

69 839	3 449 839	86 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	40 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	3 119
Formue	8 682
Soverom	-
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frysjaveien 10 A 40 m² 1959	2. etg	1 sov	16.09.2026	4 390 000	**4 320 000**	80 000	4 400 000	**110 000**
2	Frysjaveien 10 A 39 m² 1959	3. etg	1 sov	02.02.2026	4 150 000	**4 100 000**	70 785	4 170 785	**106 943**
3	Frysjaveien 10 C 40 m² 1959	2. etg	1 sov	03.03.2026	4 100 000	**4 100 000**	70 580	4 170 580	**104 265**

En leilighet med en praktisk planløsning og et spennende potensial for deg som ønsker å skape et hjem helt etter egne ønsker. Boligen ligger på inngangsplan og inneholder blant annet stue, kjøkken, sovealkove og bad. Kjøkkenet er i dag separat, men planløsningen gir mulighet for å flytte kjøkkenet inn i stuen og dermed etablere et separat soverom.

Leiligheten har behov for oppgradering og modernisering, og passer derfor godt for deg som ser mulighetene fremfor dagens uttrykk. Her kan du sette ditt eget preg og skape en bolig tilpasset dine behov og ønsker.

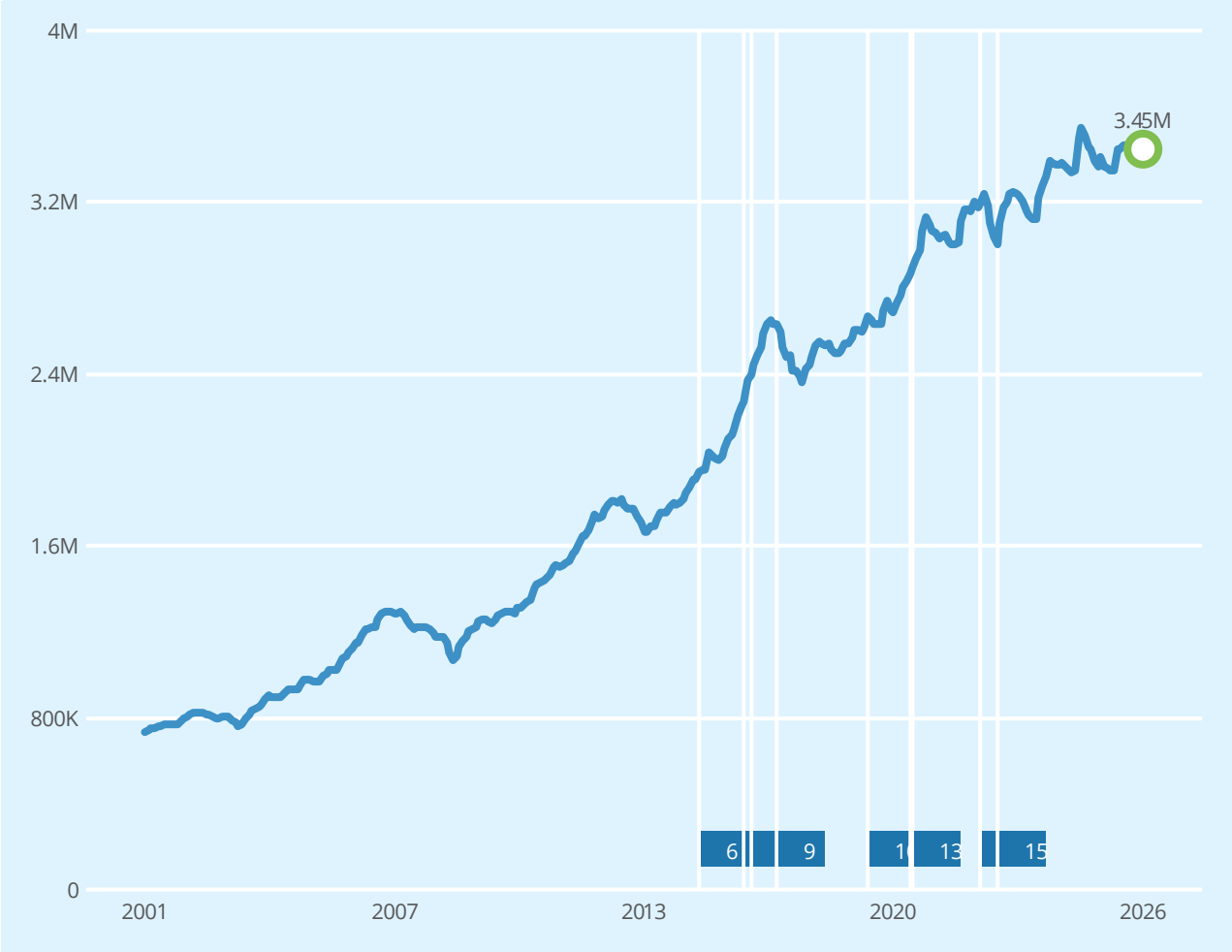
Beliggenheten på Korsvoll/Frysja byr samtidig på en fin kombinasjon av nærhet til byen og gode rekreasjonsmuligheter. Med Akerselva og Nordmarka like i nærheten er det kort vei til flotte tur- og friluftsområder, mens nærområdet ellers byr på et rolig og etablert bomiljø. En spennende mulighet for deg som ønsker å skape noe eget i et attraktivt område av Oslo.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+8 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.11.2001	26.11.2001		790 000	850 000	0	850 000	16

16 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i BREKKE grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

8.3M
8.1M
7 772 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
63
dager

Leiligheter solgt i BREKKE grunnkrets siste 3 mnd

27
leiligheter solgt

6 739 000 Salgspris i snitt
6 710 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 272 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
104 383 BREKKE grunnkrets i snitt siste 3 mnd

86 250 Frysjaveien 10 E Totalpris 3 450 000

enova

Energiattest



Adresse **Frysjaveien 10E, 0883 OSLO**	
Dato for energimerking **18.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-354441**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80159951**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **10**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **40,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **40,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **223,69**

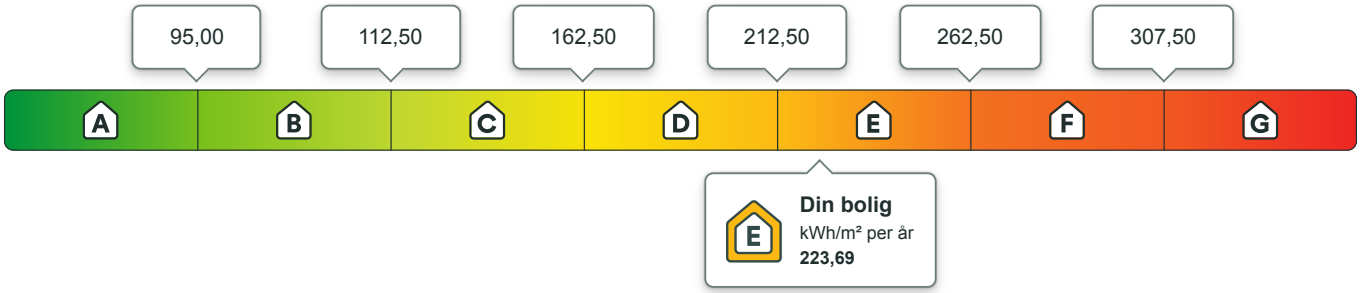
Frysjaveien 10E, 0883 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
8 947,75	**223,69**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Frysjaveien 10E, 0883 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Frysjaveien 10E, 0883 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

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.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Privatmegleren Renommé As
v/Andrea Bock
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: Andrea.bock@privatmegleren.no

Deres ref.: dba6cc25-d1b1-4e8b-a522-c4e3c71bde6e . Vår ref.: 6028-1-176 Dato: 03.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brekkelia Borettslag AL
Organisasjonsnr:	946494747
Andelseier:	Øverby (bo), Tore Ole
Medeier:	
Leilighetsnummer:	176
Adresse:	Frysjaveien 10 E, 0883 OSLO
Andelsnummer:	237
Gnr.	59
Bnr.	10
Borettsinnskudd:	Kr. 5 800,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93299873.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.

Ved oppussing av baderom kontaktes styret. Borettslaget refunderer kostnader til skifte av sluk, begrenset opp til kr 10 000,-. Garasje kan leies i Brekkelia Garasjelag. Søknad sendes styret v/Brede Bergskaug, Brekkelia 10 K, 0882 Oslo. Garasjen følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører. Det er inngått avtale med Wattif fra 01.07.26 for administrering av ladekostnader på parkeringsplassene. Festekontrakt på 99 år fra 12.04.57, opprinnelig med Ringes og Selvaag, overført til Mallin Eiendom AS, regulering hvert 10. år, sist endret i 2022. Styret ber om at kjøpers e-post adresse og telefonnummer oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Røyking utendørs på borettslagets fellesområde kun er tillatt på oppmerket område. Vi ber om at beboerne bestiller standard postkasseskilt, hvit plate med svart skrift. 58x94 mm. Dette bestilles i nettbutik: https://rbergersen.no/butikk/skilt/skilt-til-hjemmet/plastskilt/postkasse-skilt-58-x-94-mm-hvitt-med-sort-tekst-2016032/ Skilt til ringetablå monteres gratis opp av vaktmester, postkasseskilt betales av beboer. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208018795
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	14 157 156,00
Innfrielsesdato:	30.06.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 119,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 625,00	
Kabel-tv	494,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	306,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 021,-
Annen formue:	8 682,-
Gjeld:	80 602,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208018795
Restsaldo:	69 839,04
Kapitalkostnader:	420,13
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 69 839,04,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Petter Ekrem Sjøli pr. e-post: petter.ekrem.sjoli@obos.no eller telefon: 22 86 75 68.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jon Aas, e-post:brekkelia@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. 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 per 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. 6028
Brekkelia Borettslag AL

Velkommen til årsmøte i Brekkelia Borettslag AL

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

Dato for årsmøtet:

9. juni 2026 kl. 18:00, Korsvoll Menighetshus i Tåsenveien 121.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Brekkelia Borettslag AL

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

Petter Ekrem Sjøli er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat pålydende kr. kr. 734 719 til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6028 Brekkelia Borettlag revisjonsberetning.pdf
2. 6028 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 290 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Som styreleder for 2 år foreslås:

Jon Aas	Brekkelia 3B

Styremedlem (er) for 2 år foreslås:

Kirsti Teveldal	Brekkelia 5B
Wonja Pettersen	Frysjaveien 10A

Styremedlem for 1 år foreslås:

Ragnhild Kjos Andersen	Frysjaveien 10B

Varamedlem for 1 år foreslås:

Hanne Svergja	Brekkelia 5E

Valgkomite for 1 år foreslås:

Ståle Brendryen	Brekkelia 3E
Hanne Svergja	Brekkelia 5E

Hilsen Valgkomiteen

Roller og kandidater

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

- Jon Aas

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

- Kirsti Tevedal
- Wonja Pettersen

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

- Ragnhild Kjos Andersen

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

- Hanne Svergja

Styrets årsrapport

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak tilskudd fra Oslo kommune.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak vedlikeholdsarbeider som ikke var budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 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.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Det er budsjettert med kr 636 000 til større vedlikehold og ordinært vedlikehold.

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 uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styret i Brekkelia Borettslag

Siden forrige ordinære årsmøte har styrets medlemmer vært:

Styreleder: Jon Aas

Styremedlem: Kirsti Ruud Teveldal

Styremedlem: Wonja Eirin Pettersen

Styremedlem: Rawand Mohammed (fratrådt mars 2026)

Varamedlem: Jacob Broch-Due (fratrådt november 2025)

Valgkomite:

Ståle Brendryen

Jacob Broch-Due (fratrådt november 2025)

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Borettslagets forretningsfører i 2025 var Kathrine W. Sie. Hun gikk av med pensjon i februar 2026, og borettslaget har fått ny forretningsfører, Petter Ekrem Sjøli. Styret er fornøyd med samarbeidet med OBOS, som ivaretar regnskap og drift på en svært god måte.

Revisor er revisjonsselskapet BDO AS.

Styrets ansvar:

Styret i et borettslag har det overordnede ansvaret for forsvarlig forvaltning, daglig drift og nødvendig vedlikehold av eiendommen, i tråd med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. De skal håndtere økonomi (fellesutgifter/regninger) og ivareta fellesskapets interesser.

Sentrale oppgaver og ansvar:

- **Vedlikehold:** Sørge for vedlikehold av bygningsmassen, fellesareal, fasader og felles installasjoner.
- **Økonomistyring:** Kreve inn fellesutgifter, betale regninger og føre regnskap. Utføres av Obos på borettslagets vegne.
- **HMS og sikkerhet:** Ansvar for HMS-rutiner, brannsikkerhet og vedlikehold som hindrer skade på liv og helse.
- **Drift og beslutninger:** Iverksette vedtak fra generalforsamlingen og ta beslutninger om daglig drift.
- **Anbud:** Innhente anbud for tjenester som vaktmester, renhold og vedlikehold.

Det er et aktivt styre hvor alle har hver sine arbeidsoppgaver. Styret kontaktes daglig både på e-post og telefon. Det kan være beboere, leverandører av tjenester, offentlige/kommunale etater eller eiendomsmeglere i forbindelse med salg av andeler.

Vi har mange engasjerte beboere som kommer med innspill, klager, spørsmål, ros/ris og forslag.
Styret kan nås på: E-post: brekkelia.borettslag@gmail.com Mobil/sms: 415 72 075. Via Vibbo, https://vibbo.no/brekkelia/kontakter

Styrets arbeid 2025:

Det har vært 8 styremøter i 2025, i tillegg til budsjett og regnskapsmøte.

Våre arbeidsoppgaver i 2025 har vært blant annet:

-oppfølging av radonmåling utført vinteren 2024/2025

-utført ytterligere sikringstiltak mot rotter/mus

-etablert seriekoblede røykvarslere på fellesareal

-oppfølging av energikartlegging for bygningsmassen

-merking av sikringsskap med leilighetsnummer

-det ble utført fasadevask

-kjøpt inn nye benker/sittegrupper til grillplass.

-kjøpt inn ny vaskemaskin i Brekkelia 3

-det ble iverksatt nytt digitalt parkerings system

-ny avtale med Telia om levering av TV/internett.

- arbeid med ladestasjonene. Dette videreføres i 2026 med å få på plass en avtale om

oppgradering av hele anlegget.

Om borettslaget:

Brekkelia Borettslag er et hyggelig borettslag med 3 blokker og 188 leiligheter. Brekkelia ligger på Frysja/ Korsvoll i bydel Nordre Aker. Ute er det flere felles områder med grillplasser, lekeplass og bordtennisbord. I hver blokk er det felles vaskeri.

I nærområdet ligger Akerselva, Frysja, Maridalsvannet og Kjelsås. I Frysjaparken bygges det et større boligområde. Her er det blant annet et nærsenter med Meny, frisør, apotek og Jønk Burger. I tillegg finner du kafé/bakeri, Frysja Sushi, søndagsåpen Joker butikk, treningssenteret EVO og veterinær. I tillegg er det utallige tur-, ski- og sykkelløyper nesten rett utenfor døra.

Se: https://vibbo.no/brekkelia

Generell informasjon:

BRANNVERN:

Styret skal sørge for at fellesareal og bygninger har fungerende brannvarslingsanlegg, røykvarslere og slokkeutstyr. Og på ett punkt strekker ansvaret seg inn i andeleierenes boenheter: Styret skal minne beboerne på at de må ha fungerende røykvarslere og brannslukningsutstyr. Det utføres årlige kontroller av brannslukkere og brannvarslere på borettslagets fellesområder, og hvert tredje år i alle leilighetene. Det skal ikke oppbevares noe på fellesområder, i trappeoppganger eller i kjellere på grunn av brannvern. Unntak i kjelleren er: barnevogner, sykkel og rullestol. Hensatte ting blir kastet uten varsel. Det er beboere selv som må ta ansvar og kostnadene tilknyttet utbedringer med økning av strømkapasitet til egen leilighet.

ARRANGEMENTER:

Vi arrangerer dugnader hver vår og høst. Det er stort oppmøte og god stemning. Mange møter opp, jobber effektivt og blir kjent med andre beboere. Det er populært å gå på dugnad i Brekkelia. Vi har beboere som ordner med blomster og stell av blomster og planter. Det setter vi stor pris på.

JULEGRANTENNING:

Borettslaget arrangerer sammen med Huseierlaget julegrantenning med gløgg og pepperkaker. Det er alltid populært og mange møter opp.

RENHOLD:

Det er gode rutiner for renhold i Brekkelia Borettslag. Konge Rengjøring utfører vask av trapper, fellesområder, kjeller og vaskerom.

LEKEPLASS:

Det foretas årlig kontroll av lekeplassen vår mellom Brekkelia 3 og 5. Den utføres av sertifiserte kontrollører. Vaktmesteren sjekker også over lekeplassen ukentlig for avvik og foretar utbedringer der det er behov.

PARKERING:

Aker P-drift følger opp parkeringsbestemmelsene på borettslagets fellesområder, samt oppmerkede parkeringsplasser tilhørende borettslaget. Brekkelia er en kommunal vei hvor Oslo kommune har ansvaret for å følge opp. Det er parkering forbudt utenom oppmerkede parkeringsplasser. Det er til tider et problem med feilparkeringer. Det er svært viktig at utrykningskjøretøy kommer fram til alle inngangene og feilparkering foran

disse kan få svært alvorlige konsekvenser. Kjøp av parkeringstillatelse gjøres via Aker p-drift sine nettsider eller app. Se mer info på Vibbo.

VAKTMESTER:

Leverandør av vaktmestertjenester til borettslaget, Bygårdsservice AS. Vaktmester er på plass i borettslaget ca 2 timer 3 dager pr uke. Hvilke dager kan variere.

SKILT:

Calling Anlegg: Ønsker du nytt skilt på ringeklokke, send en mail til styret.

Postkassen: Skilt til postkassen bestiller du via https://rbergersen.no. Husk å merke postkassen midlertidig så skiltet blir levert i riktig postkasse. Kostnaden for skiltet får du refundert; Gå til utlegg.obos.no, og følg veiledning. Vi ønsker at alle skal ha trykte navneskilt og nummerskilt på postkassen. Det er etter anbefalinger fra politiet. Håndskrevne lapper er ikke ønskelig. Har du mistet nummerskiltet du har fått fra styret i postkassen din, må du selv bestille dette. Det er et lite skilt som skal settes i den lille lommen til venstre på postkassen din. Nummeret er leilighetsnummeret ditt og det er det samme nummeret som står ute på døren din.

SØPPEL:

Søppel er et stort problem i borettslaget. Ukentlig må vaktmesteren flytte på søppel som ikke er kastet på egnet sted. Vi ser dessverre ofte at renovasjonsetaten ikke tar med seg søppel som er lagt i feil kasser og dette blir liggende på bakken rundt avfallstasjonene. Det tar mye ressurser og oppmerksomhet bort fra andre nødvendige oppgaver vaktmesteren skal utføre. Pappesker må brettes sammen / rives opp. Større kartonger fra møbler eller lignende, skal kastes på gjenbruksstasjon. Husk: det er den enkelte beboers ansvar å sørge for korrekt håndtering av eget avfall!

Kjøp av nøkkel, vaskeri kort eller parkeringstilladelse: Følg linken på Vibbo.

Følg med på Vibbo, oppslagstavle i oppgang og borettslagets Facebook side, hvor det legges ut viktig info ved behov .

Vedlikehold/rehabilitering/avtaler:

2025:

Fasadevask

Etablert seriekoblede røykvarslere i fellesområdet.

Kjøpt inn ny vaskemaskin i fellesvaskeri Brekkelia 3.

Nytt system for kjøp av parkeringstillatelse (digitalt).

Ny treårsavtale med Telia.

Kjøpt inn nye benker/sittegrupper til grillplassene.

Beskjæring av overhengende trær mot Frysjaveien (etter pålegg fra kommunen)

Installert Obos Mobil Nøkkel på dørene i inngangsparti oppgang.

Norgespris til alle strømmålere til fellesareal.

Anticimex utbedret/sikret krypkjeller i alle tre blokkene. (gnagersikring)

Utført energikartlegging av boligmassen.

2024:

Radon måling av alle leiligheter i U- og 1. etg.

Anticimex utbedret fassaden/kjellergang (gnagersikring)

2023:

Ferdigstillelse av rørfornying v/ OLIMB.

Alle dører ble merket med H nummer.

Rens av ventilasjonsanlegg

2022 :

Oppstart av rørfornying v/OLIMB.

Inngått ny avtale med Anticimex.

Ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med etablering av balkonger, forslag ble nedstemt.

Elbil-ladere ved Frysjaveien 10 er utbedret

2021:

Nye rekkverk ved trappene, Brekkelia 3 og Frysjaveien 10.

Nytt gjerde nedenfor Brekkelia 3 mot Frysjaveien.

Nye stålrister ved alle blokkene.

Ny oppmerking av parkeringsplasser Brekkelia.

Fjernet HC-parkeringsplass i Brekkelia etter pålegg fra Oslo kommune.

Fjernet HC-parkeringsplass ved Frysjaveien 10 fordi den ikke ble brukt.

Bytting av stoppekraner / bakkekraner ved alle blokkene etter pålegg fra Oslo kommune

Oppgradering av nettet / nye kontakter i alle leilighetene ved Telia

Oppfølging / reparasjon av elbil-ladere ved Frysjaveien 10

Søknad / oppfølging av støyskjerm mot Frysjaveien

Oppfølging av anleggs- og kabelarbeid i Frysjaveien ved Veflen Entreprenør

Trefelling (på grunn av farer)

Ny avtale med Sverre Bålerud om snømåking og strøing.

2020:

Nytt reservasjons- og betalingssystem i vaskeriene. Opprettet HC parkeringsplass for beboere utenfor Frysjaveien 10.

2018:

Varmekabler under parkeringsplassen i bakken ved Frysjaveien 10.

Ladestasjoner til Elbiler.

Merking av taxistopp.

To nye tørketromler til alle tre vaskeriene.

Oppfølging av brannvern på markterrassene.

2017:

Brannvern. Tetting av hull og reparering av sikringsskap.

Ny scooter parkeringsplass.

Sikring med gjerde ved lekeplass

Ferdigstillelse av uteplass ved Brekkelia 3.

2016:

Ny Facebook-side Brekkelia Borettslag Beboere Ny hjemmeside brekkelia.com

Bruk av vipps ved slag av parkeringskort og nøkler

Brannvernrunder på alle markterrassene

Merking av postkasser og dører

Ny bom ved Frysjaveien 10 Fasadevask

2015:

Nye brannsikre kjellerdører.

Nye utelamper og lys med bevegelsessensor ved alle 3 kjellerinngangene.

Varmekabler i bakken ved Frysjaveien 10.

2014:

Nye miljøskap,Brekkelia 3.

2013

Helhetlig og moderne løsning for inngangspartier.

Nye postkasser til alle.

Oppgradering av vaskekjellere.

2011:

Nytt callinganlegg

2009:

Rehabilitering av vinduene.

2007:

Rehabilitering av takene.

2006:

Ytterdører til bygninger skiftet.

2002:

Byttet alle røykvarslere.

Inspeksjonsluker for krypkjeller

Lufteventiler i kjøkken og stue

Nytt beslag lufteventiler tak.

Høytrykkspylt avløpsrør

2001:

Elektriske varemeruller.

Vask av fasade og maling av vinduer

Skiftet stoppekraner i alle oppganger Skiftet innvendig og utv. hovedstoppekran.

2000:

Innkjøpt brannslukningsapparater

1999:

Varmekabler mellom Frysjaveien og Brekkelia

1998:

Bygget nye søppelboder.

Fjellrensing Frysjaveien 10

1996:

Byttet alle dører inn til leilighetene

1990:

Nytt kabelanlegg

1988:

Utbedret takene

1986:

Skiftet vinduer og ytterpanel

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BREKKELIA BORETTSLAG AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BREKKELIA BORETTSLAG AL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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: 6CLE3-3LHHY-4J05O-NF5WS-GBXFV-UA6P6

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
2026-03-18 08:34:58 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6CLE3-3LHHY-4J05O-NF5WS-GBXFV-UA6P6

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.

BREKKELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 946494747, KLIENTNR. 6028

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 096 029**	**1 119 211**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		734 719	700 970
Tillegg for nye langsiktige lån		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-624 163	-712 709
Økning egenkapital i fellesanlegg		-20 824	-11 344
Salg av aksjer/andeler		0	-100
Reduksjon av aksjekapital/andelskapital		0	-100
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**89 732**	**-23 283**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 185 761**	**1 095 929**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 566 531	1 434 229
Kortsiktig gjeld		-380 770	-338 201
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 185 761**	**1 096 029**

Document ID 09222115557570904593 Signed JA, KRT, RM, WEP

BREKKELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 946494747, KLIENTNR. 6028

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 644 169	7 137 180	7 633 000	7 663 000
Vaskeri	9	3 900	4 900	80 000	0
Andre inntekter	3	614 931	157 266	60 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 263 000**	**7 299 346**	**7 773 000**	**7 743 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-65 293	-38 070	-40 000	-43 000
Styrehonorar	5	-281 000	-270 000	-281 000	-290 000
Revisjonshonorar	6	-22 811	-17 590	-22 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-316 458	-372 635	-396 000	-261 000
Konsulenthonorar		-14 883	-16 097	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 330 603	-667 177	-357 000	-636 000
Forsikringer		-520 081	-558 715	-760 000	-575 000
Festeavgift		-141 248	-141 248	-142 000	-142 000
Kommunale avgifter	8	-1 358 893	-1 251 814	-1 440 000	-1 474 000
Garasjer	10	-12 578	-19 428	-22 000	-22 000
Energi/fyring	11	-249 491	-268 285	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 232 820	-1 225 482	-1 298 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	12	-1 228 889	-873 695	-832 000	-810 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 775 047**	**-5 720 235**	**-5 860 000**	**-5 746 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 487 953**	**1 579 111**	**1 913 000**	**1 997 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	61 970	18 393	21 000	21 000
Finanskostnader	14	-815 203	-896 534	-856 000	-737 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-753 233**	**-878 141**	**-835 000**	**-716 000**
ÅRSRESULTAT		**734 719**	**700 970**	**1 078 000**	**1 281 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		734 719	700 970		

Document ID 09222115557570904593 Signed JA, KRT, RM, WEP

BREKKELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 946494747, KLIENTNR. 6028

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	1 127 675	1 127 675
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	446 594	425 770
Andre varige driftsmidler	17	242 772	242 772
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 817 041**	**1 796 217**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		85 914	93 529
Forskuddsbetalte kostnader		305 744	337 565
Andre kortsiktige fordringer	18	10 244	0
Driftskonto OBOS-banken		622 915	892 890
Sparekonto OBOS-banken		541 714	110 545
SUM OMLØPSMIDLER		**1 566 531**	**1 434 529**
SUM EIENDELER		**3 383 572**	**3 230 746**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 188 * 100		18 700	18 700
Udekket tap	19	-12 525 230	-13 259 949
SUM EGENKAPITAL		**-12 506 530**	**-13 241 249**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	14 327 232	14 951 395
Borettsinnskudd	21	1 182 100	1 182 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**15 509 332**	**16 133 495**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		174 594	111 725
Leverandørgjeld		202 102	221 597
Påløpte renter		4 074	5 079
Annen kortsiktig gjeld		0	100
SUM KORTSIKTIG GJELD		**380 770**	**338 501**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 383 572**	**3 230 746**
Pantstillelse	22	23 182 100	28 182 100
Garantiansvar	16	0	56 651

Document ID 09222115557570904593 Signed JA, KRT, RM, WEP

Oslo, __.__.2026
Styret i Brekkelia Borettslag

Jon Aas Kirsti Ruud Teveldal Rawand Mohammed
fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap
Wonja Eirin Pettersen

Document ID 09222115557570904593 Signed JA, KRT, RM, WEP

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Bod	16 500
Eiendomsskatt	1 213
Eiendomsskatt	1 213
Eiendomsskatt	1 213
Eiendomsskatt	1 213
Felleskostnader	6 385 068
Kabel-tv	1 237 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 644 169**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

TBF av korreksjon 2021	300
Elbil	26 594
Lading av kjøretøy	247 500
Nettinnbetalinger	7 500
Nøkler	3 000
Tilskudd, Oslo kommune	225 000
Parkering/Garasje	25 200
Vaskeri	79 837

Document ID 09222115557570904593 Signed JA, KRT, RM, WEP

SUM ANDRE INNTEKTER	**614 931**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-22 500
Arbeidsgiveravgift	-42 793
SUM PERSONALKOSTNADER	**-65 293**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-281 000
SUM STYREHONORAR	**-281 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-16 349

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-22 811
SUM REVISJONSHONORAR	**-22 811**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-475 001
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-475 001**
Drift/vedlikehold bygninger	-131 697
Drift/vedlikehold VVS	-20 900
Drift/vedlikehold elektro	-53 066
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-336 414
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 388
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-205 440
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 784
Egenandel forsikring	-28 000
Kostnader dugnader	-913
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 330 603**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 264
Vann- og avløpsgebyr	-957 509
Feie- og tilsynsgebyr	-26 973
Renovasjonsgebyr	-371 147
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 358 893**

NOTE 9
VASKERI

Document ID 09222115557570904593 Signed JA, KRT, RM, WEP

Inntekter	3 900
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**3 900**

NOTE 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER	
Diverse (Adhoc)	-12 578
SUM KOSTNADER GARASJER	**-12 578**
SUM GARASJER	**-12 578**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-249 491
SUM ENERGI / FYRING	**-249 491**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-292 699
Håndverktøy	-48 903
Annet driftsmateriale	-7 183
Vaktmestertjenester	-195 284
Renhold ved firmaer	-380 876
Snørydding	-219 922
Andre driftskostnader	-43 616
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 349
Andre kontorkostnader	-12 530
Telefon, annet	-4 698
Bank- og kortgebyr	-5 162
Øreavrunding	8
Velferdskostnader	-175
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 228 889**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	34 097
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 495
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 433
Renter bank	8
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 854
Andre renteinntekter	12 083
SUM FINANSINNTEKTER	**61 970**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-9 829
Pantegjeldsrenter	-804 486
Renter på leverandørgjeld	-888
SUM FINANSKOSTNADER	**-815 203**

Document ID 09222115557570904593 Signed JA, KRT, RM, WEP

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 127 675
SUM BYGNINGER	**1 127 675**

Gnr.59/bnr.10
Tomten er festet av Selvaag AS i 99 år fra 1957
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 80 % av Brekkelia Garasjelag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Brekkelia Garasjelag. Garantiansvaret den samlede gjelden i Brekkelia Garasjelag, og utgjør kr 56 651.

Selskapets andel i Brekkelia Garasjelag vises som anleggsmidler under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Brekkelia Garasjelag er inntatt i i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2020.

NOTE 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 1959	242 766	
		242 766
Kortautomat		
Tilgang 2008	86 642	
Avskrevet tidligere	-86 641	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2018	65 378	
Avskrevet tidligere	-65 377	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2018	128 725	
Avskrevet tidligere	-128 724	
		1
Tørkeskap		
Tilgang 2013	116 769	
Avskrevet tidligere	-116 768	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2013	40 294	
Avskrevet tidligere	-40 293	

Document ID 09222115557570904593 Signed JA, KRT, RM, WEP

		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2014	144 000	
Avskrevet tidligere	-143 999	1
		242 772
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**242 772**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	10 244
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 244**

NOTE 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 20
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2009	-7 869 626	
Nedbetalt tidligere	7 473 492	
Nedbetalt i år	396 134	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2022	-7 000 000	
Økning i 2023	-8 065 565	
Nedbetalt tidligere	510 304	
Nedbetalt i år	228 029	
		-14 327 232
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 327 232**

NOTE 21
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 182 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 182 100**

NOTE 22

Document ID 09222115557570904593 Signed JA, KRT, RM, WEP

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 182 100
Pantelån	14 327 232
TOTALT	**15 509 332**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 127 675
TOTALT	**1 127 675**

Document ID 09222115557570904593 Signed JA, KRT, RM, WEP

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.06.26
Selskapsnummer: 6028 **Selskapsnavn:** Brekkelia Borettslag AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6028

Brekkelia Borettslag AL

Velkommen til årsmøte i Brekkelia Borettslag AL

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Korsvoll meninighetshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring/tillegg i tekst i husordensregel #8 om røyking:
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Brekkelia Borettslag AL

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

Kathrine Sie fra OBOS er velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Kathrine Sie. Som protokollvitne velges [Navn].

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6028 Revisors Beretning og Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 281 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 281 000.

Sak 7

Endring/tillegg i tekst i husordensregel #8 om røyking:

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget om tillegg i punkt 8 i husordensregler:

Grillplassen mellom Brekkelia 3 og Brekkelia 5 ligger rett ved siden av lekeplassen. Det er mange barn i Brekkelia Borettslag nå og mange bruker lekeplassen.

Vi i styret har fått flere tilbakemeldinger om at det ikke er ønskelig med røyking så tett ved lekeplassen da dette oppleves som ubehagelig for barna.

Barn har rett til et røykfritt miljø.

Diverse informasjon:

I Folkehelsemeldingen foreslo regjeringen å innføre røykeforbud i private biler hvor barn er passasjerer, og på utendørs lekeplasser, idrettsområder og holdeplasser. I tillegg ønsker regjeringen at det skal være forbudt å røyke på fellesarealer i borettslag.

Lov om vern mot tobakksskader (tobakksskadeloven):

Vern av barn mot passiv røyking

Barn har en lovfestet rett til et røykfritt miljø jf. Tobakksskadeloven § 28 (Lovdata.no) Dette er en holdningsskapende bestemmelse som det ikke er knyttet tilsyn eller sanksjoner til. Alle som er ansvarlig for barn skal medvirke til at denne retten blir oppfylt.

§ 28.Vern av barn mot passiv røyking

Barn har rett til et røykfritt miljø. Den som er ansvarlig for barn skal medvirke til at denne retten blir oppfylt.

Det foreslås derfor et unntak til husordensreglenes # 8 om røyking slik:

Unntak: Det er ikke tillatt å røyke på grillplassen ved siden av lekeplassen mellom Brekkelia 3 og Brekkelia 5.

Forslag til vedtak
Husordensreglene gis følgende tillegg i punkt 8 om røyking: Unntak: Det er ikke tillatt å røyke på grillplassen ved siden av lekeplassen mellom Brekkelia 3 og Brekkelia 5.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Rawand Mohammed

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

- Jacob Broch-Due

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

- Jacob Broch -Due
- Ståle Brendryen

Vedlegg

1. 6028 Valgkomiteens innstilling.pdf

Styrets årsrapport

Årsrapport for Brekkelia Borettslag

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder **Jon Aas**

Styremedlem **Kirsti Ruud Teveldal**

Styremedlem **Rawand Mohammed**

Styremedlem **Wonja Eirin Pettersen**

Varamedlem **Jacob Broch-Due**

Valgkomite

Valgkomite **Ståle Brendryen**

Valgkomite **Jacob Broch-Due**

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse brekkelia.borettslag@gmail.com.

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

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet BDO AS.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er omtrent som budsjettert.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak lavere kostnader til konsulenthonorar, forsikring og Andre driftskostnader enn forutsatt i budsjett. Kostnader til drift og vedlikehold er noe høyere enn forutsatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 1 096 028.

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater. Det er budsjettert med kr 357 000 til ordinært og ekstra vedlikehold.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Kabel-tv er iht. avtalen regulert med kr. 14 fra 01.03.2025.

Felleskostnader uten tillegg er regulert med 8% 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid 2024

Borettslagets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning ved Kathrine W. Sie.

Styret er fornøyd med samarbeidet med OBOS, som ivaretar regnskap og drift på en svært god måte.

Det har vært 11 styremøter i 2024.

Det ble vedtatt i budsjettet at husleien skulle økes 8 % fra 01.01.2025. Økningen skyldes i hovedsak økninger i priser på varer og tjenester borettslaget benytter seg av, samt økninger i kommunale avgifter og forsikring.

Det forventes også at borettslaget vil på sikt få økte kostnader i forbindelse med de nye EU-reglene om energieffektivisering av boliger. I den forbindelse ser styret et behov for at borettslaget øker sin økonomiske buffer for fremtidige investeringer og eventuelle uforutsette hendelser/nødvendig vedlikehold.

Det er et aktivt styre hvor alle har hver sine arbeidsoppgaver.

Styret kontaktes daglig både på e-post og telefon. Det kan være beboere, leverandører av tjenester, offentlige/kommunale etater eller eiendomsmeglere i forbindelse med salg av andeler.

Vi har mange engasjerte beboere som kommer med innspill, klager, spørsmål, ros/ris og forslag.

Styret kan nås på:

E-post: brekkelia.borettslag@gmail.com

Mobil/sms: 415 72 075.

Via Vibbo, https://vibbo.no/brekkelia/kontakter

Det er 188 leiligheter i Brekkelia Borettslag.

Det er solgt mange leiligheter i borettslaget i 2024.

I nærområdet ligger Akerselva, Frysja, Maridalsvannet og Kjelsås. I Frysjaparken bygges det et større boligområde. Her er det blant annet et nærsenter med Meny, blomsterforretning, frisør, apotek og Jønk Burger. I tillegg finner du kafé/bakeri, Frysja Sushi, søndagsåpen Joker butikk, treningssenteret, EVO og veterinær.

I tillegg er det utallige tur-, ski- og sykkelløyper nesten rett utenfor døra.

Styrets arbeid/ansvar:

● Styrets oppgave og ansvar er å vedlikeholde og drifte eiendommen.

- styret har ansvaret for borettslagets økonomi og å iverksette nødvendig vedlikeholdsarbeid. Dette betyr igjen at styret må inngå avtale med entreprenør for vedlikehold og driftsavtaler for forskjellige tjenester som skal leveres borettslaget og beboerne.

- Oppfølging av saker som vi blir kontaktet om fra beboere, entreprenører/leverandører, eiendomsmeglere etc.

Våre arbeidsoppgaver i 2024 har vært blant annet:

-Iverksatt energikartlegging med formål om å skaffe mest mulig data om borettslagets energibruk. Dette vil hjelpe styret i arbeidet med å finne gode tiltak for energieffektivisering, og gir underlag for å beregne lønnsomheten i tiltakene.

Kartlegging sluttføres våren 2025.

-Iverksatt arbeid med å innføre nytt digitalt system for betaling av parkering / parkeringskort.

-Gjennomgått kontrakter og innhentet nye tilbud på tjenester der styret anser det som nødvendig og hensiktsmessig. Dette arbeidet videreføres også i 2025.

-Oppstart og oppfølging av ny leverandør av vaktmestertjenester, Bygårdsservice AS.

-Iverksatt måling av radon i alle leiligheter i U etg + 1 etg. Målingen avsluttes våren 2025.

-Vasket inngangspartiene grundig utvendig

-Satt opp ny mur under søppelcontainerne ved Brekkelia 3

-Gjennomgang av husordensreglene. De ble revidert og nye punkter ble vedtatt.

-Jobbet for å etablere Vibbo som den foretrukne kommunikasjonskanalen for styrets kommunikasjon til beboerne. De fleste beboere er nå aktive på Vibbo. Informasjon legges ut fortløpende gjennom året.

BRANNVERN:

Styret skal sørge for at fellesarealene og bygningsmassen har fungerende brannvarslingsanlegg, røykvarslere og slokkeutstyr. Og på ett punkt strekker ansvaret seg inn i boenhetene: Styret skal minne beboerne på at de må ha fungerende røykvarslere og brannslokkingsutstyr.

Det utføres årlige kontroller av brannslukkere og brannvarslere på borettslagets fellesområder, og hvert tredje år i alle leilighetene.

Styret jobber nå med å se på mulighetene for et oppsett av seriekoblede røykvarslere for både fellesområdet og i alle leilighetene.

Det skal ikke oppbevares noe på fellesområder, i trappeoppganger eller i kjellere på grunn av brannvern. Unntak i kjelleren er: barnevogner, sykler og rullestoler.

Hensatte ting blir kastet uten varsel.

Det er beboere selv som må ta ansvar og kostnadene tilknyttet utbedringer med økning av strømkapasitet til egen leilighet.

ARRANGEMENTER:

Vi arrangerer dugnader hver vår og høst. Det er stort oppmøte og god stemning.

Mange møter opp, jobber effektivt og blir kjent med andre beboere. Det er populært å gå på dugnad i Brekkelia. Vi har beboere som ordner med blomster og stell av blomster og planter. Det setter vi stor pris på.

Borettslaget arrangerer julegrantenning med gløgg og pepperkaker. Huseierlaget inviteres. Det er alltid populært og mange møter opp.

RENHOLD:

Det er gode rutiner for renhold i Brekkelia Borettslag. KongeRengjøring har faste tider for vask av trapper, fellesområder, kjellere og vaskerom.

LEKEPLASS:

Det foretas årlig kontroll av lekeplassen vår mellom Brekkelia 3 og 5, dette utføres av sertifiserte kontrollører. Vaktmesteren sjekker også over lekeplassen ukentlig for avvik og foretar utbedringer der det er behov.

PARKERING:

Aker P-drift følger opp parkeringsbestemmelsene på borettslagets fellesområder, samt oppmerkede parkeringsplasser tilhørende borettslaget.

Brekkelia er en kommunal vei hvor Oslo kommune har ansvaret for å følge opp.

Det er parkering forbudt utenom oppmerkede parkeringsplasser.

Det er til tider et problem med feilparkeringer. Det er svært viktig at utrykningskjøretøy kommer fram til alle inngangene og feilparkering foran disse kan få svært alvorlige konsekvenser.

Styret jobber nå med å få på plass en digital løsning for kjøp av parkeringskort.

VAKTMESTER:

Fra 01.04.2024 er leverandør av vaktmestertjenester til borettslaget, Bygårdsservice AS.

Styret har jevnlig oppfølging med vaktmesteren.

SKILT:

Vi har fine inngangspartier vi ønsker å bevare.

Ønsker du nytt skilt på ringeklokken, send en mail til styret.

Skilt til postkassen bestiller du via Skiltservice.com.

https://www.skiltservice.com/products/standard-postkasseskilt-sandbergkassen-hvit-plate-med-svart-skrift6

Standard postkasseskilt gravert på hvit plate og svart tekst. Husk å merke postkassen midlertidig så skiltet blir levert i riktig postkasse. Kostnaden for skiltet får du refundert; Gå til utlegg.obos.no, og følg veiledningen.

Vi ønsker at alle skal ha navneskilt og nummerskilt på postkassene.

Det er etter anbefaling fra politiet.

Håndskrevne lapper er ikke ønskelig.

Har du mistet nummerskiltet du har fått fra styret i postkassen din, må du selv bestille skilt hos www.skiltservice.com Det er et lite skilt som skal settes i den lille lommen til venstre på postkassen din. Nummeret er leilighetsnummeret ditt og det er det samme nummeret som står ute på døren din.

Ønsker du selv å bestille skilt med teksten: " Uadressert reklame? - nei, takk! " kan det bestilles samme sted.

Alle postkasseskilt må du selv sette inn fra innsiden av postkassen din.

SØPPEL:

Søppel er et stort problem i borettslaget. Ukentlig må vaktmesteren flytte på søppel som ikke er kastet på egnet sted. Vi ser dessverre ofte at renovasjonsetaten ikke tar med seg søppel som er lagt i feil kasser og dette blir liggende på bakken rundt avfallstasjonene.

Det tar mye ressurser og oppmerksomhet bort fra andre nødvendige oppgaver vaktmesteren skal utføre.

Pappesker må brettes sammen / rives opp. Større kartonger fra møbler eller lignende, skal kastes på gjenbruksstasjon.

Nå kan du ikke lenger kaste gamle sokker og utslitte T-skjorter i restavfallet. Fra 1. januar skal tekstilavfallet ditt gjenvinnes.

Husk: det er det enkelte beboers ansvar å sørge for korrekt håndtering av eget avfall!

KJØP AV NØKKEL, VASKEKORT ELLER PARKERINGSKORT:

Følg linken på Vibbo eller kontakt styret.

HUSK FØLG MED PÅ VIBBO OG PÅ OPPSLAGSTAVLEN I OPPGANG!

Der står det viktig informasjon.

Det er også en Facebook-side beboere kan bruke: Brekkelia Borettslag Beboere.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BREKKELIA BORETTSLAG AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BREKKELIA BORETTSLAG AL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4AV0Y-O23BJ-DGEBJ-GCYA8-QC4VJ-05L73

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-13 21:03:33 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4AV0Y-023BJ-DGEBJ-GCYA8-QC4VJ-05L73

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.

BREKKELIA BORETTSLAG AL
ORG.NR. 946 494 747, KUNDENR. 6028

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 119 211**	**2 537 130**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		700 970	-8 718 898
Tillegg for nye langsiktige lån		0	8 070 405
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-712 709	-741 249
Økning egenkapital i fellesanlegg		-11 344	-28 176
Salg av aksjer/andeler		-100	0
Reduksjon av aksjekapital/andelskapital		-100	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-23 283**	**-1 417 918**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 095 929**	**1 119 211**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 434 529	1 714 673
Kortsiktig gjeld	-338 501	-595 462
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 096 028**	**1 119 211**

BREKKELIA BORETTSLAG AL
ORG.NR. 946 494 747, KUNDENR. 6028

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 137 180	6 517 545	7 122 000	7 633 000
Vaskeri	10	4 900	5 700	6 000	80 000
Garasjer		0	25 782	0	0
Andre inntekter	3	157 266	101 955	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 299 346**	**6 650 982**	**7 188 000**	**7 773 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 070	-45 120	-42 000	-40 000
Styrehonorar	5	-270 000	-320 000	-270 000	-281 000
Revisjonshonorar	6	-17 590	-22 524	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-372 635	-354 373	-377 000	-323 330
Konsulenthonorar	7	-16 097	-194 612	-80 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-667 177	-9 152 140	-434 000	-357 000
Forsikringer		-558 715	-487 016	-633 000	-760 000
Festeavgift		-141 248	-141 248	-142 000	-142 000
Kommunale avgifter	9	-1 251 814	-1 079 873	-1 252 000	-1 440 000
Garasjer	11	-19 428	-22 860	-22 000	-22 000
Energi/fyring		-268 285	-309 351	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 225 482	-1 169 247	-1 248 000	-1 298 000
Andre driftskostnader	12	-873 695	-1 448 226	-1 195 000	-832 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 720 235**	**-14 746 588**	**-5 966 000**	**-5 787 330**
DRIFTSRESULTAT		**1 579 111**	**-8 095 607**	**1 222 000**	**1 985 670**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	18 393	42 723	21 000	21 000
Finanskostnader	14	-896 534	-666 015	-875 000	-856 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-878 141**	**-623 292**	**-854 000**	**-835 000**
ÅRSRESULTAT		**700 970**	**-8 718 898**	**368 000**	**1 150 670**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-8 718 898		
Reduksjon udekket tap		700 970	0		

BREKKELIA BORETTSLAG AL
ORG.NR. 946 494 747, KUNDENR. 6028

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	1 127 675	1 127 675
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	425 770	414 426
Andre varige driftsmidler	17	242 772	242 772
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 796 217**	**1 784 873**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		93 529	16 682
Forskuddsbetalte kostnader		337 565	306 370
Driftskonto OBOS-banken		892 890	1 357 253
Sparekonto OBOS-banken		110 545	34 368
SUM OMLØPSMIDLER		**1 434 529**	**1 714 673**
SUM EIENDELER		**3 230 746**	**3 499 546**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 188 * 100		18 700	18 800
Udekket tap	18	-13 259 949	-13 960 920
SUM EGENKAPITAL		**-13 241 249**	**-13 942 120**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	14 951 395	15 664 104
Borettsinnskudd	20	1 182 100	1 182 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 133 495**	**16 846 204**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		111 725	106 298
Leverandørgjeld		221 597	353 936
Påløpte renter		4 779	78 841
Påløpte avdrag		0	56 359
Annen kortsiktig gjeld	21	400	28
SUM KORTSIKTIG GJELD		**338 501**	**595 462**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 230 746**	**3 499 546**
Pantstillelse	22	28 182 100	28 182 100
Garantiansvar	16	56 651	54 176

Oslo, 02.04.2025
Styret i Brekkelia Borettslag AL

Jon Aas Kirsti Ruud Teveldal Rawand Mohammed

Wonja Eirin Pettersen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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	5 911 032
Kabel-TV	1 203 741
Bod	16 935
Eiendomsskatt	5 472
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 137 180**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Elbil	27 760
Opprydding kundereskontro	114
Nettinnbetalinger	49 000
Nøkler	5 500
Vaskeri	74 692
Erstatning vaskekort	200
SUM ANDRE INNTEKTER	**157 266**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 070
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 070**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 270 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 783, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 590.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 097
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 097**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-115 945
Drift/vedlikehold VVS	-15 269
Drift/vedlikehold elektro	-68 506
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-275 923
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 051
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-106 723
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 423
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-9 630
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 828
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-879
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-667 177**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 483
Vann- og avløpsavgift	-861 306
Feieavgift	-31 552
Renovasjonsavgift	-353 473
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 251 814**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI	
Inntekter	4 900
SUM INNTEKTER VASKERI	**4 900**
SUM VASKERI	**4 900**

NOTE: 11
GARASJER

KOSTNADER GARASJER	
Garasjekostnader fra 6088 Brekkelia Garasjelag	-19 428
SUM KOSTNADER GARASJER	**-19 428**
SUM GARASJER	**-19 428**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-67 646
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 094
Håndverktøy	-12 585
Annet driftsmateriale	-22 414
Vaktmestertjenester	-293 698
Renhold ved firmaer	-251 266
Snørydding	-137 891
Andre fremmede tjenester	-27 118
Trykksaker	-1 389
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 350
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 783
Andre kontorkostnader	-14 904
Telefon u/mva	-7 467
Porto	-700
Bank- og kortgebyr	-5 164
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-726
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-873 695**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	8 381
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 352
Andre renteinntekter	7 660
SUM FINANSINNTEKTER	**18 393**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-896 428
Renter på leverandørgjeld	-106
SUM FINANSKOSTNADER	**-896 534**

NOTE: 15
BYGNINGER

Tilgang 1959	1 127 675
SUM BYGNINGER	**1 127 675**

Gnr.59/bnr.10
Tomten er festet av Selvaag AS i 99 år fra 1957
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 80 % av Brekkelia Garasjelag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Brekkelia Garasjelag. Garantiansvaret den samlede gjelden i Brekkelia Garasjelag, og utgjør kr 56 651.

Selskapets andel i Brekkelia Garasjelag vises som anleggsmidler under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Brekkelia Garasjelag er inntatt i i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2020.

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kortautomat		
Kostpris	86 642	
Avskrevet tidligere	-86 641	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2018	65 378	
Avskrevet tidligere	-65 377	
Avskrevet i år	0	
		1
Tørketrommel 2		
Tilgang 2018	128 725	
Avskrevet tidligere	-128 724	
Avskrevet i år	0	
		1
Tilgang 2013	116 769	
Avskrevet tidligere	-116 768	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2013	40 294	
Avskrevet tidligere	-40 293	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2014	144 000	
Avskrevet tidligere	-143 999	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 1959	242 766	
		242 766
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**242 772**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2009	-7 869 626	
Nedbetalt tidligere	6 971 249	
Nedbetalt i år	502 243	
		-396 134
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-7 000 000	
Økning i 2023	-8 065 565	
Nedbetalt tidligere	299 838	
Nedbetalt i år	210 466	
		-14 555 261
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 951 395**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1959	-1 182 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 182 100**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-300
Avsetning andelskapital, utbetalt 2025	-100
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-400**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 182 100
Pantelån	16 133 495
TOTALT	**17 315 595**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 127 675
TOTALT	**1 127 675**

Styreinnstilling for 2025/26 for Brekkelia Borettslag:

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Som styreleder for 2 år foreslås (ikke på valg):

Jon Aas Brekkelia 3B

Styremedlemmer for 2år foreslås (ikke på valg):

Kirsti Teveldal Brekkelia 5E

Wonja Pettersen Frysjavn 10A

Som styremedlem for 1år foreslås (på valg):

Rawand Mohammed Brekkelia 10D

Som varamedlem for 1 år foreslås (på valg):

Jacob Broch-Due Brekkelia 3C

Som valgkomite (1år) foreslås: (på valg):

Ståle Brendryen Brekkelia 3E

Jacob Broch-Due Brekkelia 3C

Hilsen Valgkomiteen

Jacob Broch-Due

Ståle Brendryen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25
Selskapsnummer: 6028 **Selskapsnavn:** Brekkelia Borettslag AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for Brekkelia Borettslag AL

Organisasjonsnummer: 946494747
Møtet ble avholdt 9. juni kl. 18:00, Korsvoll Menighetshus i Tåsenveien 121.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> Petter Ekrem Sjøli er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Bakke og Hanne Svergja er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat pålydende kr. kr. 734 719 til egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 290 000,-
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Som styreleder for 2 år foreslås:

Jon Aas	Brekkelia 3B

Styremedlem (er) for 2 år foreslås:

Kirsti Teveldal	Brekkelia 5B
Wonja Pettersen	Frysjaveien 10A

Styremedlem for 1 år foreslås:

Ragnhild Kjos Andersen	Frysjaveien 10B

Varamedlem for 1 år foreslås:

Hanne Svergja	Brekkelia 5E

Valgkomite for 1 år foreslås:

Ståle Brendryen	Brekkelia 3E
Hanne Svergja	Brekkelia 5E

Hilsen Valgkomiteen

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Jon Aas

Følgende stilte til valg:
Jon Aas

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Wonja Pettersen
Kirsti Tevedal

Følgende stilte til valg:
Wonja Pettersen
Kirsti Tevedal

.Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ragnhild Kjos Andersen

Følgende stilte til valg:
Ragnhild Kjos Andersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Svergja

Følgende stilte til valg:
Hanne Svergja

Vedtekter
for
Brekkelia Borettslag AL Org. nr. 946494747

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 31.05.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 25.05.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Brekkelia Borettslag AL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år, men den for de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER FOR BREKKELIA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 31.05.2006. Endret på ordinær generalforsamling 22.05.2017, 22.05.2018, 02.05.2022, 05.06.2023 og 05.06.23.
Vaskeri Instruks endret iht vedtak på ordinær generalforsamling 30.05.2007, 05.05.2011, 27.04.21 og 04.06.24.

Indre orden:

1) Enhver plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer verdien. (Husleielovens §§ 19, 20 og 22).

2) Ombygging av leiligheter.

Andelseier er selv ansvarlig for å følge gjeldende bygningsforskrifter. Ønsker en andelseier å slå sammen to leiligheter må styret først søkes. Med søknad vedlegges tegninger som viser hvilke forandringer som ønskes utført.

Borettslaget gjør oppmerksom på at veggen mellom stue og kjøkken i 3.etg. er en del av bærekonstruksjonen for tak. Veggen må derfor ikke fjernes uten at avlastnings bjelke er montert av sertifisert fagperson. Bekreftelse på at arbeid er utført av sertifisert fagperson sendes til styret. Ombyggingen bekostes av andelseier.

3) Oppussing av bad og utskifting av sluk.

Borettslaget dekker skifte av sluk ved oppussing av bad inntil kr. 10 000.

Dokumentasjon fra autorisert firma med spesifisert pris for bytting av sluk sendes styret for refusjon. Andelseiere er selv ansvarlig for at fuktskader ikke oppstår i egne eller andres leiligheter som følge av mangel på vedlikehold. Borettslagets forsikring dekker i hovedsak ikke fuktskader som følge av manglende vedlikehold på våtrom. Vi anbefaler at sluk renses jevnlig og gjerne 4 ganger i året.

4) Avtrekksvifter.

Ventilasjonsvifter må ikke monteres på avtrekksventilene i kjøkken og bad. Kjøkkenviftene trekker luft/lukt inn i andres kjøkken og elektriske vifter på bad kan slå inn i pipene. Over komfyren kan det monteres kullfiltervifte. Styret kan kreve at andelseier fjerner vifter som ikke er i henhold til forskriftene.

5) HMS og brannsikkerhet.

Borettslaget er underlagt reglene for Helse, Miljø og Sikkerhet. Styrets leder og styrets HMS-ansvarlig er er ansvarlig for at HMS reglene blir fulgt i borettslaget. Styret engasjerer firma som har kompetansebevis for service og vedlikehold av pulverapparatene og røykvarslerene i borettslaget. Styreleder og HMS-ansvarlig foretar hvert år en HMS vernerunde i borettslaget. I hver leilighet skal det være et pulverapparat og en røykvarsler som er borettslagets eiendom og må ikke fjernes fra leilighetene. For sammenslåtte leilighetenskal det være to pulverapparater og to røykvarslere. Disse byttes kostandsfritt ved behov. Apparatet bør sjekkes fire ganger i året, ved å etterse at trykkmanometeret står på grønt. Beboere er selv ansvarlig for at tilstanden for brannvernsutstyret til enhver tid er godkjent. Batterier til røykvarslere blir innkjøpt av borettslaget og skiftes av beboerne eller engasjert firma.

6) Dyrehold.

1. Dyrehold er tillatt i borettslaget, men på visse vilkår. Brudd på reglene om dyrehold kan anses som mislighold. Dyr som er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen må fjernes etter styrets anmodning.

2. Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.

3. Ekskrementer som hunden måtte etterlate på eiendommen skal fjernes umiddelbart.

4. Dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

5. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg med videre.

6. Kjæledyr skal ikke gå løse på fellesområder ute eller inne slik at de er til sjenanse for beboere.

7. Ved skriftlig berettigede klager over at dyreholdet er til ulempe for naboer, vil det kunne gis pålegg om å fjerne dyret, når ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

7) Fred og ro.

Snekkerarbeid/ banking/boring/spilling av høy musikk eller andre høylytte aktiviteter som sjenerer naboene, skal kun foregå mellom kl. 08.00 – 21.00 på hverdager (på fredager skal det være ro etter kl 19.00), kl. 09.00 – 17.00 på lørdager og ikke i det hele tatt på søndager og helligdager. Naboene skal ikke forstyrres unødig mellom kl. 23.00 og 08.00.

Alt av støyende arbeid (snekkerarbeid/banking/boring) skal varsles om i god tid til egen oppgang og nabooppganger, samt spilling av høy musikk eller andre høylytte aktiviteter som vil foregå utover kl 21.00.

(8) Røyking.

Røyking utendørs på borettslaget sitt fellesområde er kun tillatt på oppmerket område (grillplasser). Der det også er askebeger.

Ytre orden.

1) Lagring på fellesområder.

Det er ikke anledning til å lagre gjenstander på fellesområder som oppganger, under kjellertrapper og kjellere. Gjenstander lagret på fellesområder vil bli fjernet av vaktmesteren uten videre varsel.

2)Husholdningsavfall.

Alt avfall legges på anviste steder.

3) Hensyn til naboer.

Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer. Klesvask og andre gjenstander må ikke plasseres i åpne vinduer eller settes på den utvendige vnduskarmen.

4) Oppslagstavler.

Oppslagstavlene skal kun benyttes av styret og ved nabovarsling.

5) Markterrasser/Hageparseller.

Beboere i underetasjene disponerer en markterrasse/ hageparsell utenfor sin leilighet. Markterrassen/hageparsellen er en del av borettslagets fellesområde og det er ikke anledning til å utvide den. Vedlikehold og stell av markterrassene/hageparsellene er beboernes ansvar og det skal holdes velstelt. Villvin og andre klatreplanter må holdes ut fra fasadeplatene. Hvis vekstene vokser under fasadeplatene, kan de forårsake skade på bygningen. Det skal være fremkommelig og åpning på minimum 60 cm fra hage til hage slik at utrykningspersonell som brannetat med slanger og stiger og ambulansepersonell kan passere uhindret. Ved ønske om oppføring av terrasse eller platting på markterrassene/hageprsellene skal det søkes om tillatelse i forkant. Søknad sendes styret med en kort beskrivelse og planlagte mål. Det er ikke tillatt å føre opp utvendig bod på terrassene. Det er tillatt å grille med gass eller elektrisk grill.

6) Dugnader.

Det avholdes to dugnader i året, en om våren og en om høsten. I forbindelse med dugnadene leies det inn søppelcontainere som beboerne kan benytte til eget avfall som møbler og lignende. Avfall som; elektriske apparater, maling, bildekk etc. er spesialavfall og kan ikke kastes i containeren. For kasting av spesialavfall henvises det til nærliggende miljøstasjoner.

Vaskerinstruks.

Det er fellesvaskeri i kjelleren i hver av de tre blokkene

Vaskeriene er bare til bruk for andelseiere og leieboere i Brekkelia Borettslag AL.Vaskekort koster kr 100. Bestilles via følgende link: https://tinyurl.com/2mk77koz. Se forøvrig https://vibbo.no/brekkelia/tema/fellesvaskeri for mer info.

Pris pr maskin er pr 01.01.2020 kr 10 for vaskemaskinene og tørketromlene. Tørkeskap er gratis, men må også reserveres.

1: Vaskeriene kan bare brukes i tiden:

Vaskemaskinene:

Mandag-fredag 08.00 til 22.00

Lørdager 08.00 til 20.00

Søndager kl. 10.00-20.00.

Tørketromlene/tørkeskap:

Mandag-fredag 09.00 til 23.00
Lørdager 09.00 til 21.00.

Søndager kl. 11.00-21.00.

Det gjøres ikke unntak for helligdager.

Estimert tar vaskeprogrammet like lang tid i minutter som gradantallet for temperaturen på vasken. Eksempel: 90 graders vask tar ca. 90 minutter. Beregn god tid.

2: Reservasjon gjøres på www.smartlaundry.com eller på Smartlaundry boksen i vaskeriet.

Ved reservasjon belastes man 50 % (5 kr) av pris pr maskin i depositum. Reservasjonene må slettes senest 1 time før vasketiden starter for å få refundert depositumet for reservasjonen. Hvis du ikke benytter deg av reservert tid, vil depositumet ikke bli refundert. Dette fordi maskinene vil være låst til den som har gjort reservasjonen og kan ikke benyttes av andre i denne tiden.

3: Vask og tørk av filleryer og lignende må kun skje i skyllekarene og ikke i maskinene eller tørketrommelen. Det er ikke lov å vaske utstyr, tepper eller klær til dyr.

4: Maskinene skal rengjøres og tørkes etter bruk. Ved rengjøring av tørketrommelen skal lo fjernes fra lofilteret.

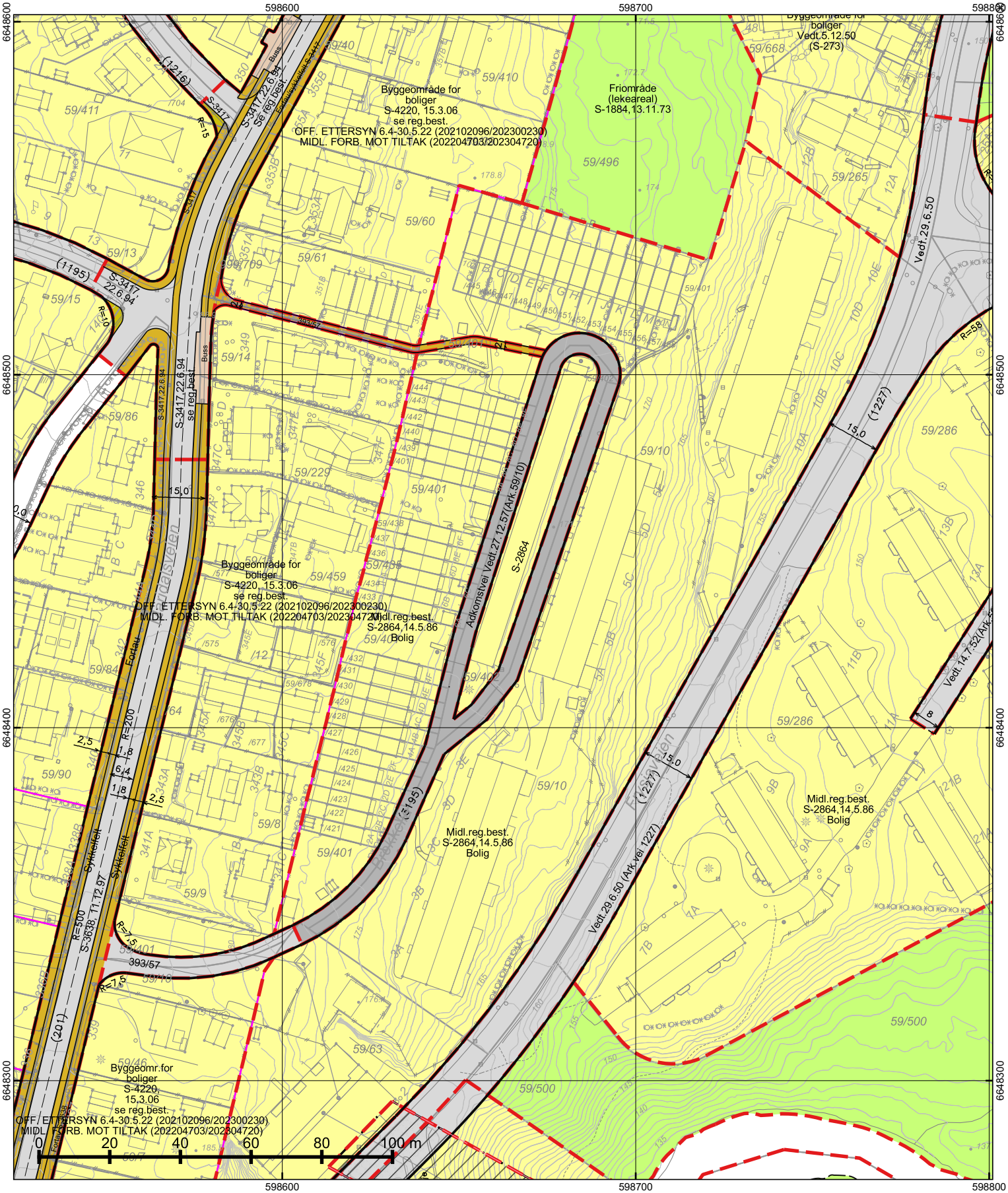
Parkeringsbestemmelser.

Brekkelia Borettslag AL har parkeringsplasser på høyre side (sydvendt) av parkeringsplassen vedinnkjøring fra Maridalsveien, og innkjørselen til Frysjaveien 10. Parkering av biler på borettslaget område er kun tillatt på oppmerkede plasser for andelseiere med gyldig parkeringskort. Andelseiere som leier garasje i borettslaget har ikke anledning til å parkere på de oppmerkede plassene.

Det er ikke tillatt å parkere foran blokkene Brekkelia 3 og Frysjaveien 10 (dette er borettslagets privat område og her utfører Aker P-drift kontroller på borettslagets vegne.) Det er kun tillatt med korte stopp for av-og pålessing. Firmaer som utfører oppdrag på borettslagets vegne kan, etter nærmere avtale med styret, stå parkert på anvist område. I hele Brekkelia er det parkering forbudt. Brekkelia er kommunalt og her utfører Oslo kommune kontroller.

Det selges kun ett parkeringskort til hver andel. Parkeringskort bestilles her https://tinyurl.com/2mksh2aj, se forøvrig vibbo for mer info: https://vibbo.no/brekkelia/tema/parkering

De som parkerer på parkeringsplassen ved Maridalsveien må parkere med fronten mot gjerdet slik at ikke nabohuset får all eksos inn gjennom vinduene. Videre er det forbudt å parkere utenfor anviste plasser. Dette gjelder også parkering i midtsonen på parkeringsplassen. Biler som er parkert her står parkert på offentlig vei og vil derfor bli bøtelagt av det offentlige. De er også til hinder for lovlig parkerte biler og for utrykningskjøretøy. Biler som parkeres på steder som er til hinder for utrykningskjøretøy vil bli tauet uten varsel. På parkeringsplassen er det ikke anledning til å parkere avskiltede biler, campingvogner eller varetilhengere. Det kan komme beskjeder på vibbo eller oppslag om flytting av biler på grunn av snømåking, kosting, gravearbeider eller av andre årsaker.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

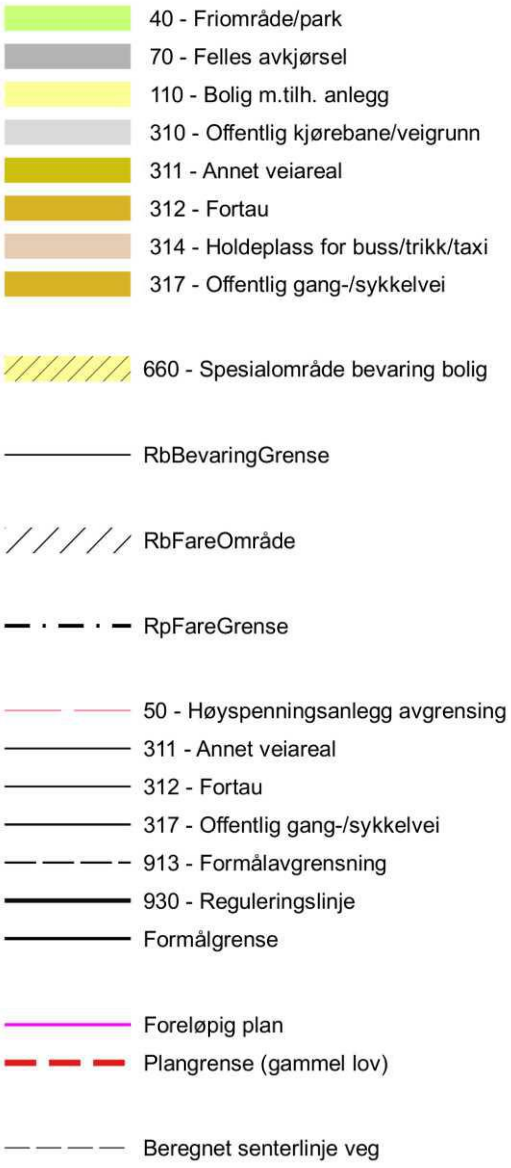
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

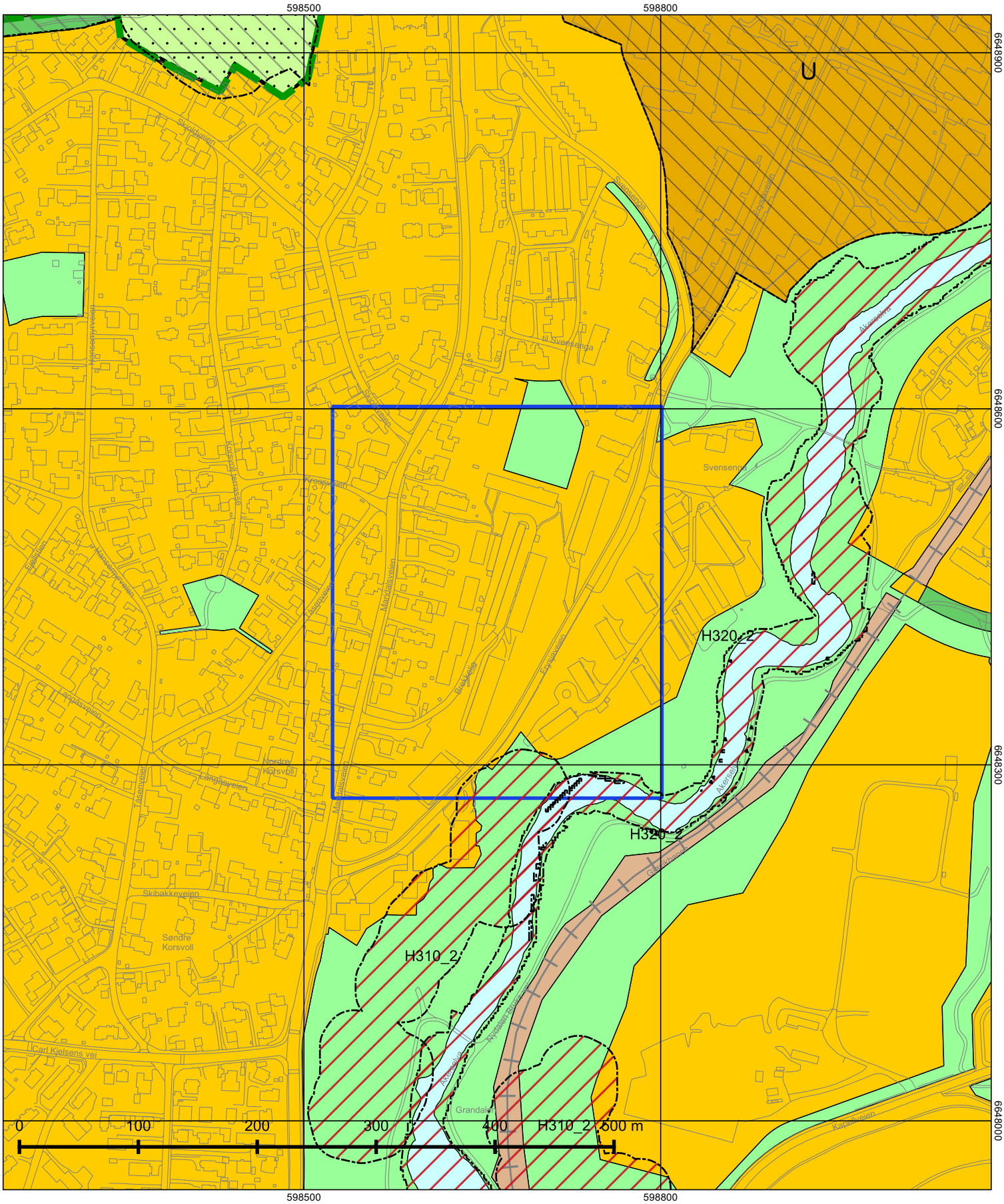
PlottID/Best.nr: 148096/ 86520131
Deres ref.:
Adresse: Brekkelia 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 59/10

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148096/86520131
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-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-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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Stian Breda-Ruud
BREKKELIA 3C

Dato: 02.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520131
8787808

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 10

Vi viser til bestilling av 20251001 for BREKKELIA 3C.

GNR. 59 BNR. 10

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.10.1921.

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

15579 m²

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

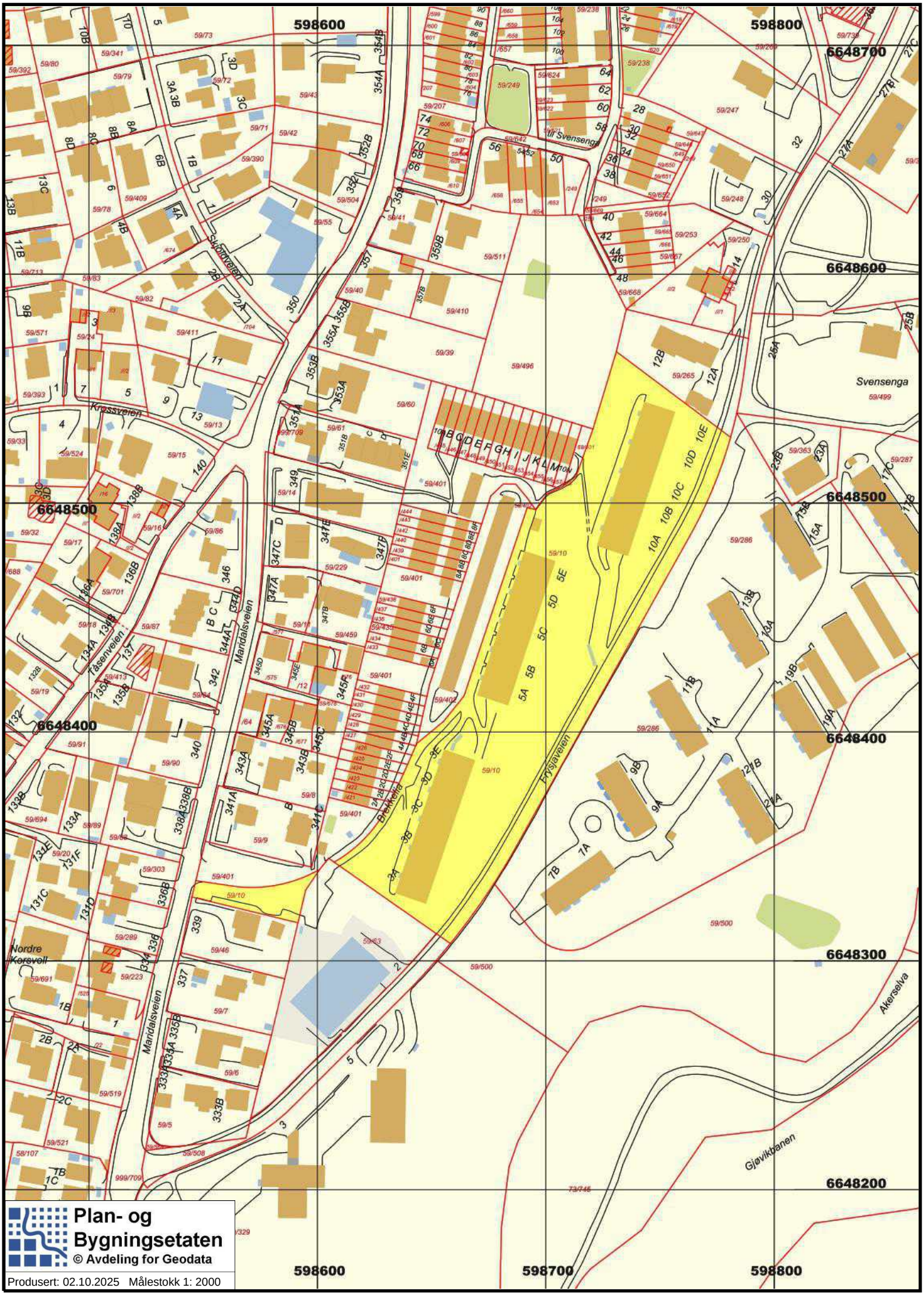
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598600
598800
6648700
6648600
6648500
6648400
6648300
6648200
Svensenga
til Svensenga
Krossveien
Maridalsveien
Fåsenveien
Frysjaveien
Nordre Korsvoll
Gjøvikbanen
Akerselva
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.10.2025 Målestokk 1: 2000

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 pkt. 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Rednings tau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast mødmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 10 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»
«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn.nr.
59/1 blokk C Prysjeveien	57/1019	1-2-
Arbeidets art	Innlevert	
Boligblokk	24/4-57	
Bygningens art		
Byggherre Boretslaget Progressiv, tlf. 33 68 70. v/V. Gustav Jensen, Chr. Bank og Kreditkasse.		
Byggemelder Ringnes & Selvaag, President Harbitzgt. 18, Oslo.		

SH/AaK.

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

Oslo bygningsråd gjorde den 1o/7-1957 sådant vedtak:

"1. Bygningsrådet tar forbehold i anledning eventuelt grunnerverv og sammenføyning av grunnstykker.

2. Under henvisning til brannsjefens uttalelse anser bygningsrådet ikke disse blokker som trebygninger i forhold til bestemmelsene i vedtekt til bygningslovens § 114 (se § 114.5) under forutsetning av at også langsgående skillevegg mellom de enkelte leiligheter utføres av brannfast materiale, overensstemmende med bestemmelsene i § 114 p. 5 (merket rødt på tegningene).

3. Blokkene må få brannsikker innredning (forskriftenes kap. 26 og vedtektens § 93). Area må legges utenfor leilighetene inn mot kjeller (vist med blått i snittet. Se vedt. til bygn.l. § 1o4.9).

4. Trapperommet må få overlys. Rekkverk må anbringes i yttersving, og trappen skal ha 1.1o m fri bredde. Trappene må gis stigning med "urviseren" (svinge mot høyre).

5. En tar forbehold i anledning vaskeriets innredning som ikke er vist i planen.

6. Provisoriske priveter må vises i tilfluktsrom.

7. Det må redegjøres for utvendig materialbehandling og farger.

8. Spørsmålet om opparbeidelse av adkomstvei med vann- og kloakk må utredes.

9. Under eternitten i nederste etasjes fasade må det foretas sådan beskyttelse av de innenforliggende deler som bygningssjefen finner tilfredsstillende.

1o. Plan i mål 1 : 200 over terrengbehandling og beplantning må sendes inn til godkjennelse.

11. Gesims av tre godkjennes i henhold til vedtektens § 87.

For øvrig vises til de foreliggende uttalelser fra helseråd, brannsjef og byplansjef (jfr. byplanrådets vedtak). Betingelsene her må følges.

Bygningsrådet tar forbehold om departementets stadfestelse av bebyggelsesplanen, og rett for bygningssjefen til å forlange grunnerverv og sammenføyning av grunnstykker.

Fortsettes

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

10000-5/56-ET.

Under henvisning til foranstående og de nærmere vilkår som stilles av bygningssjefen i forbindelse med approbasjonen, godkjennes planer og fasader for blokkene A, B og C."

Byplansjefens uttalelse av 17/4- og 3/7-1957 (byplanrådets vedtak av 18/6-1957), helserådets av 9/5- og brannsjefens av 16/5-1957 følger vedlagt i gjenparter. Bestemmelsene i nevnte vedtak og uttalelser må følges.

Videre bemerkes:

Statiske beregninger må sendes inn i nødvendig utstrekning.

Trappene skal ha en fri bredde av min. 1.10 m.

Trappens overlys tillates utført med plastic-kuppel på byggherrens ansvar.

Tilfluktsrommet dimensjoneres for 135 personer. Sluse og provisoriske priveter må vises i planen. Rettet plan må sendes inn.

Vedlagte regler for prøvning av betong og bygningsrådets bestemmelser om midlertidige ildsteder ved nybygg må følges.

For øvrig vises til bestemmelsene på siste side, spesielt pkt. 1, 6 og 7.

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

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. Tegningene være stemplet av Arbeidstilsynet. Arbeidstilsynets forelegge fra Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. * 41 01 50.
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [x] G. Forskriftsessig situasjonskart være innkommet og behandlet.
- [x] H. Nærmere beskjed fra byplankontoret foreligge.
- [x] I. Bebyggelsesplanen være stadfestet.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.
- [ ]

Oslo, bygningskontrollen, den 27. juli 1957.

Harald Wildhagen
bygningssjefen

S. Neshein.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III •41 72 00

KOPI

Oslo, den 13.mars 1963.

/HF.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Frysjaveien,Kjelsås. Gnr. 59,b.nr. 334, blokk c

Journalnr.
57/1019

Arbeidets art
10.

Avsluttende synsforretning
8/2-63

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Borettslaget Progressiv v/J.Gustav Jensen, Chr.Bank og Kreditkasse, Stortorget 7,Oslo.

Byggemelder
Ringnes og Selvaag, Holmenveien 19, Vinderen.

Ansvarshavende
Ingeniør Alv Selvaag, " " "

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

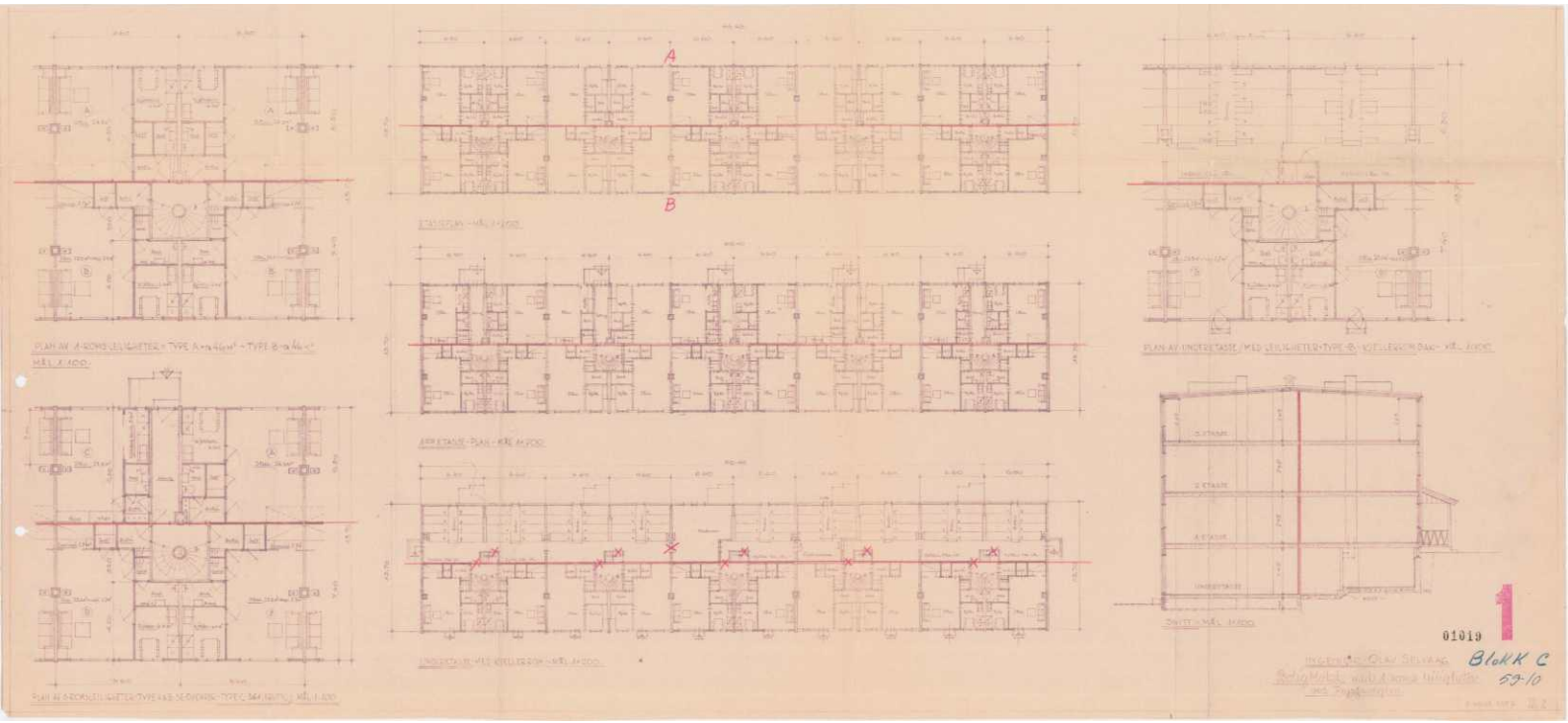
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
Distriktsingeniør

Stein Flaata

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

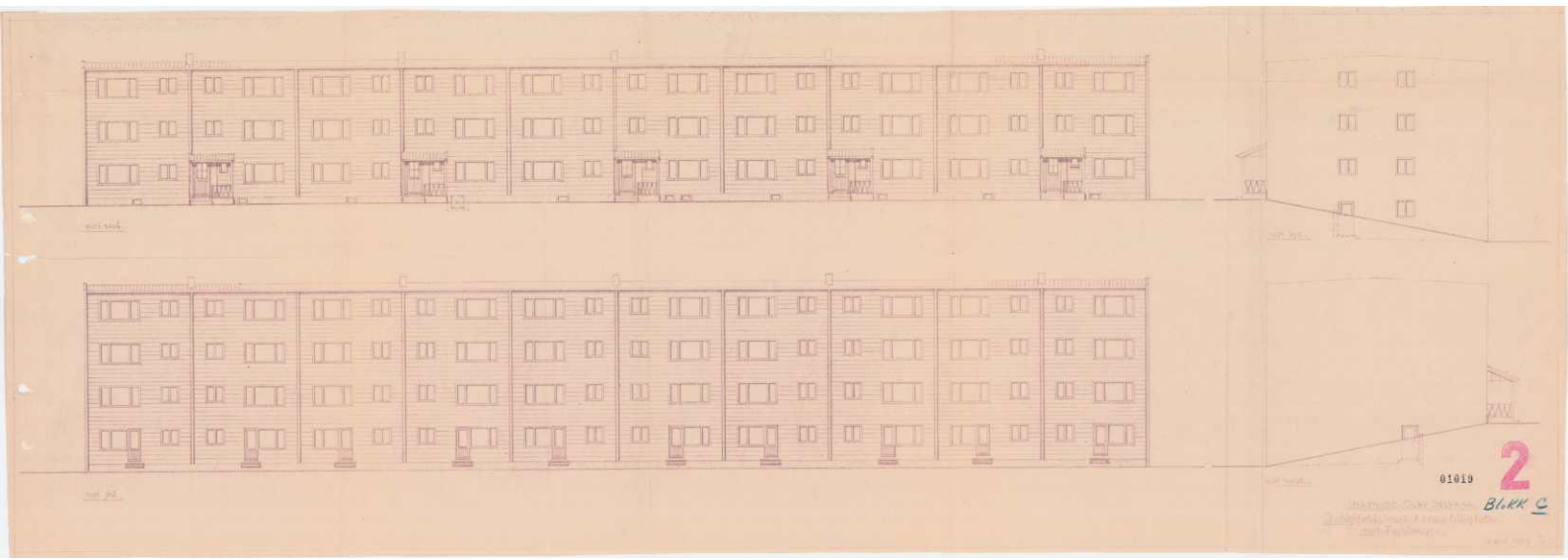
3000. 10-60. R. A. –



01019

1

Blokk C
59-10



01019

2

BLOKK C

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 946494747 Andelsnr.: 237

Brekkelia Borettslag AL

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 18.09.2026 kl. 11.53

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

2006/493417-1/201 14.12.2006	HJEMMEL TIL ANDEL

HEFTELSER

DET ER PÅ DENNE BORETTSLAGSANDEL REGISTRERT AT DET ER GITT MELDING TIL STYRET OM PANTERETT STIFTET ETTER PANTELOVEN KAP.3 OM HÅNDPANT. FOR SLIKE REGISTRERINGER GJELDER RETTSVERNREGLENE FOR HÅNDPANT OG PANTELOVEN §1-4 OM ANGIVELSE AV PANTERETTENS BELØP GJELDER IKKE, JFR. BORETTSLAGSLOVEN §14-9(4).

Heftelser i eiendomsrett:

2006/556331-1/201 14.12.2006	NOTERT PANT DATO FOR NOTIFIKASJON: 06.08.2002 PRIORITET: 2 BESITTER AV ANDELSBREV: Ikke oppgitt PANTHAVER : OSLO KOMMUNE BOLIGVIRKEMIDDELETATEN

ORG.NR: 983 498 809
FORVALTET AV: 00953556472
KREDINOR

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/420364-1/201	REGISTRERE NY
14.12.2006	BORETTSLAGSANDEL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/13314/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:40

Stempelmrk. Kr. 10,- av Oslo Lysverker
Kassert den 28/8.58

K o n t r a k t

10 NOV 1958 13314

mellom Byggelaget Progressiv som eier av gnr. 59, bnr. 10, Frysjaveien, nedenfor benevnt eieren og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående transformatorstasjon i garasjebygg på omhandlede eiendom.

§ 1.

Eieren gir herved OL tillatelse til vederlagsfritt å oppføre og ha stående en transformatorstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning B-7353 a, datert 14/4.58.

§ 2.

Eieren oppfører stasjonen ved sin entreprenør i overensstemmelse med OL's tegning og byggebeskrivelse. OL bekoster byggingen i overensstemmelse med anbud, godkjent av OL, datert 24/5.58 fra firmaet Selvaag-Bygg, stort kr. 16.000,- inkl. oms.avgift. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget.

§ 3.

OL eier transformatorstasjonen og har rett til å føre kabler og ledninger ut fra denne til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantning eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler-ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas.

§ 4.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å rive stasjonsbygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering.

§ 5.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning. Av hensyn til stempel- og tinglysingsgebyret settes verdien til kr. 1.000,- én gang for alle.

Oslo, den 3. juli 1958.

Eier

Borettslaget Progressiv A/L
Forretningsfører J.Gustav Jensen
J. Gustav Jensen

Oslo Lysverker

L. Ljøgodt
fung.

Erling Skallerud
fung.

Som skjøteinnehaver samtykker vi i tinglysing av denne kontrakt.

Oslo, 22 - 8 - 58
Olav Selvaag I/S
Olav Selvaag

Reinholdt

28 APR 1958 4591

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Gm. 59 Bnr. 16 B. E. ..... Flyssjar ..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende 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 kloakk-avgift.
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 brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 18/4 1958

Carl V. Svendsrud Ottar Svendsrud

Ragnhild Svendsrud ..... Ragnhild Svendsrud .....

Skjøteinnehaver. Eier

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

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

.....

6 JUN 1958 6211

KOPI

SKJØTE

Undertegnede GODSEIER CARL O.LØVENSKIOLD og VERKSEIER HARALD LØVENSKIOLD skjøter og overdrar herved til FIRMA OLAV SELVÅAG I/S. ~~(et areal av)~~ vår eiendom, g.nr. 59, b.nr. 10, Brække i V.Aker,Oslo, samt et areal av g.nr. 59, b.nr. 1, samme sted, som har fått b.nr. 334 og skal sammenføyes med b.nr. 10 til ett bruksnummer - g.nr. 59, b.nr. 10.

for sammenl. til bnr. 10.

Hvis turveien tillates sløyfet slik at turveiarealet kan utnyttes til tomter, tilfaller turveiarealet mellom Frysjaveien og til nordkant tomtene 34-36 på grunn av arealets beliggenhet innen det i kjøpekontrakten omhandlede areal, kjøperen uten særskilt vederlag.

Arealet overdras i den stand det idag befinner seg uten forpliktelse for oss til ytterligere anlegg av veier, vann eller kloakkledninger. Den på kartskissen inntegnede stikkvei fra Maridalsveien blir således ikke anlagt av oss.

Kjøpesummen utgjør kr. 165.000.- ethundreogsekstifemtusen - som er avgjort på omforenet måte.

Forøvrig skjer salget på følgende vilkår:

1. Arealet er regulert for villabebyggelse. Selgerne er for sitt vedkommende innforstått med at kjøperen søker endret nuværende reguleringsplan, men forslag til endret regulering skal på forhånd forelegges for og godkjennes av selgerne.

2. For arealet som helhet og de enkelte tomter det måtte bli oppdelt i gjelder følgende bestemmelser:

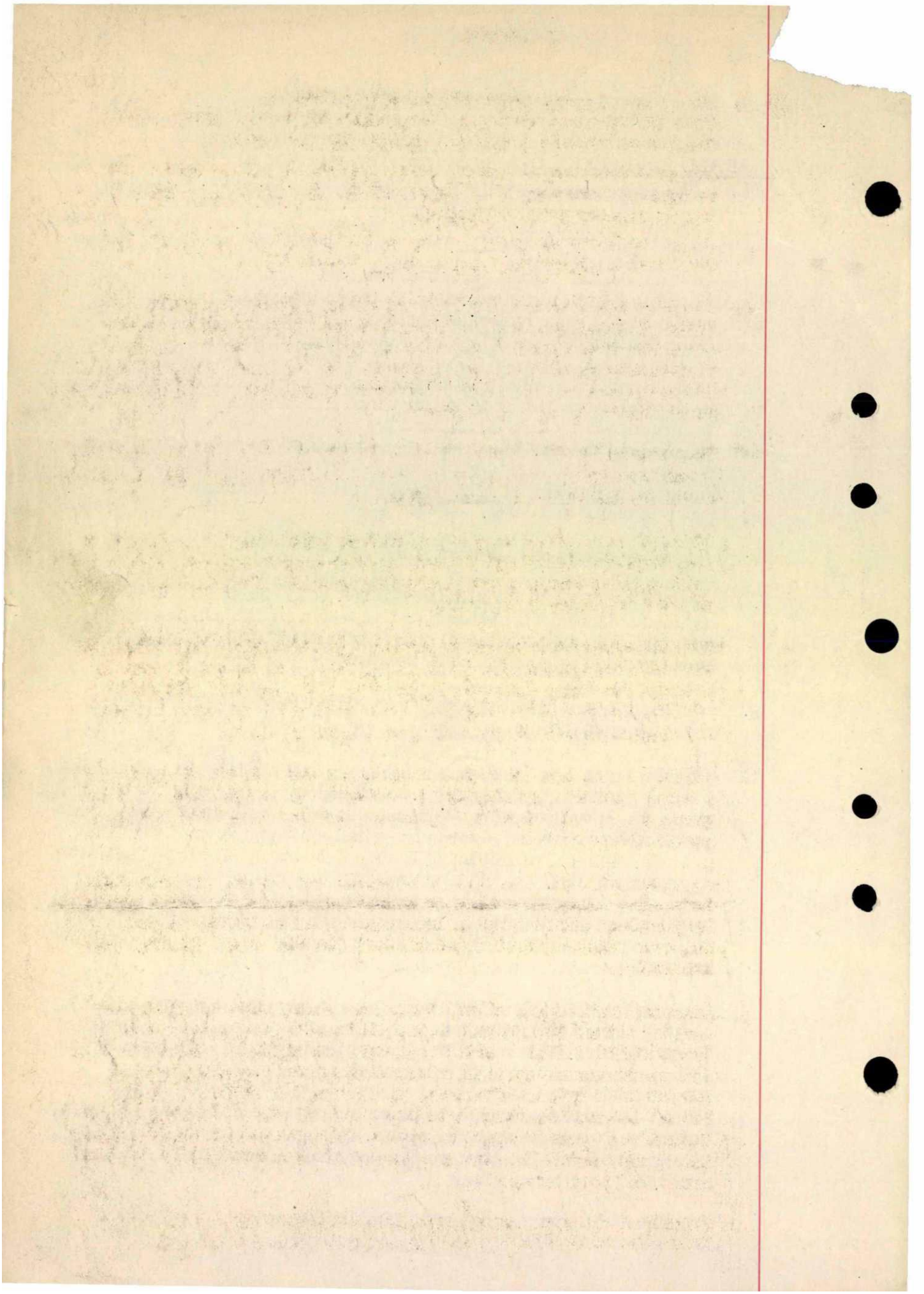
a) Det må ikke på tomten drives noen virksomhet som kan genere nabo ved røk, larm, lukt eller på annen måte. Tvist om hva der inngår herunder avgjøres av bygningsrådet. Spesielt må det ikke drives virksomhet som kafé, restaurant, forlystelsessted,hotell, forsamlingslokale, skole og fotballbane, barne-, alderdoms- eller sykehjem av noen art eller lignende. Heller ikke må det på tomten drives handel, håndverks- eller vognmannsbedrift.

Selgerne har når det gjelder industritomter rett til med bindende virkning å godkjenne den virksomhet som drives av de industrielle bedrifter, selv om virksomheten skulle påføre naboene gene.

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

b) Enhver innehaver av leilighet plikter straks å melde seg inn i stedets Velforening så snart denne er stiftet. Det skal påligge foreningens styre å sørge for at de åpne parkarealer bestandig holdes ryddige og i god orden.

c) Tomtene skal planeres og gis en rimelig hagemessig opparbeidelse.



c) Hus, hage og gjerde skal vedlikeholdes ordentlig.
Hvis Velforeningen forlanger det, plikter kjøperen å plante alletrær av en bestemt sort langs tomtens grense mot vei.

Finnes eldre trær på tomten, må de ikke felles uten grunneierens samtykke. Trær som efter vedkommende kommunale myndighets skjønn generer nabo, må fjernes.

Uthus må ikke benyttes til beboelse. For såvidt det holdes bil på eiendommen, blir permanent garasje å anvende.

d) Tomtene skal - senest når huset er ferdig - holdes innhegnet med sådant gjerde eller hekk som selgerne med reguleringsvesenets samtykke bestemmer. Kjøperen er forpliktet til å delta i utgiftene til fastsatt delegjerde eller hekk mot nabo. Er gjerde eller hekk allerede oppsatt av nabo, betaler kjøperen sin halvpart av utgiftene. Selgerne er fritatt for enhver gjerdeplikt.

e) Tomtene 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.

Oslo kommune har ikke overtatt drift og vedlikehold av renseanlegg samt kloakkbro over Akerselven, hvorfor kjøperen plikter å delta i disse utgifter sammen med de øvrige parseller som er tilnyttet kloakken efter forholdsvis beregning.

Hvis det efter selgernes skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over tomtene, 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.

f) I tilfelle av at myndighetene forlanger utvidelse av vei langs tomtene i regulert bredde, er kjøperen forpliktet til å utlegge den nødvendige grunn gratis og til å delta i utgiftene til veiutvidelse efter bygningslovens bestemmelser.

Kjøperen plikter for en halvdel å vedlikeholde og om vinteren holde farbar det veistykke - eller de veistykker - som fører forbi parsellen, inntil veiene blir overtatt av kommunen eller av Velforeningen. Selgerne påtar seg intet veivedlikehold for ikke solgte tomters vedkommende.

g) Selgerne har ved salg eller bortfeste 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, med mindre disse endringer efter avtalerettens eller erstatningsrettens vanlige regler skulle gi grunnlag for slike krav. Likeledes forbeholdes rett til enhver endring i reguleringsplaner og byggeplaner som selgerne får godkjent av vedkommende kommunale myndighet uten at kjøperen har rett til å protestere herimot eller kreve erstatning.

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

KOPI

h) Så snart vann- og kloakkledning er nedlagt på en tomt, plikter kjøperen straks å reparere all graving i hovedveien, og bringe denne i fullt forsvarlig stand.

i. Uten samtykke av selgerne må parsellen bare utgraves i den utstrekning som er nødvendig for bebyggelse.

3. Tvister blir - i den utstrekning avgjørelsen ikke er henlagt til selgerne, Velforeningen eller Oslo kommune - å avgjøre ved voldgift efter rettergangslovens kap.32. Dog skal formannen i voldgiftsnemnda utpekes av formannen i Oslo krets av Den norske Sakførerforening.

4. I salget medfølger ingen rettigheter i selgernes gjenværende eiendommer, og heller ingen andel i rettigheter som tilhører disse.

5. Eiendommen er overtatt.

6. De rettigheter som i dette skjøte er tillagt selgerne, går i tilfelle over på deres rettsefterfølgere.

Vækerø, den 21. mai 1958

Jeg/vi bekrefter herved, at _____
undertegnede dokumentet i vort/mit nærvær og at underskriveren er over 21 år

Kjøpekontrakt av 20/10 1956 stemplet for kr. 1680,- forevist
Merkene kassert 19/11 1956 av Kjøpm.
Oslo byskriverkontor,
Aker distrikt den 6/6 1958
for byskriveren
Th. Heier (s).

HB/OS

Blokk. A.

25 JUN 1958 7121

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Gnr 59. Bnr. 6. ..... Frysjaveien ..... gate/vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende 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 kloakk-avgift.
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 brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 13./6.. 19.58

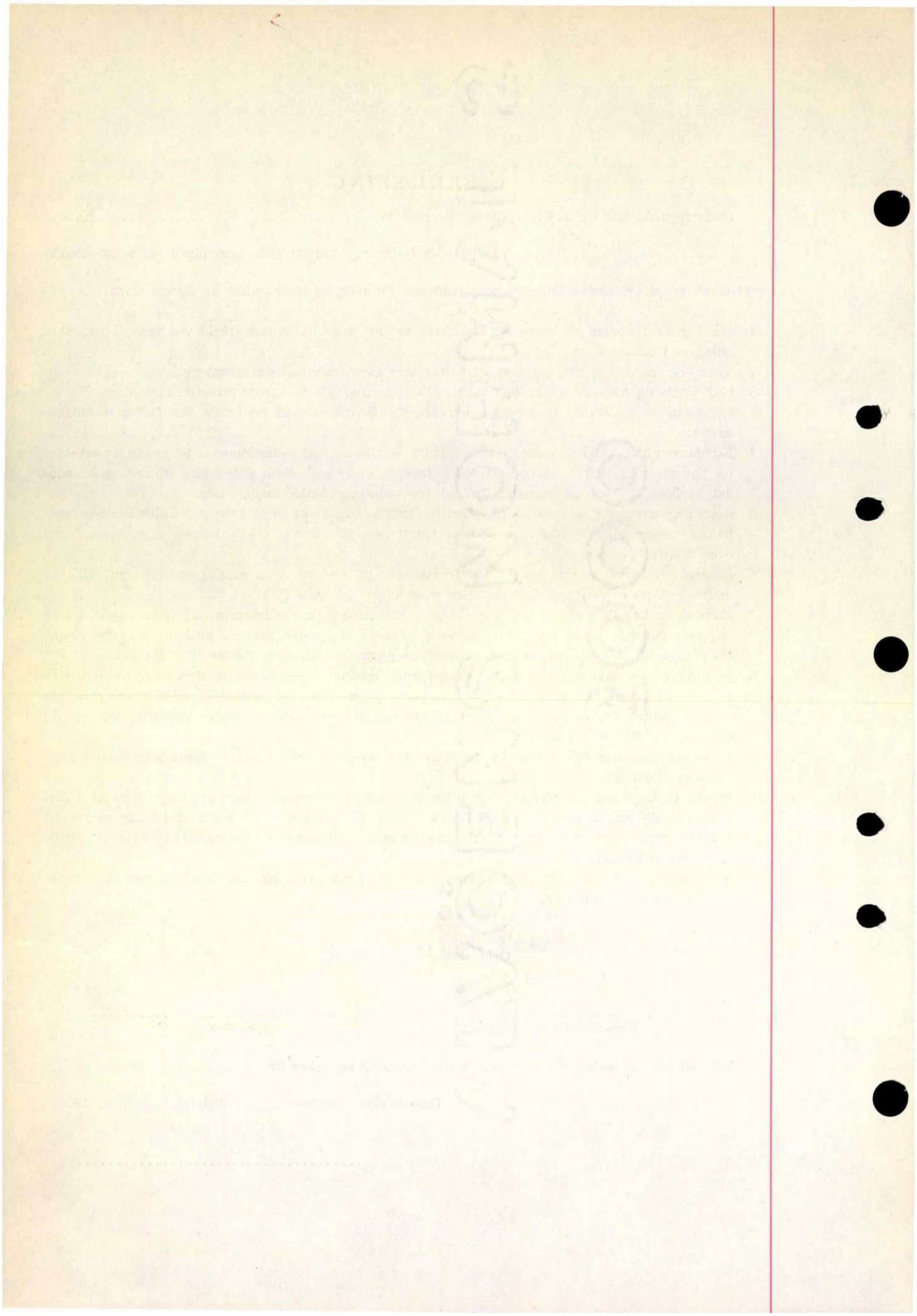
OLAV SELVAAG I/S

Olav Selvaag
....
Skjøteinnehaver og eier Eier

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

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

.....



9 JAN 1959

ERKLÆRING
mmmmmmmmm

Parsell av gnr. 59, bnr. 1, Frysjaveien. B.n. 10

Undertegnede har på ovennevnte eiendom i strid med forskriftenes kap. 9 § 1 pkt. 5 a, fått Oslo bygningsråds tillatelse til å utføre grunnmur av 20 cm. betong med isolasjon av 5 cm. Ytong midt i muren.

Bygningsrådet har likeledes gitt tillatelse til at grunnmuren fundamenteres på et 25 - 30 cm. drenerende kultlag som ligger på fjellgrunn, samt at drensrør derfor kan sløyfes.

Hvis det skulle oppstå skader eller ulemper som skyldes utførelsesmåten, påtar vi oss å utbedre disse etter Oslo Bygningsråds nærmere bestemmelse.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo Bygningsråds samtykke.

Oslo, den 14. mars 1958

SELVAAG-BYGG

Olav Selvaag

Som skjøteinnehaver tiltrer vi denne erklæring for oss og etterfølgende eiere som heftelse på eiendommen.

OLAV SELVAAG I/S

Olav Selvaag

19 DEC 1959 / 15760 VERDI KR. 100,-

ERKLÆRING

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

.....g.nr. 59 b.nr. 10 i Oslo

vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte d. 26. oktober 1959 for overtagelse av

Vei nr. 3/95; Brekkelia

fra Maridalsveien til og langs bebyggelsen – 380 m.

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
4. Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses for kommunens regning som varig heftelse på ovennevnte eiendom.

Oslo, den 13-12- 1959

OLAV SELVAAG A/S (stempel)

Olav Selvaag (sign.)

eier. hjemmelsinnehaver.

Avskriftens riktighet bekreftes:

O.V.V. Bl. 50. - R. A.

24 DES. 1960 16314

Vertikal 100

Stempelmrk. Kr. 5.-
Kassert den 24/12-60

Byskr.

Erklæring

Undertegnede, som eier av gnr. 59, bnr. 10, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av gnr. 59, bnr. 10, gir eieren av gnr. 59, bnr. 12 rett til å føre kloakkledningen fra sin eiendom til felles kloakkledning over gnr. 59, bnr. 10 samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningen samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Eierne av gnr. 59, bnr. 12 er sammen med eierne av gnr. 59, bnr. 8 og gnr. 59, bnr. 64 solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av den ledning som er felles.

OLAV SELVAAG A/S

Olav Selvaag

Eier av gnr. 59, bnr. 10

Avskriftens riktighet bekreftes:

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysning og gebyr kr. _____ betalt.

Oslo Byskriverembete _____distrikt

_____

7 SEP. 1960 10794

Kr. 100 –

Stempelmrk. Kr. 5,– Kassert den 7/9 60

Erklæring.

Undertegnede, som eier av gnr. 59, brn. 10, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann-og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av gnr. 59, brn.10, gir eieren av gnr. 59 bnr. 8, og gnr. 59, bnr. 64 rett til å føre kloakkledningen fra sine eiendommer til felles kloakkledning over gnr. 59, bnr. 10 samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningen samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjøn.

Eierne av gnr. 59, brn. 8, og gnr. 59, bnr. 64 er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av den ledning som er felles.

Oslo 7-9-1960

OLAV SELVAAG A/S

Olav Selvaag

Eier av gnr. 59, bnr. 10.

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

Oslo Byskriverembete.... distrikt...../....1960

.....

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/8773/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:41

Stempelmrk. Kr. 5.-
Kassert den 11/11-64 av Byplan.

11 JULI 1961
8773

Sekr. kr. 100.-

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede Olav Selvaag I/S som eier og skjøteinnehaver av gnr. 59, bnr. 10, Frysjaveien, erklærer herved at Oslo kommune får stedsevarende rett til uten erstatning for grunn og ulemper å ha liggende over eiendommen de vann- og avløpsledninger som er anlagt av undertegnede.

Enn videre får Oslo kommune uhindret rett til å foreta nødvendig inspeksjon og vedlikehold av ledningene.

Vi forplikter oss og eventuelle senere eiere til ikke å bygge over ledningene eller foreta andre arbeider som kan skade ledningene eller gjøre dem vanskelig tilgjengelige.

Oppfylling eller nedplanering av terrenget over eller nær ledningene må ikke foretas uten skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen. Skulle en mindre endring i ledningenes trasé vise seg nødvendig ved eventuelle bygge-arbeider, må omleggingen bekostes av byggherren og tillatelse fra Oslo vann- og kloakkvesen innhentes.

Denne erklæring kan tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter skriftlig tillatelse fra Oslo kommune.

Oslo, den 19/11.1960

Olav Selvaag (sign.)

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/3744/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:42

3744
17 MARS 1965

ERKLÆRING.

Vedr.: Gårdsnr. 59 og bruksnr. 10 - Aker.

Undertegnede eiere forplikter nåværende og senere eiere av Brekkelia 4A og 4B mot ovennevnte gårds- og bruksnr. at ulemper ved dispensasjon for ildsteder må være myndighetene uvedkommende ved at vårt felles pipelöp er tilknyttet följende ildsteder:

Brekkelia 4A: Kjellerstue - kombinert parafin/ved-ovn.
Stue - Dovrepeis.

Brekkelia 4B: Peisgryte i kjellerstue.

Oslo, 16. mars 1965.

Eiere: Knut Haarseth Harald Kristiansen

Brekkelia Borettslag
Egil Tomhus
J. Solum

Avskriftens riktighet bekreftes
p.p.

Undertegnede grunneier samtykker herved i tinglysning av foranstående erklæring.

Oslo, 17. mars 1965.

SELVAAG-BYGG

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/21584/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:43

21584

17 DES. 1969
OSLO OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV

Gnr. 59 bnr. 402.

Kart: Prt.koll 21584 side 135
Tekst » V 55 »
J.-nr. 723 b - 1969.

År 196 9, den 14. august ble i medhold av § 62 i «Bygningslov av 18. juni 1965», gjeldende fra 1. januar 1966, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 59 bruksnr. 10.

Forretningen er rekvirert av Christiania Bank og Kredit - kasse ved Fredrik Konow. Rekvisisjonen er bekreftet av Olav Selvaag som har grunnboksheimel til gnr. 59 bnr. 10.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av avd.ing. Ø. Mogen.

Kartvitne var Bjørn Annaniassen.

Til forretningen møtte for gnr. 59 bnr. 10 Brekkelia Borettslag ved formann Peter Øgland og nestformann Inge Auestad. Ingen naboer var varslet da grensene for gnr. 59bnr.10 er fastlagt tidligere i kart- og oppmålingsforretning.
Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 3000. Andvord. 8803/67.

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser er fastlagt i samsvar med byplankontorets godkjennelse.

Grensene måler i meter: mot sør og sørøst til gnr. 59 bnr. 10: 3,64 - 86,78 - 14,10 - 15,51, mot nordvest, nord og nordøst til parsell av gnr. 59 bnr. 10: 26,42 - 86,69 - 7,58 - 5,50 - 7,81 - 6,20.

Arealet utgjør 1752, o kvadratmeter som trekkes fra gnr. 59 bnr. 10 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 59 bruksnr. 402.

Forretningen sluttet den 8. desember 1969.

A. Bleken.

Ø. Mogen.

Bjørn Annaniassen.

Tore Leland.

Det attesteres at teksten er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

T. Nordli

Avskriftens riktighet bekreftes i

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/21583/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:42

21583

17 DES. 1969
OSLO OPPMÅLINGSVESEN
21583
Kart: Prt.koll side 134

MÅLEBREV

Gnr. 59 bnr. 401.

Tekst » V 55 »

J.-nr. 723/69.

År 196 9, den 14 august ble i medhold av § 62 i «Bygningslov av 18. juni 1965», gjeldende fra 1. januar 1966, holdt kart- og oppmålingsforretning over

parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 59 bruksnr. 10.

Forretningen er rekvirert av Christiania Bank og Kredit-kasse ved Fredrik Konow. Rekvisisjonen er bekreftet av Olav Selvaag som har grunnboksheimel til gnr. 59 bnr. 10.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av avd.ing. Ø. Mogen.

Kartvitne var Bjørn Annaniassen.

Til forretningen møtte for gnr. 59 bnr. 10 Brekkelia Borettslag ved formann Peter Øgland og nestformann Inge Auestad. Naboer var ikke varslet til forretningen da grensene for gnr. 59 bnr. 10 er fastlagt tidligere i kart- og oppmålingsforretning.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 3000. Andvord. 8803/67.

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser er fastlagt i samsvar med byplankontorets godkjennelse.

Grensene måler i meter: mot nordøst til gnr. 59 bnr. 230 og gnr. 59 bnr. 265: 18,33 - 55,50, mot sørøst til gnr. 59 bnr. 10, parsell av gnr. 59 bnr. 10 og gnr. 59 bnr. 10: 21,94 - 7,46 - 7,38 - 8,68 - 6,20 - 7,81 - 5,50 - 7,58 - 86,69 - 26,42, videre etter sirkler med radier 400,oo og 60,oo og buelengder 27,28 - 37,15, mot sør til gnr. 59 bnr. 63 og gnr. 59 bnr. 10: 2,93 - 6,47 - 3,12, videre etter en sirkel med radius 60,oo og buelengde 36,63 - rett 15,88, mot vest til kant reg. Maridalsveien: 17,68, mot nord og nordvest til gnr. 59 bnr. 9, gnr. 59 bnr. 8, gnr. 59 bnr. 64, gnr. 59 bnr. 12, gnr. 59 bnr. 11, gnr. 59 bnr. 229, gnr. 59 bnr. 14, gnr. 59 bnr. 61 og gnr. 59 bnr. 60, 254, 255: 47,94 - 25,02 - 47,62 - 26,30- 27,26 - 22,40 - 22,11 - 48,28.

Arealet utgjør 8 640,1 kvadratmeter som trekkes fra gnr. 59 bnr. 10 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 59 bruksnr. 401.

Forretningen sluttet den 8. desember 1969.

A. Bleken.

Ø. Mogen.

Bjørn Annaniassen.

Tore Leland.

Avskriftens riktighet bekreftes.

Det attesteres at teksten er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

J. Nordli

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/19021/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 13:37

19021

13 NOV. 1969

ERKLÆRING

Vedr. gnr. 59 bnr. 10, Aker distrikt.

I anledning oppdeling i 3 parseller av gnr. 59 bnr. 10 er undertegnede eier innforstått med følgende:

1) Den nye tomt (garasjeparsell) midt på eiendommen har i henhold til bygningslovens § 66.1, bruksrett til den nødvendige adkomstvei over de 2 øvrige parseller frem til Maridalsveien.

2) Arealet mellom Maridalsveien nr. 339 og nr. 341 skal benyttes i fellesskap av begge borettslag som parkeringsplass, heri også medregnet gjesteparkering.

3) I de nye delegrenser tillates ikke oppsatt gjerde.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 59 bnr. 10 og kan ikke forandres eller avlyses uten samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo den....5. november 1969.....

OLAV SELVAAG A/S

Hjemmelsinnehaver....Olav Selvaag (s).....

Avskriftens riktighet bekreftes:

Stemplet for kr. 4 200,-
den 7.6.72. av byskriveren. 7 JUNI 1972

9225

Festekontrakt.

§ 1. Partene og tomten.

Undertegnede firma Ringnes og Selvaag, eneinnehaver siv. ing. Olav Selvaag fremfester herved til BREKKELIA BORETTSLAG A/L gnr. 59, bnr. 10 i Oslo kommune.

§ 2. Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomten.

Det henvises til målebrev.

§ 3. Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 16.500.- kronersektentusenfemhundrede.
Festeavgiften betales halvårlig etterskudddsvis hvert års 1. januar og 1. juli.

§ 4. Sikkerhet for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder fremfesteren seg panterett i de bygninger som er oppfört på tomten. Hvis bygningene er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal fremfesteren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er fremfesteren berettiget til uten söksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon.

§ 5. Festetiden.

Festetiden skal være 99 år fra 12/4 1957. Etter festetidens utlöp skal festeren ha rett til å innlöse tomten etter dens verdi på lösningstiden med fradrag for verdistigningen som följe av påkostninger og forbedringer, bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke fremfesteren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjönn overta bygningene på tomten og godtgjöre (verdistigningen) verdiökningen av tomten som följe av påkostninger og forbedringer, bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6. Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomten. I tilfelle av tvangssalg av bygningene er kjöperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7. Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningene på tomten av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningene på tomten av Den Norske Stats Husbank skal:

a) Festekontrakten ikke utlöpe, selv om kortere festetid er avtalt.

b) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.

c) Festeavgiften ikke kunne forhöyes uten bankens samtykke.

d) Husbanken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets löpetid.

§ 8. Spesielle vilkår.

Festetiden skal som nevnt i § 5 være 99 år. Hver av partene har adgang til å kreve regulering av feste-avgiften hver 10. år. Eventuell regulering skjer på basis av engrosprisindeksene. regnet fra 12.4.1957.

§ 9. Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegning av tomten samt stempling og tinglysning av festekontrakten bæres av festeren.

§ 10. Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer ikraft fra 1. januar 1972. Förste forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som fremfesteren og festeren hver har ett av.

Oslo, den 23. desember 1971.

Som framfester:
RINGNES & SELVAAG
Eneinnehaver
Sivilingeniör Olav Selvaag (s)

Som fester:
BREKKELIA BORETTSLAG A/L
Peter Ögland (s)
Vesla Romie (s)

Vi bekrefter herved at underskriverne, som er over 21 år, har underskrevet dette dokument i vårt nærvær.

Harald Hertzberg (s)
Advokat
.....

J. Gustav Jensen (s)
Advokat
.....

Nærværende festekontrakt samt festekontrakter vedr. gnr. 59 bnr. 401 og gnr. 59 bnr. 402 begge i Oslo kommune, trer i stedet for festekontrakt av 30.6.1958 tinglyst 13.1.1959 på gnr. 59 bnr. 10 i Oslo kommune, som samtidig kvitteres til avlysning.

Oslo, den 23. desember 1971.

Som framfester:

Ringnes og Selvaag
eneinnehaver siv.ing.
Olav Selvaag (s)

Som fester:

BREKKELIA BORETTSLAG A/L
(tidl. Borettslagets Progressiv A/L)
Peter Ögland (s)
Vesla Romie (s)

Vi bekrefter herved at underskriverne, som er over 21 år, har underskrevet dette dokument i vårt nærvær.

Harald Hertzenberg (s)
Advokat

.....

J. Gustav Jensen (s)
Advokat

.....

Oslo den 15.mai 1972.

Dokumentet kan tinglyses.
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ETTER FULLMAKT

Avskriftens riktighet bekreftes!
GF

Frysjaveien 10E

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 142 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	18 min 1.3 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	17 min 1.4 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	21 min 1.7 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	13 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Korsvoll Linje 51, 54	4 min 0.2 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	17 min 1.3 km
Tåsen Linje 5	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.5 km

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 78 barn	10 min 0.9 km
Hansemyra friluftsbarnehage (4-5 å... 5 barn	12 min 0.9 km
Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	6 min
Meny Frysja	7 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	19 min
Vitusapotek Frysjaparken	6 min
Torgbygget Vinmonopol	21 min

SPORT

Solligrenda balløkke	10 min
Korsvoll kunstgressbane	12 min
Avancia Xpress Kjelsås	8 min
EVO Frysja	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

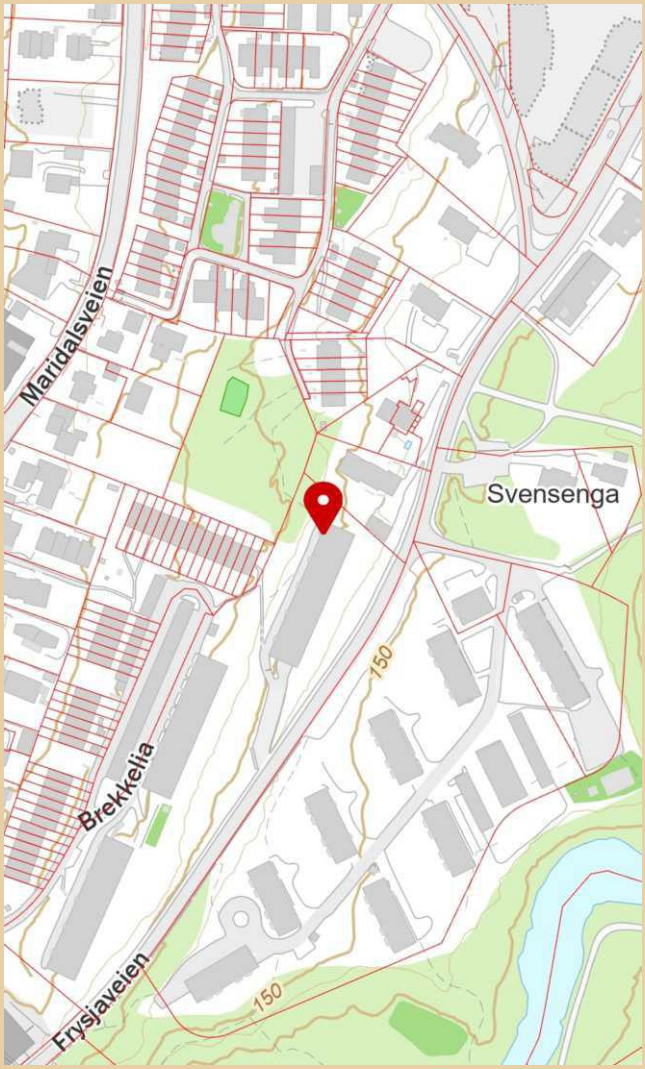
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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:
Frysjaveien 10 E, 0883 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 10, andelsnr. 237 i BREKKELIA BORETTSLAG AL, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260212

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Andrea Bock

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 913 58 874

E-post: andrea.bock@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.
