PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

FRYSJAVEIEN 9 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Frysjaveien 9 B, 0883 OSLO

OSLO kommune

gnr. 59, bnr. 286

Andelsnummer 77

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 16.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22502-3172 **Referansenummer:** RK4060

Autorisert foretak: Inspektra Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Eivind Refring Holmgren

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Inspektra Takst AS

Inspektra Takst AS leverer byggtekniske vurderinger og taksering basert på solid fagkompetanse og praktisk erfaring fra byggebransjen. Selskapet ledes av byggmester og takstmann Jan Eivind Refring Holmgren, daglig leder i Inspektra Takst AS, med bred erfaring innen vurdering av boliger, bygningsskader og tekniske tilstander.

Takstutdanning gjennom BMTF – Byggmestrenes Takseringsforbund, kombinert med medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, sikrer faglig oppdatert kompetanse og kontinuerlig utvikling. Den praktiske erfaringen fra byggebransjen gir et solid grunnlag for å vurdere bygningers tekniske tilstand og eventuelle avvik.

Rapportene utarbeides på bakgrunn av befaring, målinger, visuelle observasjoner og byggteknisk erfaring. Inspektra Takst AS legger vekt på uavhengige, objektive og faglig solide vurderinger for å gi oppdragsgiver et godt og trygt beslutningsgrunnlag i eiendomssaker.



Rapportansvarlig



Jan Eivind Refring Holmgren

post@inspektra.no

412 39 412

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en leilighet beliggende i et boligbygg med flere boenheter i Frysjaveien 9 B, 0883 Oslo. Eiendommen ligger på Frysja i bydel Nordre Aker og tilhører Brekke Borettslag. Bygningen har oppgitt byggeår 1958.

Leiligheten ligger i bygningens første etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Boligen har et samlet bruksareal (BRA) på 76 m², fordelt på 66 m² internt bruksareal (BRA-i) og 10 m² eksternt bruksareal (BRA-e). Det eksterne bruksarealet består av to kjellerboder og to loftsboder som boligen disponerer ifølge eiers opplysninger. Det er i tillegg registrert terrasse- og balkongareal (TBA) på 7 m².

Arealene er oppmålt og beregnet i henhold til NS 3940:2023.

Takhøyden er kontrollmålt til 2,47 meter i stuen og 2,11 meter på badet. Målingene er foretatt på utvalgte steder og kan variere innenfor de enkelte rommene.

Boligen har vannbåren oppvarming via radiatorer i stue, kjøkken og soverom. Badet har elektriske varmekabler i gulvet, mens entréen ikke har radiator.

Boligen har naturlig ventilasjon.

For nærmere informasjon om boligens tekniske tilstand, registrerte avvik, tilstandsgrader og anbefalte tiltak vises det til rapportens oppsummering og vurderinger av de enkelte bygningsdelene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Utvendige bygningsdeler inngår i bygningens felles konstruksjoner og vedlikeholdsansvar.

Tilstandsvurderingene er begrenset til de deler som har vært synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet.

For nærmere informasjon om eventuelle registrerte avvik og anbefalte tiltak vises det til rapportens vurderinger av de enkelte bygningsdelene.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater har varierende alder og bruksmessig standard.

Det er registrert alders- og bruksslitasje på enkelte overflater, herunder misfarging og spor etter tidligere innendørs røyking på vegg- og himlingsflater.

Det anbefales overflatebehandling av berørte vegg- og himlingsflater. Ved behov bør det benyttes egnet sperregrunning for å redusere risikoen for gjennomslag av misfarging eller lukt.

For øvrige innvendige konstruksjoner og registrerte forhold vises det til rapportens vurderinger av de enkelte bygningsdelene.

VÅTROM Gå til side

Badet er ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave renovert i 2008. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse, membran eller sluktilslutninger.

Det er registrert mindre hulrom under enkelte gulvfliser og utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved døråpningen.

Ved kontroll av hjelpesluket under servanten ble det ikke observert synlig membran eller vanntett sjikt under klemringen. Dette medfører usikkerhet knyttet til membranens tilslutning og tetthet.

Det er videre registrert fuktskader på servantskapet og naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk, noe som kan medføre økt fuktbelastning.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner var ikke mulig på grunn av murkonstruksjoner. Kontroll med fuktindikator ga ingen unormale utslag, men skjulte fuktforhold kan ikke utelukkes.

Samlet sett har våtrommet flere registrerte avvik og usikkerheter knyttet til fuktsikring, ventilasjon og teknisk utførelse. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av registrerte forhold. Behovet for fremtidig rehabilitering må vurderes i sammenheng med våtrommets alder og tekniske tilstand.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er ifølge selgers opplysninger et IKEA-kjøkken fra 2011, basert på informasjon fra tidligere salgsoppgave. Innredningen har slette fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkeninnredningen har registrert alders- og bruksslitasje.

Det er registrert skader på benkeplaten, hvor overflatefolien stedvis har løsnet eller mangler. Skroget under kjøkkenvasken har forskjøvet seg og delvis gått fra hverandre, noe som medfører redusert stabilitet og behov for utbedring.

Det er ikke registrert etablert fuktsikring eller lekkasjesikring ved vanninstallasjonene i kjøkkeninnredningen. Manglende lekkasjesikring kan medføre økt risiko for vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner.

Det er heller ikke montert komfyrvakt. Montering anbefales som et brannforebyggende tiltak.

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter og resirkulering av luften tilbake til rommet. Løsningen innebærer at matos, lukt og vanndamp ikke føres direkte ut av boligen, noe som kan gi redusert ventilasjonseffekt sammenlignet med avtrekk til friluft.

Det anbefales utbedring av skadede innredningsdeler, etablering av egnet lekkasjesikring og montering av komfyrvakt. Muligheten for forbedret kjøkkenventilasjon bør undersøkes, og eventuelle endringer som berører bygningens felles ventilasjonsanlegg må avklares med borettslaget.

For nærmere informasjon om registrerte avvik, tilstandsgrader og anbefalte tiltak vises det til rapportens vurderinger av kjøkkenets

Beskrivelse av eiendommen

overflater, innredning og avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har tekniske installasjoner av varierende og delvis ukjent alder.

Oppvarming skjer hovedsakelig via vannbårne radiatorer. Radiatorenes alder er ikke dokumentert, men det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige deler av anlegget.

Varmtvannsberederen er plassert under kjøkkeninnredningen og har en oppgitt kapasitet på cirka 120 liter. Berederens alder er ikke dokumentert, og plasseringen gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold.

Det anbefales å avklare alder og vedlikeholdshistorikk for tekniske installasjoner samt gjennomføre nærmere kontroll der tilgjengeligheten har vært begrenset.

Det er videre registrert forhold ved boligens branntekniske utstyr som bør følges opp, herunder røykvarsling og kontroll av brannslukningsapparat.

For øvrige registrerte avvik og anbefalte tiltak vises det til rapportens vurderinger av de enkelte tekniske installasjonene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

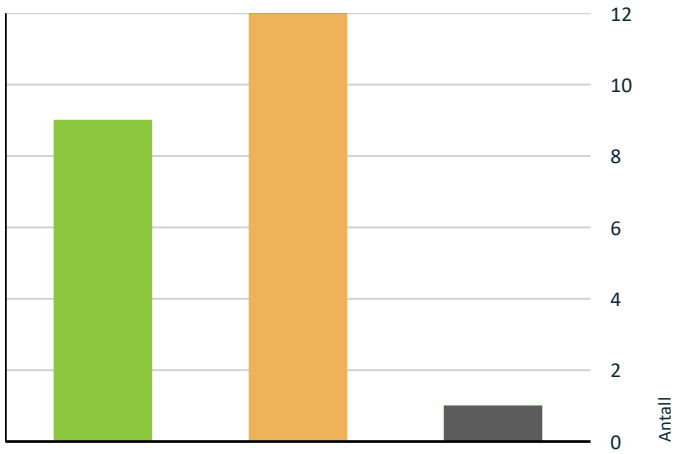
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fremlagte godkjente og byggemeldte tegninger er gjennomgått og sammenholdt med boligens registrerte bruk på befaringsdagen. Det ble ikke registrert vesentlige avvik mellom tegningene og dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren har beskrevet eiendommens bygninger og øvrige elementer og foretatt en samlet verdivurdering. Verdivurderingen bygger på eiendommens tilstand, utforming og faktiske bruk slik dette fremstod på befaringsdagen.

Befaringen er i hovedsak visuell og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet, med mindre annet fremgår uttrykkelig av rapporten. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet, er derfor ikke undersøkt. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved den gjennomførte befaringen.

Takstingeniøren kan ikke holdes ansvarlig for forhold som ikke kunne avdekkes ved en faglig forsvarlig undersøkelse innenfor rapportens angitte omfang og begrensninger. Eiendommens driftsmessige eller økonomiske forhold er ikke vurdert.

For boligen er tilstandsanalysen utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er enkelte listverk som er løse.

De registrerte forholdene vurderes å være av estetisk karakter og har ikke vesentlig betydning for gulvets funksjon.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er registrert synlige spor etter innendørs røyking på vegg- og himlingsoverflater.

Overflatene har misfarging og bruksprege som går utover det som normalt forventes av ordinær overflateslitasje.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrert misfarging og behov for overflatebehandling.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innerdørene fremstår som eldre og er modne for utskifting eller overflatebehandling.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer og redusert driftssikkerhet.

Forventet levetid for vannledninger er normalt 20–50 år, avhengig av materialtype, utførelse, vannkvalitet og vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Forventet levetid for varmtvannsberederen er passert.

Forventet levetid for en varmtvannsbereder er normalt 15–20 år, avhengig av type og bruk. Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting innen rimelig tid. Varmtvannsbereder er plassert under benkeplate/kjøkkeninnredning med begrenset tilkomst for kontroll og tilsyn. Full inspeksjon av bereder, tilkoblinger, lekkasjesikring og eventuelt avløp fra sikkerhetsventil krever flytting eller demontering av innredning/utstyr.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Radiatorenes produksjonsår er ukjent, noe som medfører usikkerhet om deres alder og gjenværende levetid.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke etablert fuktsikring/lekkasjesikring under vanninstallasjonene i kjøkkeninnredningen.
Det er ikke montert komfyrvakt.
Benkeplaten har steder hvor folien har løsnet og delvis mangler.
Skroget under vasken har sklidd fra hverandre.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Kjøkkenventilatoren er utstyrt med kullfilter.
Matos og damp suges ned i platetoppen, filtreres og blåses deretter tilbake i kjøkkenet. Luften ledes altså ikke ut av boligen gjennom en ventilasjonskanal.
Denne løsningen kan derfor være mindre effektiv til å fjerne fukt, lukt og matos enn et avtrekk som fører luften direkte ut.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Høydeforskjellen mellom overkant slukrist og overkant vanntett sjikt ved døråpningen er mindre enn anbefalt nivå.

Forholdet medfører redusert sikkerhet mot at eventuelt lekkasje- eller bruksvann kan nå døråpningen før det ledes til sluk. Ved en eventuell fremtidig rehabilitering av våtrommet bør gulvoppbygning og høydeforskjell ved dør etableres i samsvar med gjeldende krav.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er registrert fuktskader på servantskapet.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Badet har naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk. Ved befaringen ble det ikke observert avtrekksvifte, bryter eller tegn til tilknytning mot sentralt avtrekksanlegg.

Naturlig ventilasjon gir normalt svakere og mer ustabil luftutskifting enn mekanisk avtrekk, og kan medføre økt fuktbelastning i våtrommet ved bruk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er få brannvarslere i boligen. Gå til side
Brannslukningsapparatet er vurdert som gammelt og anses å være utgått på dato.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Boligen er en leilighet i et boligbygg med oppgitt byggeår 1958. Boligen har varierende teknisk og bruksmessig standard, med enkelte oppgraderte bygningsdeler og øvrige installasjoner og overflater som bærer preg av alder og bruk.

Det er registrert slitasje og vedlikeholdsbehov på enkelte innvendige overflater, innredninger og tekniske installasjoner.

Badet har flere registrerte avvik og usikkerheter knyttet til alder, dokumentasjon, fuktsikring og teknisk utførelse. Våtrommets tilstand må derfor vurderes særskilt, og det må påregnes behov for nærmere undersøkelser og fremtidige utbedringer eller rehabilitering.

Det er også registrert avvik ved kjøkkeninnredning, ventilasjon og enkelte tekniske installasjoner.

Boligens samlede tekniske tilstand må vurderes i sammenheng med de enkelte bygningsdelenes tilstandsgrader, registrerte avvik og anbefalte tiltak som fremgår av rapporten.

Vedlikehold
Boligen må påregnes normalt løpende vedlikehold samt noe mindre overflateoppussing, sett i forhold til alder, bruk og bygningsmessig utførelse. Vedlikehold og oppgradering av overflater, tekniske installasjoner og øvrige bygningsdeler må forventes over tid for å opprettholde en tilfredsstillende teknisk og bruksmessig standard. Det vises for øvrig til anbefalte tiltak og vurderinger under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass.

Under befaringen ble vinduene kontrollert utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt






Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med B30 brannklassifisering.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass med stempeldato 2013.

Under befaringen ble ytterdører og balkongdører/skyvedører kontrollert både utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt









TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert balkong med utgang fra kjøkken.
Balkongen har støpt dekke.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligens gulvoverflater består av laminat. Overflater i våtrom er vurdert og beskrevet under egne kontrollpunkter.

Mindre knirk, skjevheter, riss og lokale ujevnheter kan forekomme som følge av bygningens alder, bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Det er ikke utført nivåmålinger, konstruksjonsåpninger eller andre inngående undersøkelser av gulvene. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Kjøper anbefales å undersøke forholdene nærmere dersom gulvenes planhet, oppbygning eller tilstand er av særlig betydning.

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte listverk som er løse.

De registrerte forholdene vurderes å være av estetisk karakter og har ikke vesentlig betydning for gulvets funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Løst listverk bør festes eller skiftes ut for å oppnå ønsket estetisk standard og forhindre ytterligere løsninger eller skader.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, skade på listverk eller redusert visuell kvalitet.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens vegg- og himlingsoverflater består hovedsakelig av slette, malte flater. Overflater i våtrom er vurdert og beskrevet under egne kontrollpunkter.

Overflatene fremstår med alders- og bruksslitasje. Det er registrert synlige spor etter innendørs røyking, herunder misfarging på enkelte overflater.

Overflatene var nedvasket på befaringstidspunktet, noe som kan begrense muligheten til å vurdere omfanget av eventuell gjenværende misfarging og lukt.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater. Det er ikke utført inngrep i underliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert synlige spor etter innendørs røyking på vegg- og himlingsoverflater.

Overflatene har misfarging og brukspreg som går utover det som normalt forventes av ordinær overflateslitasje.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrert misfarging og behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales overflatebehandling av berørte vegg- og himlingsflater for å utbedre registrert misfarging etter tidligere innendørs røyking.

Ved behov bør det benyttes egnet sperregrunning før maling for å redusere risikoen for gjennomslag av misfarging eller lukt.






TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført i støpt betong.

Ved befaringen ble det ikke registrert unormale skjevheter, svikt eller andre forhold som ga mistanke om vesentlige konstruksjonsmessige avvik. Mindre skjevheter, riss og høydeforskjeller kan forekomme som følge av alder, bruk, svinn og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Etasjeskilleren er ikke kontrollmålt med laser eller annet presisjonsutstyr. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og enkle stikkprøver under befaringen. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Kjøper anbefales å foreta nærmere undersøkelser dersom konstruksjonens planhet eller tilstand er av særlig betydning.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som kan forekomme i bygninger, særlig der konstruksjonen har kontakt mot grunnen. Radonkonsentrasjonen kan variere betydelig mellom ulike bygninger og kan kun fastslås ved måling over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling eller på radonsikring/radontiltak i boligen. Radon er en usynlig og luktfri gass som særlig kan forekomme i bygninger med kontakt mot grunnen, og radonnivået kan kun fastslås ved måling over tid. Vurderingen er derfor begrenset til foreliggende dokumentasjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet om radonnivået, noe som kan medføre helserisiko for beboere dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier. Ved forhøyede verdier må tiltak for å redusere radon vurderes og eventuelt iverksettes.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av såkalte lettdører.

Det må forventes slitasje og bruksmerker i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Innerdørene fremstår som eldre og er modne for utskifting eller overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utskifting eller overflatebehandling av innerdørene for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes økt slitasje og redusert brukervennlighet over tid.









TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til indikasjoner på skadedyr og fuktkrevende insekter.

Det er ikke registrert synlige tegn til skadedyr, skjeggkre, sølvkre eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet. Eier har heller ikke opplyst om kjente avvik, tidligere forekomst, observasjoner eller utførte tiltak knyttet til dette.

Tilstandsrapport

Skjulte forhold i lukkede konstruksjoner, hulrom, våtrom, boder, kjeller, loft og øvrige risikoområder kan likevel ikke utelukkes ved en visuell kontroll. Forekomst av skadedyr eller insekter kan variere over tid og kan være vanskelig å avdekke ved en ordinær befaring.

Punktet må ses i sammenheng med registrerte avvik i øvrige bygningsdeler, særlig forhold som gjelder fukt, lekkasjer, ventilasjon, råte, treverk mot terreng eller andre konstruksjoner med økt risiko for skadedyr og fuktrelaterte insekter.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at det i tidligere salgsoppgave ble informert om at badet ble renovert i 2008.

Våtrommet er visuelt besiktiget på befaringstidspunktet. Kontroll er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold, herunder overflater, sluk, synlige rørføringer og ventilasjon.

Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser av våtrommet, med unntak av eventuell hulltaking fra tilstøtende rom inn mot våtrommet der dette har latt seg gjøre og hvor det er gitt tillatelse. Skjulte konstruksjoner, membranoppbygging, sluktilslutning og øvrige fuktsikrende tiltak er ikke kontrollert utover det som er synlig eller kan vurderes ved tilgjengelig kontroll.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, materialvalg eller fagmessig kontroll av våtrommet. Det kan derfor ikke verifiseres om våtrommet er utført i samsvar med gjeldende krav, anbefalte løsninger eller preaksepterte ytelser på utførelsestidspunktet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner, tettesjikt, membranoppbygning og tilslutning mot sluk. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold på befaringstidspunktet.
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon dersom dette finnes. Ved manglende dokumentasjon må det påregnes økt risiko og usikkerhet rundt våtrommets tekniske utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at vanntette sjikt er utført i henhold til gjeldende forskrift og standard. Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for at utførelsen ikke tilfredsstiller nødvendige krav, noe som kan føre til skjulte feil, redusert levetid og fare for fuktskader i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger med malt panel i himling.

Vegger og himling er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger, skjøter og overganger. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt forhold som kan indikere fuktskader. Det er også sett etter spor etter skadedyr, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der disse forekommer.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler under.

Gulvet er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger og skjøter. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt tegn til fukt, råte, mugg eller skadedyr. Fall mot sluk er kontrollert der dette var mulig, samt terskel, eventuelle skader og høydeforskjell ved dørterskel. For gulv uten fliser er det også lyttet etter knirk.

Det er registrert mindre hulrom under enkelte gulvfliser ved lett banking. Hulrom under fliser kan indikere mangelfull heft mellom flis og underlag, noe som over tid kan medføre økt risiko for sprekkdannelser eller løse fliser. Forholdet vurderes som begrenset og medfører per nå ingen økt risiko.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Høydeforskjellen mellom overkant slukrist og overkant vanntett sjikt ved døråpningen er mindre enn anbefalt nivå.

Forholdet medfører redusert sikkerhet mot at eventuelt lekkasje- eller bruksvann kan nå døråpningen før det ledes til sluk. Ved en eventuell fremtidig rehabilitering av våtrommet bør gulvoppbygning og høydeforskjell ved dør etableres i samsvar med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres fallforhold slik at det oppnås tilstrekkelig fall mot sluk, for å unngå vannansamlinger på gulvet og redusere risikoen for fuktskader. Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for vannskader og fuktproblemer i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er observert synlig membran/vanntett sjikt under klemring i sluk ved dusjsone. Det er i tillegg et hjelpesluk under servanten, hvor det ikke er observert synlig membran/vanntett sjikt under klemring i sluk.

Slukene er utført i plast.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type membran/vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Dette forholdet er vurdert under eget punkt for dokumentasjon, og må ses i sammenheng med vurderingen av våtrommet som helhet.

Tilstandsrapport

Vurderingen av vanntett sjikt er basert på synlige forhold på befaringstidspunktet, alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2. Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes ved visuell kontroll.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Sluk i dusjsonen.



Sluk under servant.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av:
- Gulvstående toalett
- Dusjvegger med armatur på vegg
- Opplegg for vaskemaskin
- Skap med nedfelt servant og speil på vegg

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskader på servantskapet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres lokal utbedring eller utskifting av servantskapet for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader i baderommet.





ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk. Ved befaringen ble det ikke observert bryter, avtrekksvifte eller tegn til tilknytning mot sentralt avtrekksanlegg.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Badet har naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk. Ved befaringen ble det ikke observert avtrekksvifte, bryter eller tegn til tilknytning mot sentralt avtrekksanlegg.

Naturlig ventilasjon gir normalt svakere og mer ustabil luftutskifting enn mekanisk avtrekk, og kan medføre økt fuktbelastning i våtrommet ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Redusert ventilasjon kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning, og over tid føre til skader på overflater og konstruksjoner. Det anbefales at ventilasjonsforholdene undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson, og at det vurderes om mekanisk avtrekk eller andre tiltak kan sikre tilfredsstillende luftutskiftning i våtrommet.

Boligen ligger i en boligbygg med flere boenheter, og ventilasjonen kan være en del av bygningens felles ventilasjonssystem. Etablering eller endring av avtrekksløsningen er derfor ikke nødvendigvis et enkelt tiltak eller teknisk gjennomførbart uten at det påvirker fellesanlegget. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot bygningens eksisterende ventilasjonsløsning og avklares og godkjennes av sameiet eller styret før arbeidene igangsettes.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking var ikke mulig på grunn av tilstøtende murkonstruksjoner, som hindret forsvarlig tilgang for kontroll. Det er foretatt kontroll med fuktindikator på tilgjengelige overflater, men denne metoden vurderes som lite hensiktsmessig på murkonstruksjoner da den lett kan gi misvisende eller feilaktige utslag. Det ble ikke registrert unormale utslag på undersøkelsestidspunktet.

Hulltaking for fuktmåling kunne ikke gjennomføres, da våtsonen grenser mot murkonstruksjoner uten egnet og forsvarlig tilgang for kontroll. Det er derfor ikke foretatt fuktmåling i bakenforliggende konstruksjon.

Manglende mulighet for hulltaking medfører at eventuell skjult fukt ikke kan utelukkes. Ved lekkasje kan fukt spre seg videre til tilstøtende konstruksjoner og rom, med risiko for fuktskader, muggvekst og følgeskader. Det anbefales å følge med på tegn som misfarging, unormal lukt, løse fliser eller svelling. Ved mistanke om lekkasje bør det gjennomføres nærmere undersøkelser med egnede målemetoder.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Selger opplyser at kjøkkenet er et IKEA-kjøkken fra 2011, ifølge tidligere salgsoppgave.

Kjøkkenet består av:
- Laminert benkeplate
- Slette fronter

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer:
- Platetopp
- Komfyr
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (ikke integrert)

Det er registrert mindre avvik som er forenlig med kjøkkenets alder.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert fuktsikring/lekkasjesikring under vanninstallasjonene i kjøkkeninnredningen.
• Det er ikke montert komfyrvakt.
• Benkeplaten har steder hvor folien har løsnet og delvis mangler.
• Skroget under vasken har sklidd fra hverandre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres fuktsikring/lekkasjesikring under vanninstallasjonene i kjøkkeninnredningen for å redusere risikoen for vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner. Manglende fuktsikring/lekkasjesikring medfører økt fare for skjulte lekkasjer og følgeskader.

• Komfyrvakt bør monteres for å redusere risikoen for brann ved overoppheting eller uhell under matlaging. Manglende komfyrvakt utgjør en sikkerhetsrisiko.

• Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av benkeplaten der folien har løsnet eller mangler, for å unngå videre slitasje, fuktskader og redusert levetid på benkeplaten.

• Skroget under vasken bør utbedres eller forsterkes for å hindre ytterligere skade og sikre stabilitet.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon, økt slitasje og risiko for fuktskader dersom vann trenger inn i konstruksjonen.









ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter og resirkulering av luften til rommet.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilatoren er utstyrt med kullfilter.
Matos og damp suges ned i platetoppen, filtreres og blåses deretter tilbake i kjøkkenet. Luften ledes altså ikke ut av boligen gjennom en ventilasjonskanal. Denne løsningen kan derfor være mindre effektiv til å fjerne fukt, lukt og matos enn et avtrekk som fører luften direkte ut.

Konsekvens/tiltak
• Dagens kjøkkenventilator har kullfilter og resirkulerer den filtrerte luften tilbake til rommet. En slik løsning er mindre effektiv til å fjerne fukt, lukt og matos enn en ventilator med avtrekk til friluft.

Det anbefales å undersøke om det er teknisk og forskriftsmessig mulig å etablere avtrekk via egnet ventilasjonskanal til friluft. Dette kan bidra til bedre inneklima og redusere risikoen for opphopning av fukt, lukt og matos i boligen.

Etablering eller endring av avtrekksløsningen må avklares med og eventuelt godkjennes av borettslaget eller sameiet før arbeidene igangsettes. Det må også foretas en faglig vurdering av om tilkobling til bygningens felles ventilasjonsanlegg er tillatt og teknisk forsvarlig. Det må ikke utføres arbeid på felles ventilasjonsanlegg uten nødvendige avklaringer og godkjenninger.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de deler av installasjonen som var mulig å inspisere.
Forventet levetid på innvendige vannledninger er 20 til 50 år, avhengig av materiale og bruk, og bør vurderes i henhold til gjeldende anbefalinger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid for vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer og redusert driftssikkerhet.

Forventet levetid for vannledninger er normalt 20–50 år, avhengig av materialtype, utførelse, vannkvalitet og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på vannledningens tilstand og vurdere utskifting dersom det oppdages tegn til slitasje, korrosjon eller andre svekkelser, for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsavbrudd.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som øker sannsynligheten for fremtidige skader og behov for tiltak.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige. Selger opplyser at avløpsrørene ble skiftet ut i 2018/2019.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de delene av installasjonen som var mulig å inspisere.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ved naturlig ventilasjon kan kondens på vinduer og dører forekomme, særlig i perioder med høy innvendig luftfuktighet og lave utetemperaturer. Det anbefales at lufteventiler holdes åpne og frie for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.
Det anbefales også å kontrollere boligens inneklima og luftfuktighet. Dersom det oppstår vedvarende kondens, misfarging, fuktsymptomer eller tegn til muggvekst, bør ventilasjonen vurderes nærmere og nødvendige tiltak utføres.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen kontrolleres med hensyn til alder, plassering og generell tilstand. Det undersøkes for tegn til avdrypp, lekkasjer og fuktskjolder, samt om berederen står på et forsvarlig og tilstrekkelig understøttet fundament. Videre vurderes om berederen har tilfredsstillende lekkasjesikring, eksempelvis med avrenning til sluk eller automatisk vannstoppeventil der den er plassert i tørt rom.

Tilstandsrapport

Plassering av varmtvannsbereder:under benkeplate på kjøkken.
Størrelse på varmtvannsbereder (liter): ca. 120
Tilkobling: stikkontakt

Vurdering av avvik:
• Forventet levetid for varmtvannsberederen er passert.

Forventet levetid for en varmtvannsbereder er normalt 15–20 år, avhengig av type og bruk. Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting innen rimelig tid.

• Varmtvannsbereder er plassert under benkeplate/kjøkkeninnredning med begrenset tilkomst for kontroll og tilsyn. Full inspeksjon av bereder, tilkoblinger, lekkasjesikring og eventuelt avløp fra sikkerhetsventil krever flytting eller demontering av innredning/utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å bytte ut varmtvannsberederen, da forventet levetid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjøre dette er økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

• Begrenset tilkomst gjør det vanskeligere å føre jevnlig tilsyn og oppdage eventuelle lekkasjer, korrosjon eller feil ved tilkoblinger på et tidlig tidspunkt. Berederen bør følges jevnlig opp med tanke på tegn til lekkasje, fukt, korrosjon eller unormal funksjon. Det anbefales også å kontrollere at området har tilfredsstillende lekkasjesikring og at eventuell lekkasje kan ledes synlig eller til egnet avløp.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren oppvarming distribuert via radiatorer i alle rom, unntatt entre og bad.

Synlige rørføringer, sammenkoblingspunkter og gjennomføringer ved vegg og gulv er visuelt vurdert der disse var tilgjengelige ved befaring. Det er også gjort en vurdering av reguleringsventiler og den generelle tilgjengelige tilstanden på anlegget. Eventuell termisk isolasjon på synlige rør er vurdert der dette var relevant.

Skjulte og innebygde rørføringer er vurdert ut fra alder og forventet levetid, da disse ikke lar seg kontrollere uten inngrep. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller andre forhold som ga mistanke om vesentlige avvik.

Vurdering av avvik:
• Radiatorenes produksjonsår er ukjent, noe som medfører usikkerhet om deres alder og gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på radiatorenes alder og eventuelt gjennomføres en vurdering av deres tilstand av fagperson.
Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet om gjenværende levetid, noe som kan føre til uforutsette driftsstans eller lekkasjer med risiko for vannskader og økte vedlikeholdskostnader.

Tilstandsrapport






Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell vurdering.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det elektriske anlegget har vært kontrollert av registrert elektrovirksomhet i løpet av de siste fem årene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få gjennomført en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet. En slik kontroll kan avdekke eventuelle feil eller mangler som ikke kan registreres gjennom den forenklede visuelle kontrollen som er utført i forbindelse med tilstandsrapporten.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er foretatt visuell kontroll av branntekniske forhold på tilgjengelige og synlige deler. Kontrollen omfatter blant annet registrering av røykvarsler/brannalarmanlegg, manuelt slukkeutstyr og synlige rømningsforhold der dette er relevant.

Det er registrert røykvarsler på ett soverom og et eldre brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:
• Det er få brannvarslere i boligen. Brannslukningsapparatet er vurdert som gammelt og anses å være utgått på dato.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres flere røykvarslere i boligen for å sikre tilstrekkelig varsling ved brann. Brannslukningsapparatet bør byttes ut med et nytt, godkjent apparat.

Konsekvensen av manglende røykvarslere og gammelt slukkeutstyr er økt risiko for sen varsling og redusert mulighet for å slukke brann, noe som kan føre til større person- og materielle skader ved branntilløp.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er få brannvarslere i boligen. Brannslukningsapparatet er vurdert som gammelt og anses å være utgått på dato.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres flere røykvarslere i boligen for å sikre tilstrekkelig varsling ved brann. Brannslukningsapparatet bør byttes ut med et nytt, godkjent apparat.

Konsekvensen av manglende røykvarslere og gammelt slukkeutstyr er økt risiko for sen varsling og redusert mulighet for å slukke brann, noe som kan føre til større person- og materielle skader ved branntilløp.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

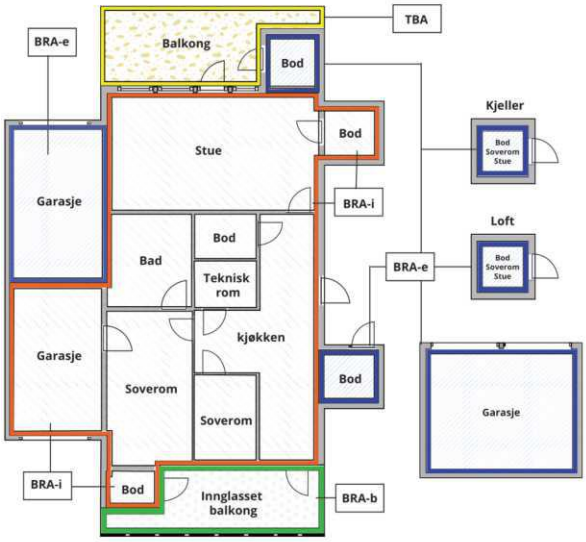
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	66	10		76	7
SUM	**66**	**10**			**7**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, kjøkken, bad, stue	Loftsbod, loftsbod 2, kjellerbod 1, kjellerbod 2	

Kommentar

TAKHØYDER

Takhøyden er kontrollmålt på utvalgte steder i boligen der dette har vært praktisk mulig. Det gjøres oppmerksom på at takhøyden kan variere innenfor de enkelte rommene, blant annet som følge av skrå himlinger, nedforede partier, nivåforskjeller eller andre konstruksjonsmessige forhold.

De oppgitte målene representerer takhøyden på de aktuelle målepunktene og er ikke nødvendigvis representative for hele rommet.

Følgende takhøyder er registrert:
- Stue: 2,47 meter.
- Bad: 2,11 meter.

EKSTERNE BODER OG AREALBEREGNING

Boligen disponerer ifølge eiers opplysninger to kjellerboder og to loftsboder. Bodene er oppmålt på befaringstidspunktet, og arealene er beregnet i henhold til NS 3940:2023.

Kjellerbod 1:
Oppmålt bruksareal (BRA-e): 1 m².

Kjellerbod 2:
Oppmålt gulvareal: 3,2 m².
Beregnet bruksareal (BRA-e): 3 m².

Loftsbod 1:
Oppmålt gulvareal: 8 m².
Beregnet måleverdig bruksareal (BRA-e): 4 m².

Forskjellen mellom gulvareal og måleverdig bruksareal skyldes begrenset takhøyde som følge av skrå himling. Deler av gulvarealet tilfredsstiller ikke kravene til måleverdig areal etter NS 3940:2023 og inngår derfor ikke i oppgitt BRA-e.

Loftsbod 2:
Oppmålt bruksareal (BRA-e): 2 m².

Samlet eksternt bruksareal (BRA-e) for de fire bodene utgjør 10 m², forutsatt at arealene tilfredsstiller gjeldende måleregler.

AREALOPPMÅLING OG MÅLEMETODE

Boligens arealer er oppmålt etter beste evne ved bruk av lasermåler, målebånd og tommestokk. Oppmåling og arealberegning er utført i henhold til NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger.

Målingene er basert på tilgjengelige og målbare arealer på befaringstidspunktet. Mindre måleavvik kan forekomme som følge av målemetode, bygningsmessige forhold og begrenset tilgjengelighet.

Ved beregning av måleverdig areal i rom med skrå himling er det tatt hensyn til gjeldende krav til fri høyde og bredde. Gulvarealer som ikke tilfredsstiller måleregelene, er ikke medregnet i BRA-e.

EIERSKAP OG BRUKSRETT TIL EKSTERNE BODER

Rom som ligger utenfor selve boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører eller disponeres av boenheten, er oppmålt og medtatt som eksternt bruksareal (BRA-e), forutsatt at rommene oppfyller kravene til måleverdig areal.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter eiendomsrett eller eksklusiv bruksrett til de aktuelle bodene. Arealføringen er derfor basert på eiers opplysninger og registrerte forhold på befaringstidspunktet.

Bodene kan være underlagt boligselskapets disposisjonsrett. Eventuelle endringer i bruksrett, tildeling eller disponering av bodene kan påvirke boligens oppgitte BRA-e og dermed samlet bruksareal (BRA).

Det anbefales at rettighetene til de aktuelle bodene avklares gjennom boligselskapets vedtekter, seksjoneringsdokumenter eller annen relevant dokumentasjon i forbindelse med eiendomsoverdragelsen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Fremlagte godkjente og byggemeldte tegninger er gjennomgått og sammenholdt med boligens registrerte bruk på befaringsdagen. Det ble ikke registrert vesentlige avvik mellom tegningene og dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Inspektra Takst AS
Veslemyrveien 5
1554 SON

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2026	Jan Eivind Refring Holmgren	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	286		0	20429.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Frysjaveien 9 B

Hjemmelshaver
Brekke Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/BREKKE BORETTSLAG	948473240	H0102		Oksum Christian, Oksum Solveig

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
77

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Frysjaveien 9 B på Frysja i bydel Nordre Aker i Oslo. Området er et etablert boligområde med nærhet til marka, Akerselva og tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er kort avstand til dagligvareforretninger, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Området har gode forbindelser til Nydalen, Kjelsås og Oslo sentrum.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer fra offentlig vei via Frysjaveien og videre til bygningens inngangsparti. Eiendommen har adkomst fra etablert boligområde med tilknytning til det øvrige veinettet.

Tilknytning vann

Eiendommen er, ifølge opplysninger fra oppdragsbestiller, tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede takstmann. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av tilknytningen, herunder stikkledningens trasé, tekniske tilstand, kapasitet eller eventuelle rettighetsforhold.

Tilknytning avløp

Eiendommen er, ifølge opplysninger fra oppdragsbestiller, tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede takstmann. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av tilknytningen, herunder stikkledningens trasé, tekniske tilstand, kapasitet, funksjon eller eventuelle rettighetsforhold.

Regulering

Eiendommen ligger, ifølge tilgjengelige opplysninger, i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere undersøkt eller verifisert av undertegnede takstmann. Det tas forbehold om eventuelle reguleringsendringer, planbestemmelser, hensynssoner og andre offentlige vedtak som kan ha betydning for eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dokumentet er gjennomgått av undertegnede takstmann.	Gjennomgått		Nei
Byggetegninger		Dokumentet er gjennomgått av undertegnede takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2026	
2	05.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Inspektra Takst AS
Veslemyrveien 5
1554 SON

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260231
Addresse	Frysjaveien 9 B		
Postnr.	0883	Sted	OSLO
Selgers navn	Solveig Oksum		
Selgers navn	Christian Oksum		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Solveig Oksum

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07/12

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3483963

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Borettslaget utførte rehabilitering av avløpsrør minus bunnledningene i 2018/19

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget har disse opplysningene

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

Initialer selger:
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vinduer og balkongdør skiftet - 2013/14

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette ble utført i regi av borettslaget for hele blokka

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 14.10.2026

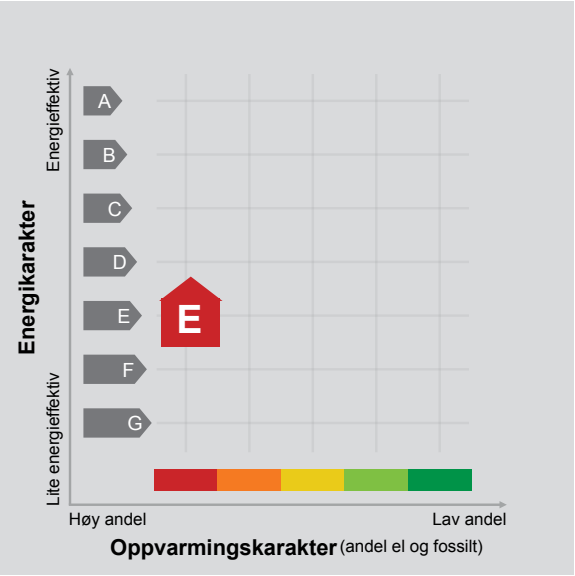
Signert av *Solveig Oksum*

Initialer selger:
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Frysjaveien 9B
Postnummer	0883
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	286
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80163061
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-199248
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Frysjaveien 9B	80163061	H0102	0	0	77

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1953

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	47 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	67 m²
Oppvarmet luftvolum	160 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	199,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,49 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.4.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	89,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	159,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 454 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	172,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 809 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	172,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 454 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 454 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 454 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %



Meglers verdivurdering

FRYSJAVEIEN 9 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 01.11.2026

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: Oscar André Halsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frysjaveien 9 B, 0883 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 59 BNR 286 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS BREKKE

Verdivurdert til

4 700 000

136 086	4 836 086	73 274
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	5 249
Formue	27 358
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Frysjaveien 15 B 67 m² 1959 4. etg 2 sov	08.09.2025	5 950 000	**6 350 000**	151 534	6 501 534	**97 038**
2 Frysjaveien 7 B 66 m² 1953 1. etg 2 sov	10.09.2025	5 600 000	**6 010 000**	149 392	6 159 392	**93 324**
3 Frysjaveien 7 B 66 m² 1959 3. etg 2 sov	04.08.2026	6 200 000	**6 200 000**	139 850	6 339 850	**96 058**
4 Frysjaveien 11 A 66 m² 1956 1. etg 2 sov	12.08.2025	5 800 000	**5 950 000**	151 000	6 101 000	**92 439**
5 Frysjaveien 19 A 67 m² 1961 3. etg 2 sov	20.10.2026	5 850 000	**5 970 000**	138 038	6 108 038	**91 165**

Velkommen til Frysjaveien 9 B – en romslig 3-roms leilighet på 66 m² med stort potensial og en fantastisk beliggenhet i grønne omgivelser på populære Frysja!

Her får du et spennende oppussingsobjekt med gode romstørrelser, praktisk planløsning og en hyggelig balkong på 7 m². Leiligheten består av en lys og romslig stue, separat kjøkken med balkongutgang, to soverom og bad. Her ligger alt til rette for å skape ditt eget drømmehjem!

Brekke Borettslag byr på store, frodige fellesarealer og en fredelig atmosfære. Samtidig bor du med kort vei til Akerselva, Nordmarka, badeplasser, turstier og flotte rekreasjonsmuligheter året rundt.

Høydepunkter:
- Oppussingsobjekt med stort potensial
- Felles treningsrom i kjelleren
- 66 m² BRA-i og to gode soverom
- Balkong på 7 m²
- Vannbåren oppvarming
- Parkeringsplass
- Store, grønne fellesarealer
- Kort vei til marka, Akerselva og servicetilbud

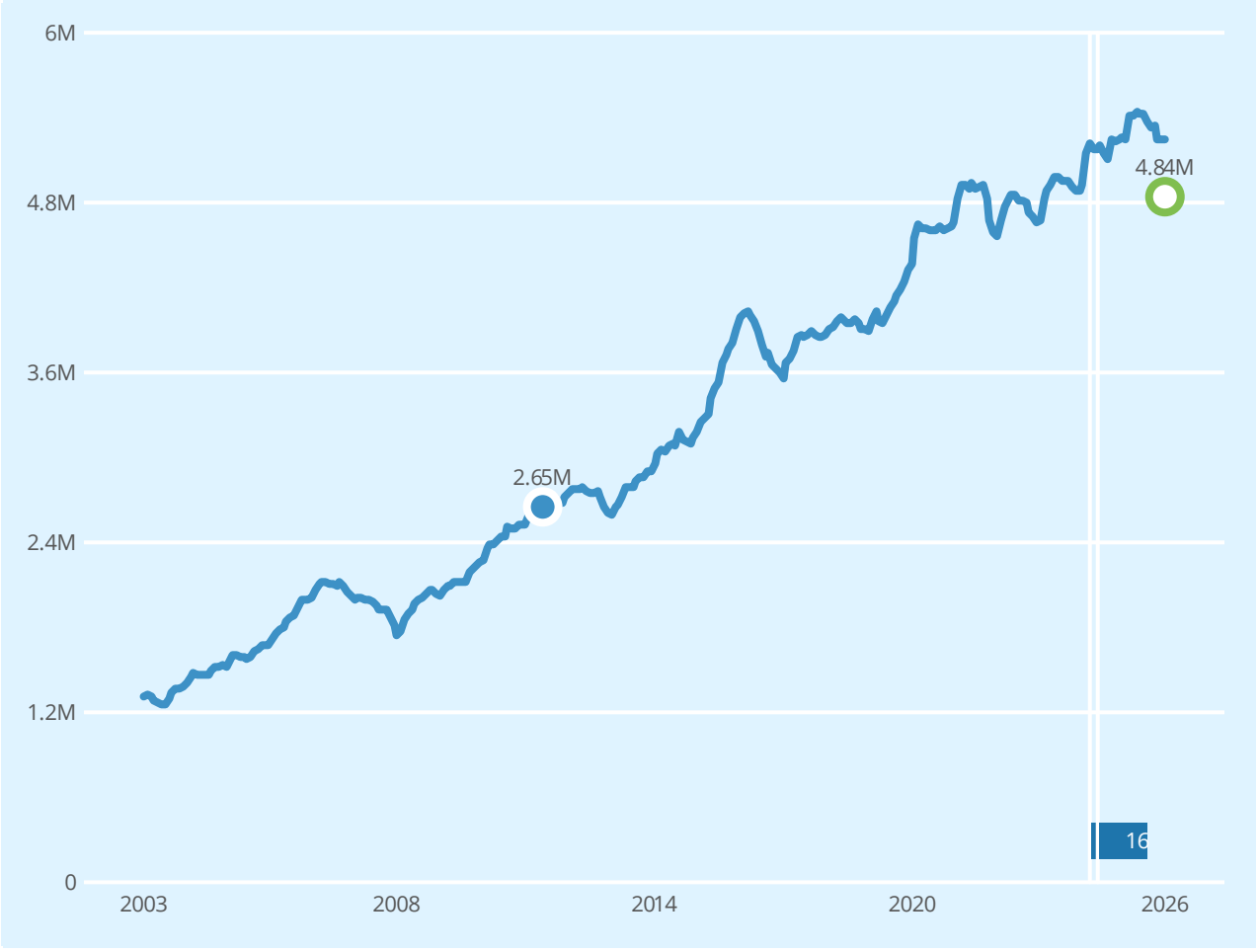
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

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

+9 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.04.2012	14.05.2012	09.07.2012	2 600 000	2 550 000	101 000	2 651 000	
21.04.2008		21.04.2008	-	1 750 000	-	1 750 000	17

17 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BREKKE grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

14.8M
14.4M
13 784 000 Prisantydning i snitt
13.2M
12.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Leiligheter solgt i BREKKE grunnkrets siste 3 mnd

42
leiligheter solgt

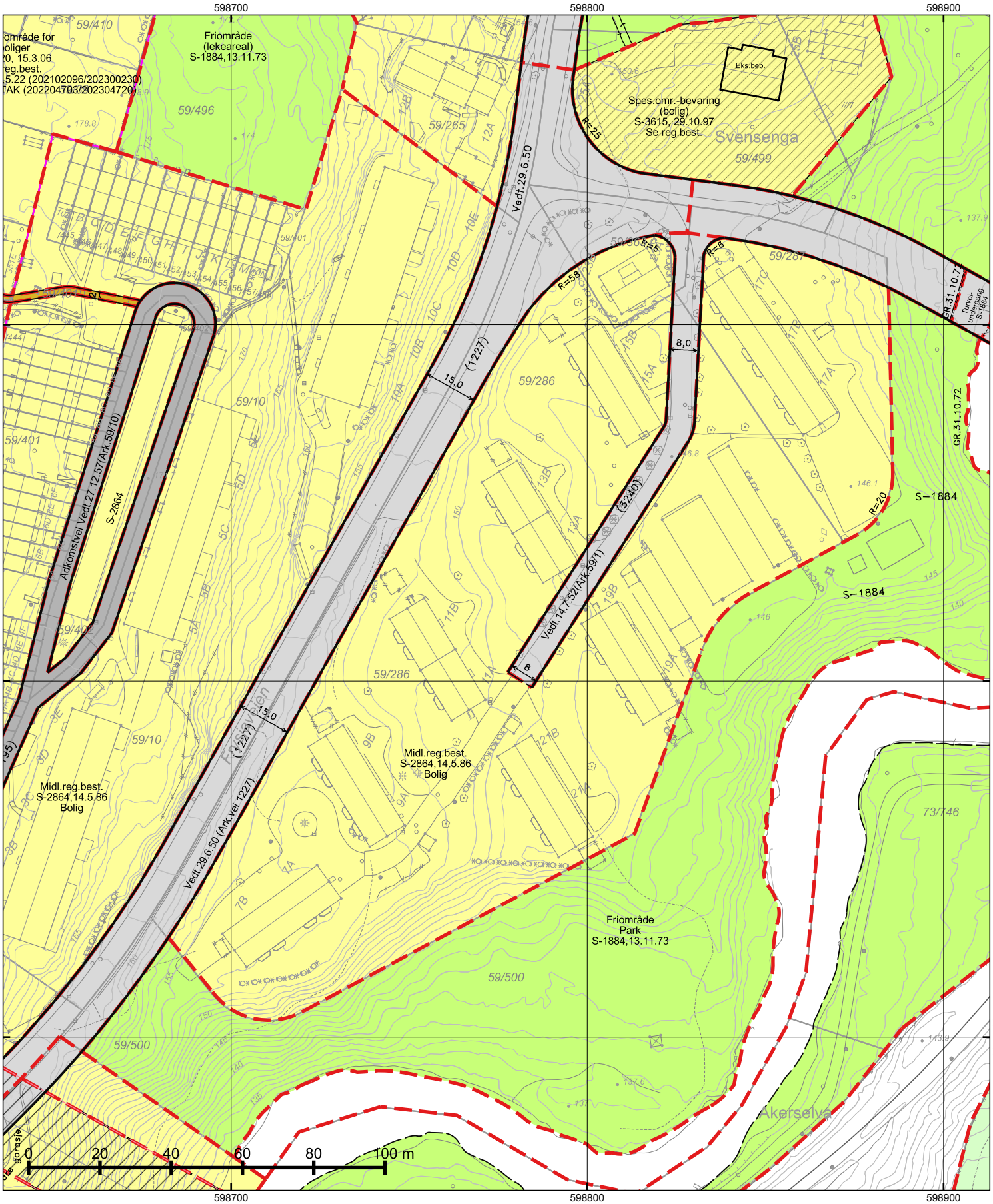
6.1M
6 083 000 Salgspris i snitt
6 037 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

105 946 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
103 918 BREKKE grunnkrets i snitt siste 3 mnd
73 274 Frysjaveien 9 B Totalpris 4 836 086



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.06.2025

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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144225/ 86513694

Deres ref.: 40114/ VICTORIAC

Adresse: FRYSJAVEIEN 7A

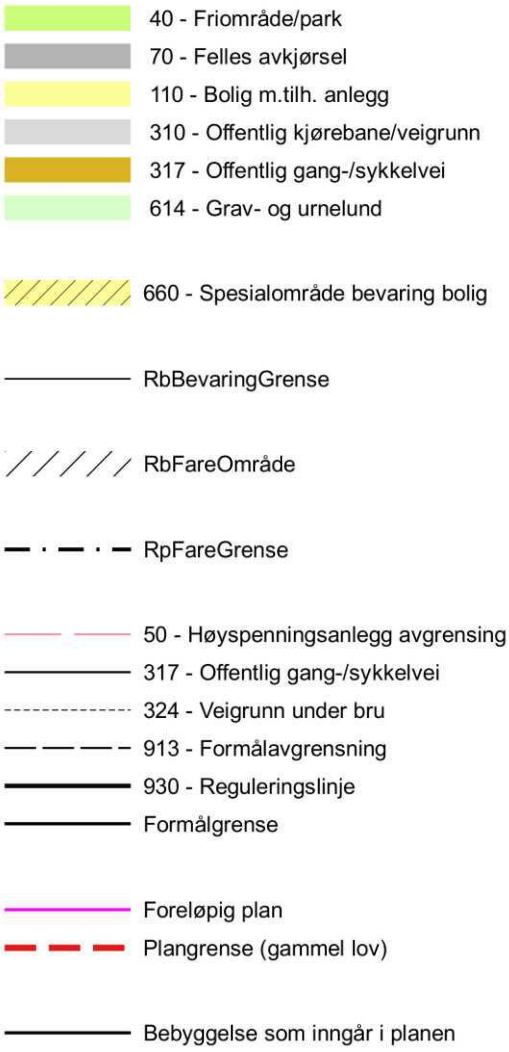
Kommentar:

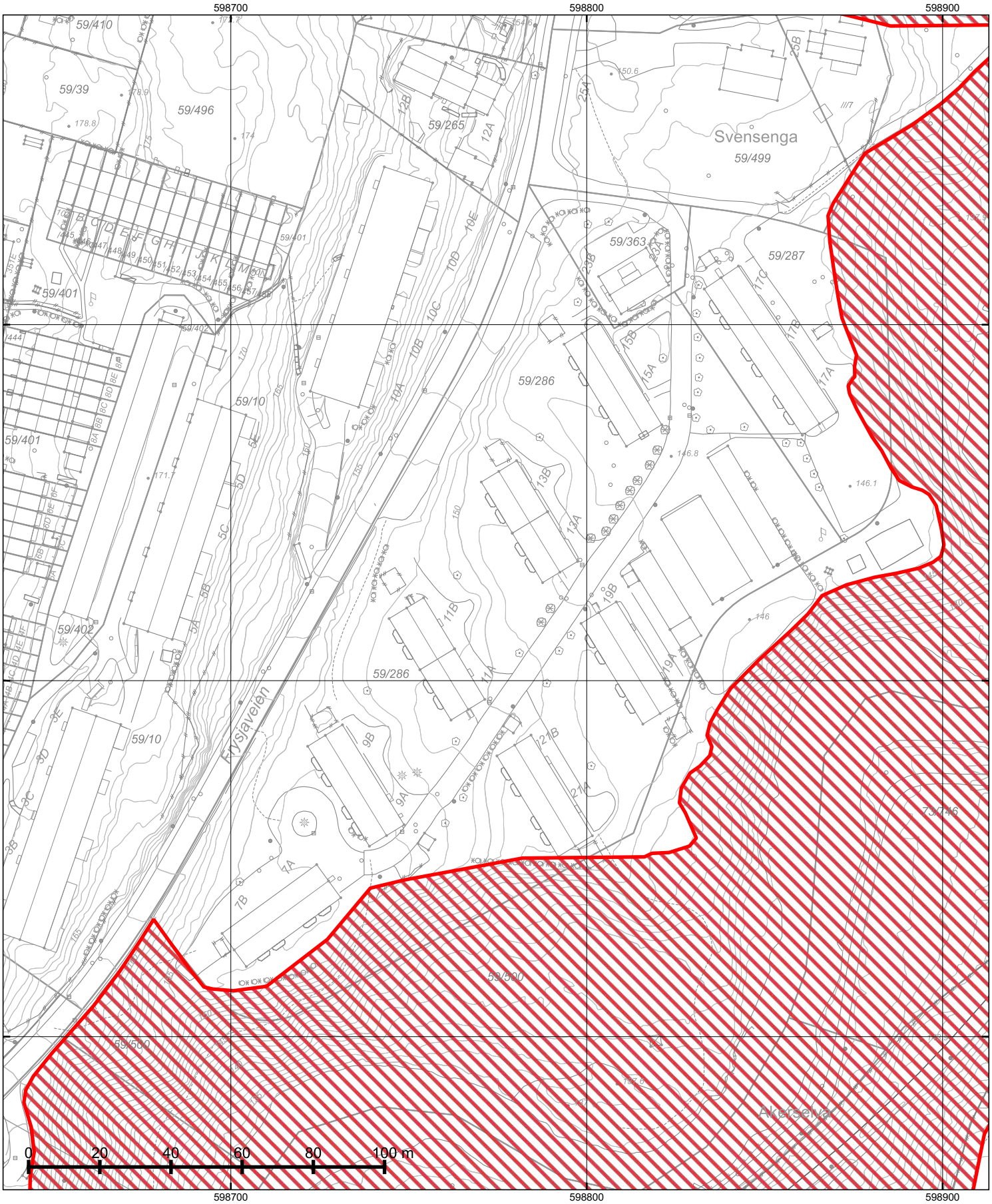
Gnr/Bnr: 59/286

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

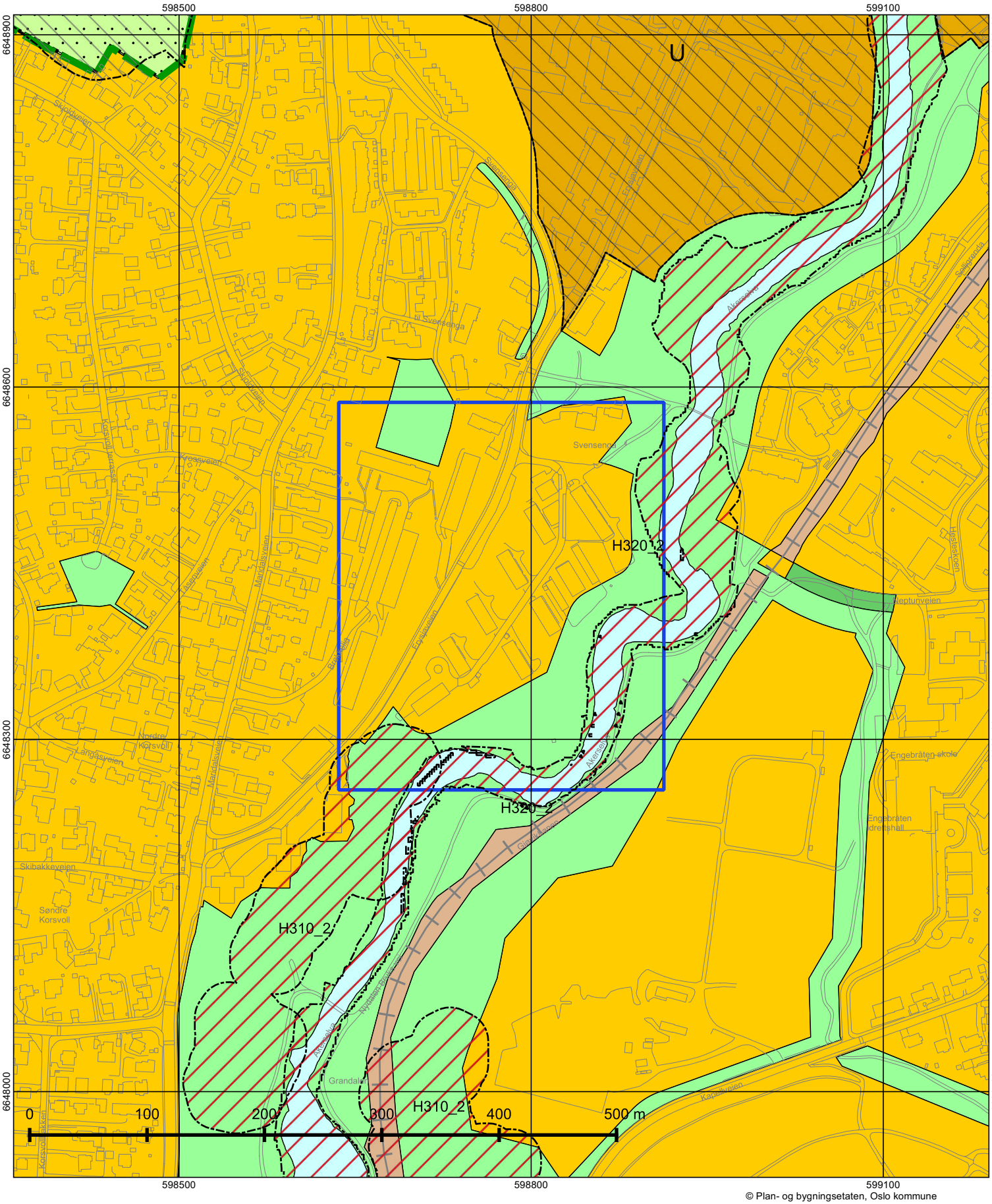
Dato: 06.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144225/ 86513694
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: FRYSJAVEIEN 7A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 59/286

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.


598500
598800
599100
6648900
6648600
6648300
6648000
U
H320_2
H320_2
H310_2
H310_2
0
100
200
300
400
500 m
Skiddavegen
Svensenga
til Svensenga
Svensenga
Aldersvegen
Kløfterenda
Kløfterenda
Kløfterenda

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

V140752

Godkjennes i henhold til instruks: Blokkene I til VI som vist med rødt. Adkomstvei i 8m som vist med ble stiplet linje samt tilhørende vedtekter.

V140752 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.07.1952
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195203218
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V290650

Godkjennes i henhold til instruks: den med gult viste regulering på kart datert 29.6.50.

V290650 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.06.1950
Vedtatt av: Reguleringssjefen
Vedtaksdokumenter: 195002372
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 96
BREKKE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BREKKE BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. juni kl. 09:00 og lukker 23. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/96

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Manuelle stemmer må ev. leveres styrets postkasse før årsmøte lukker.

Større vedlikehold og rehabilitering – historikk fra 2000 til 2025/26 ligger på Vibbo/Brekke.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Andre honorarer
7. Søndagsåpne fellesvaskerier
8. Forslag til nytt sykkelskur ved nr. 11, saken krever 2/3 flertall
9. Vedtekter for bruk av sykkelskur
10. Endring i praksisen for innbetaling for leie av garasje og utbetaling når leieforholdet opphører
11. Valg av tillitsvalgte

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i BREKKE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Vidar Lind Yttersian og Nina Hedlund som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Nina Hedlund og Vidar Lind Yttersian er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. ÅRSRAPPORT FOR 2025.pdf
2. Styrets arbeid 2025.pdf
3. Kommentarer til årsregnskap 2025 og budsjett 2026.pdf
4. 96 BREKKE BORETTSLAG Revisjonsberetning 2025.pdf
5. 0096 Årsregnskap 2025 Brekke borettslag.pdf
6. Annen informasjon om borettslaget.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrehonoraret foreslås satt til kr 305 000. Det betyr en justering på kr 10 tusen opp nominelt fra 2024. Konsumprisindeksen er anslått til rundt 3 prosent for 2025.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 305 000 kr

Sak 6

Andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen består av to beboere og er viktig for borettslaget. Komiteen er uavhengig av det sittende styret. De henter inn forslag til kandidater til tillitsvervene som skal bemannes gjennom generell informasjon til alle og samtaler med enkeltbeboere.

Styrets innstilling
Honorar til valgkomiteen settes til 6 000 kr.

Forslag til vedtak

Honoraret til valgkomiteen foreslås til 6000 kr. totalt.

Sak 7

Søndagsåpne fellesvaskerier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksinformasjon:

Generalforsamlingen i 2025 sa ja til åpne fellesvaskerier på søndager fra kl. 12 til 18. Forslaget ble vedtatt å gjelde som en prøveordning frem til årets generalforsamling.

Siden det har vært ro i prøveperioden og styret ikke har mottatt klager på støy, ber styret generalforsamlingen om å si ja til åpne fellesvaskerier på søndager fra kl. 12 til 18 som en permanent ordning.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å si ja til åpne fellesvaskerier på søndager fra kl. 12 til 18 som en permanent ordning.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen om å si ja til åpne fellesvaskerier på søndager fra kl. 12 til 18 som en permanent ordning.

Sak 8

Forslag til nytt sykkelskur ved nr. 11, saken krever 2/3 flertall

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Saken krever 2/3 flertall iht vedtekter 8-3 (2) 1. ledd og borettslagsloven § 8-9 (1) (endring av tomt/grunn)

Tunge elsykler og transportsykler blir stadig mer vanlige. Samtidig er disse syklene både attraktive for tyver og krevende å håndtere i trapper.

Borettslaget har i dag sykkelparkering i kjelleren. Det gir en viss tyverisikring, men mange opplever det som tungt og upraktisk å bære eller trille sykkelen opp og ned kjellertrappen, selv med rampe. Vi har også utendørs sykkelparkering, men der har beboere opplevd tyveri.

Et sykkelskur på gateplan vil derfor kunne løse to utfordringer samtidig: Det gir bedre sikring enn dagens utendørsparkering, og gjør det enklere å bruke tunge sykler i hverdagen. I tillegg vil skuret gi beskyttelse mot

været. Sykkelskuret skal ikke erstatte eksisterende sykkelparkeringsløsning, men fungere som et supplement der det er behov.

Styret har innhentet tilbud fra totalt 5 leverandører, og har besluttet å presentere forslaget fra Tronslien AS. Dette er et egenprodusert sykkelskur som de allerede har satt opp i andre borettslag.

Skuret er på ca. 30 kvadratmeter og bygget i tre, med spiler langs veggene. Spilene gjør det mulig å se om noen er i skuret, med tanke på tyverisikring, noe som for øvrig er vanlig for mange ulike typer sykkelskur.

Sykkelskuret får sykkelstativ langs to av sideveggene, hvorav den ene siden har 10 plasser på 1 etasje, og den andre siden har 24 plasser fordelt over 2 etasjer.

Det vil være 2 innvendige og 2 utvendige lamper, begge sensorstyrt.

Dette er som sagt en pilot, så vi bygger ikke sykkelparkering med absolutt alle fasiliteter, som lader for elsykler, før vi vet mer om bruken og behovene. Det er uansett mulig å ettermontere dette. Vi bygger heller ikke en vaskestasjon, siden det allerede er vannslanger utenfor alle blokkene.

Totalprisen i tilbudet Tronslien har gitt oss, er 529 000 kr. inkludert mva.

Prisen inkluderer nytt fundament, installasjon, elektriske arbeider, dør og alt vi trenger utenom låsesylinder (blir installert av låsesmed etterpå, med en unik nøkkel til sykkelskuret).

Av alle tilbudene vi har fått inn, er dette det desidert billigste per sykkelplass, og det er det eneste tilbudet hvor også fundamentet er priset inn. Sammenlignet med tilbud andre borettslag har fått, vurderer vi også dette som gunstig.

Vi foreslår plasseringen ved det gamle tørkeskuret ved nummer 11. Tørkeskurene brukes lite der. Ved siden av står en grusdispenser som uansett må fjernes, siden den er falleferdig. Dette innebærer endring av bruk av felles grunn, fra tørkeskur og grusdispenser til sykkelskur.

Plasseringen ligger ved stien opp til Frysjaveien og fotgjengerovergangen. Her blir det snøryddet i vintermånedene.

Styret forutsetter at tillegget om vedtektsendring blir vedtatt. Disse reglene vil regulere hvem som prioriteres (personer med særskilte behov som tunge sykler eller funksjonsnedsettelse) dersom det ikke er tilstrekkelig antall plasser for alle som søker, og gir hjemmel til at styret kan fastsette en årlig pris for leie. Ved oppstart er pris per sykkel satt til 1 200 kr. i året.

Ved fullt belegg ville leieinntekter dekke rentekostnader på 5%. (Prosjektet er **ikke** planlagt lånefinansiert, men sett i forhold til senere behov for lånefinansiering av andre tiltak.) Styret vil søke om bruk av tilgjengelig midler på miljøkonto hos OBOS, per juni 2026, ca. kr 45 000.

Forslag til vedtak

Det etableres sykkelskur der tørkebåsen og grusdispenseren ved Frysjaveien 11 står - alternativt 13, om 11 ikke skulle la seg gjøre likevel - iht. tilbudet til Tronslien. Saken forutsetter at sak 9 om tillegg i vedtekter blir vedtatt.

Sak 9

Vedtekter for bruk av sykkelskur

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

(1) Tildeling og bruk

Sykkelskurene skal kun benyttes til parkering av tråsykler, inkludert elektriske. Fossildrevne kjøretøy kan ikke parkeres i sykkelskurene på grunn av brannfare.

Når en plass i et sykkelskur blir ledig, skal styret informere beboerne. Interesserte melder seg innen en frist som settes av styret. Søkere med tunge sykler eller med funksjonsnedsettelser vil prioriteres til sykkelplasser på gulvhøyde. Hvis søkerne står likt når det gjelder behov, vil de med lengst botid i borettslaget prioriteres.

Beboere som tildeles plass i sykkelskur, skal registrere hvilken sykkel plassen gjelder for. Plassen kan kun benyttes til den registrerte sykkelen, med mindre styret har godkjent bytte av sykkel.

Overdragelse av plasser i sykkelskur uten styrets samtykke er ugyldig. Dersom slik overføring skjer, vil styret anse sykkelplassen som ledig og tildele den etter vanlig rutine.

Dersom beboere som bruker sykkelskurene ikke lenger har behov for plassen, plikter de å stille plassen til disposisjon, etter at den sist betalte perioden utløper.

Det er ikke tillatt å koble ladere til sykkelbatterier eller annet elektrisk til fellesstrømmen i sykkelskurene. Det er heller ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander der, med unntak av private sykkellåser. Brudd på forbudet kan medføre at styret avslutter den enkelte beboerens bruk av sykkelskurene.

(2) Drift og pris

Summen på betalingen per periode settes til et nivå som skal dekke deler av forvaltningen, driften og vedlikeholdet av sykkelskurene.

Beboere med plass i sykkelskurene betaler for tolv måneder. Prisen fastsettes av styret. Bruksperioden kan fornyes ved ny betaling, så lenge det godkjennes av styret.

(3) Forsikring

Sykkelskurene inngår i borettslagets bygningsforsikring, og dekker brann og skade på bygningen. Borettslagets forsikring omfatter ikke syklene eller andre eiendeler i skurene. Skader forvoldt av beboere på skurene, må dekkes av beboerens egen forsikring.

Hvis beboerne mister nøkkelen til sykkelskuret, skal de erstatte den økonomisk. Hvis de trenger ekstra nøkler, må de betale for disse.

(4) Bruksoverlating

Plassene i sykkelskurene kan ikke bruksoverlates.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at de fire punktene om bruk av sykkelskur legges inn i vedtektene til borettslaget, etter avsnittet om garasjer. Erfaringer fra pilotprosjektet vil brukes også til vurdering av vedtektsbestemmelsene etter ca. 12. mnd.

Sak 10

Endring i praksisen for innbetaling for leie av garasje og utbetaling når leieforholdet opphører

Forslag fremmet av:
Tove Eriksen (leilighet 430) og Nina Hedlund (Leilighet 229)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksinformasjon:

Vi har innhentet følgende opplysninger fra Styret i Brekke Borettslag (19.02.2026): «Det tidligere Garasjelaget ble en fullstendig integrert del av borettslaget i 2016. Fra leieavtalen 2016: Størrelse garantibeløp Styret har satt garantibeløpet til fast 31.500 kr, som var det beløpet/verdien av garasjene når Brekke borettslag overtok garasjene. Det gjøres ingen justering i forhold til SSB sin konsumprisindeks. Siden det er Brekke borettslag som eier garasjene, anser styret at verdistigningen skal tilfalle til borettslaget. Styret har derfor satt garantibeløpet til kr 31.500. Det gis heller ingen rente på dette beløpet. Andelseiere som har sagt opp garasjene i perioden 2010 - 2016 har fått utbetalt kr 31.500. Tilsvarende beløp er betalt inn av nye leietagere. Ved tildeling av garasje innbetales et rentefritt garantibeløp på kr 31.500,- I tillegg betales en leie som skal dekke de løpende driftsutgifter over de månedlige felleskostnader. Pr 1. oktober 2015 er denne på 250 kr pr måned. Både garantibeløpet og månedlig leie kan enhver tid reguleres av styret. Om garantibeløp og månedsleie Garantibeløpet (unøyaktig omtalt som depositum) settes på egen konto hos OBOS. Leien på 300 kr. i måneden dekker driften av garasjene. Den har frem til i dag kun vært regulert én gang siden 2015. I 2017 ble det inngått avtale mellom Brekke og OBOS om eget regnskap for garasjene.»

Bakgrunn for ønske om endring: Depositum eller garantibeløp eller noe helt annet og hvordan skal dette forvaltes? For oss som leier garasje, er beløpet som innbetales omtalt som et depositum. Styret sier at dette er en unøyaktig omtale og det er uheldig. Det er klare retningslinjer for hvordan et depositum skal forvaltes. Beløpet skal settes inn på egen konto og renter for beløpet tilfaller den som har innbetalt depositumet. I omtalen mottatt fra Styret brukes det «garantibeløp». Garantibeløpet er fastsatt i 2016 basert på verdien av garasjene. En verdiøkning av garasjene skal tilfalle borettslaget, og også rentene for-garantibeløpet tilfaller borettslaget. Leien er fastsatt til kr 300 pr mnd og skal dekke de løpende driftsutgiftene for garasjeanleggene. Vi går ut fra at leien går inn i regnskapet for garasjene. Det er forvirrende om det innbetales et depositum eller et garantibeløp. Uansett skal et depositum eller et garantibeløp ikke overstige 6 mnd husleie. Vi antar at borettslaget valgte å benytte formuleringen «garantibeløp» fordi det i beskrivelsen av dette beløpet ikke er nevnt noe om påløpte renter. For et depositum, derimot, skal rentene tilfalle den som har innbetalt depositumet. Alle beboere som har innbetalt depositum/garantibeløp for garasje, taper penger på denne investeringen. Det innbetales en husleie som skal dekke driftsutgiftene for garasjene, og renter og en evt prisstigning burde tilfalle de beboere som har innbetalt det såkalte depositum/garantibeløp. For å unngå forvirring om hva som faktisk innbetales, vil det være en fordel om vi i framtida kan snakke om et «innskudd». Det vil være ønskelig om vi kan få en juridisk betenkning av hvordan beløpet som innbetales skal omtales og forvaltes. Beløpet som innbetales har ikke vært regulert siden 2016. Siden den gang har nok verdien av garasjene økt betydelig til tross for forholdsvis dårlig vedlikehold. En kan tenke seg at det gjøres en verdivurdering av garasjene f. eks hvert femte år. Det vil resultere i at de som leier garasje vil få tilbake et annet beløp enn det som ble innbetalt ved opphør av leien. Et annet alternativ er at prisstigningen oppgitt fra SSB legges til grunn for en årlig endring av innbetalingsbeløpet. Ved opphør at leie utbetales det beløpet som gjelder for det året leien opphører og ikke det som ble innbetalt.

Forslag til vedtak: Vi ber Generalforsamlingen i Brekke Borettslag si ja til at Styret i borettslag skal gjøre en juridisk betenkning av dagens ordning for leie av garasje. Fram til neste Generalforsamling skal Styret se på retningslinjene for leie av garasje på nytt, og eventuelle endringer skal forankres juridisk før de blir vedtatt.

Styret tar med seg og vurderer følgende innspill i det videre arbeidet: 1. Beløpet som innbetales omtales som noe annet enn depositum eller garantibeløp. Forslag til formulering er «innskudd» 2. Det bør vurderes om beløpet som innbetales skal reguleres etter prisstigningen, konsumprisindeksen eller verdiøkningen av garasjene. Det vil si at innbetaling for nye leietakere og utbetaling ved oppsigelse justeres jevnlig. Når en slik justering iverksettes, kan det vurderes om det skal tas utgangspunkt i beløpet som er gjeldende pr i dag, kr 31.500, eller at det tas utgangspunkt i verdien på garasjene pr dags dato. Det kan også komme andre innspill under generalforsamlingen som Styret tar med i det videre arbeidet.

Styrets innstilling

Styret skal utrede saken i løpet av neste styreperiode, med utgangspunkt i garasje-historikken og tidligere anbefalinger fra OBOS juridisk. Der det er behov for ytterligere juridisk bistand, vil styret be om det. Vi tar med oss innspillene i forslaget og eventuelle andre innspill fra årsmøtet.

Forslag til vedtak

Vi ber generalforsamlingen i Brekke borettslag si ja til at styret i borettslaget skal gjøre en juridisk betenkning av dagens ordning for leie av garasje. Fram til neste generalforsamling skal styret se på retningslinjene for leie av garasje på nytt, og eventuelle endringer skal forankres juridisk før de blir vedtatt.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

A Som styreleder 1 år foreslås:

Karin Helene Johansen

B Som styremedlem 1 år foreslås:

André Nilsson Dannevig

Styremedlemmer som ikke står på valg:

Kjetil Olsen Lye

Gro Høghaug

C Som varamedlemmer 1 år foreslås:

Birgit H. Stokke

Christine Ryste

E Som valgkomite:

1. Astrid Haugland
2. Erlend Skretting
3. Ingun Moren

F Delegert til OBOS sin generalforsamling:

Karin Helene Johansen

Gro Høghaug

I valgkomiteen,

19. mai 2026,

Mai Gerd Helene Christiansen og Ingun Moren

Innstilling
Styret kan bestå av fire til fem medlemmer totalt. I år er det ikke kommet inn forhåndsforslag på det femte medlemmet i styret. Styret er innstilt på å arbeide med fire medlemmer i kommende styreperiode.

Roller og kandidater

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

- Karin Helene Johansen

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

- André Olsson Dannevig

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

- Birgit Helene Stokke
- Christine Ryste

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Karin Helene Johansen

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

- Gro Høghaug

Sak 13

Valg av valgkomité

Valgkomiteen består av to beboere og er viktig for borettslaget. Komiteen er uavhengig av det sittende styret. De henter inn forslag til kandidater til tillitsvervene som skal bemannes gjennom generell informasjon til alle og samtaler med enkeltbeboere.

Astrid og Erlend ønsker å dele på det ene kandidaturet i valgkomiteen. Det er en forutsetning for at de stiller at valgkomiteen får ett medlem til.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Astrid Haugland Skretting
- Erlend Haugland Skretting
- Ingun Moren

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karin Johansen	Frysjaveien 7 A
Styremedlem	Andre Nilsson Dannevig	Frysjaveien 9 A
Styremedlem	Gro Høghaug	Frysjaveien 17 B
Styremedlem	Kjetil Olsen Lye	Frysjaveien 13 A
Styremedlem	Ulla Søfteland Lie	Frysjaveien 17 B
Varamedlem	Birgit Helene Stokke	Frysjaveien 21 B
Varamedlem	Kristin Lund Bjørset	Frysjaveien 11 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Karin Johansen	Frysjaveien 7 A
Varadelegert	Gro Høghaug	Frysjaveien 17 B

Valgkomiteen

Gerd Helen B. Christiansen	Frysjaveien 9 B
Ingun Moren	Frysjaveien 9 B

Kontaktinformasjon

Styret
Styret har kontor i styrerommet med kontortid en tirsdag i måneden mellom kl. 18 og kl. 19. Informasjon om datoer informeres på Vibbo og på oppslag i oppgangene for hvert halvår. Styrerommet har telefon 48150 089, og e-post brekke@styrerommet.no.

Se Brekke Borettslags hjemmeside på **Vibbo.no/brekke** for ytterligere informasjon. Pålogging ved hjelp av mobiltelefon.

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.

Generelle opplysninger om Brekke Borettslag
Borettslaget består av 135 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Brekke Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948473240, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 59/286 og 287

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1997.

Borettslaget 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.

Brekke Borettslag har to ansatte som vaktmestre, en på fast 20% og en på timebasert kontrakt.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører er ved OBOS.
Borettslagets revisor er Tell Norge AS.

Styrets arbeid 2025-2026

I løpet av 2025 har styret hatt 14 styremøter. I tillegg har vi hatt månedlige møter med beboerne gjennom Åpen kontortid og prosjektmøter med og uten eksterne deltakere. Stor ryddedugnad i fellesarealene og julegrantenning med servering.

Vi legger vekt på god kommunikasjon. Alle skal kunne kontakte oss og få svar via mail, Vibbo, telefon og fysiske møter. Vi har ett øye på de digitale i ene enden til de som klarer seg med vanlig telefon og informasjon på papir i den andre enden.

Bomiljøet er godt slik vi ser det, men med felles vegger, tak og gulv kan slitasje oppstå mellom folk. Det pleier å gå over av seg selv. Det er sjelden uoverensstemmelser mellom naboer kommer dit at styret blir bedt om å intervenere.

Økonomien

Økonomien i borettslaget er god. Vi måtte ikke ta opp mer lån for å finansiere nytt avfallsanlegg. Vi har betalt ned en million på eksisterende lån for å få ned finanskostnadene.

Vaktmestrene

Vi har to vaktmestre, en i stilling på 20 prosent. Den andre har faste oppgaver på timebasis. Oppgavene varierer med årstidene. Utover den faste tiden inngår styret avtaler med dem til andre oppgaver etter borettslagets behov.

Arbeidet med avfallsløsning

Det nye avfallssystem kom i drift i begynnelsen av 2025. Det er en liten økning i kapasitet fra det gamle systemet. Etter litt oppstartsvansker med å få fordelt kasting av avfall på de tre stasjonene, papp som satte seg fast og avfall som ble satt utenfor brønnene, ser det nå ut til at vi har fått på plass gode rutiner. Vi byttet avfallsbeholdere mellom stasjonene ved nr. 17 og 19 for å få mer naturlig kapasitetsutnyttelse. Avfallsbrønnene blir vasket en gang i året. En del av finansieringen var miljøtilskudd fra OBOS.

Skiftet til ledlys i oppgangene og på loftene

Prosjektet med å bytte ut den gamle brannfarlige belysningen i oppgangene og på loft ble ferdig i 2025. Vi mottok fire tilbud og valgte Enviro Elektro som vi kjenner fra andre arbeider hos oss.

De var også rimeligst på pris, og bruken gir oss billigere strømregninger. Vi har Norgespris på strøm, og har forhandlet en bedre avtale med Gudbrandsdalen Energi AS med tanke på pris-påslagene.

Bedre nummerskilt på blokkene

Vi har byttet ut lyssensorene for utelysene til astrour, som følger tidspunktet solen går opp og ned gjennom året. Samtidig valgte vi å merke lampene med oppgangens adresse.

Det gjennomføres årskontroll av elbilladerne, og kontrollen er underlagt borettslaget, ikke den enkelte eier av ladestasjonen.

Oppgradering av treningsrommet

Sportsmaster AS har vært vår samarbeidspartner for kontroll og anskaffelser til treningsrommet, og de var her og vurdert hvilke apparater som kan repareres og hva som må skiftes ut.

Vi skiftet ut kabler på et apparat og kjøpte ny tredemølle og romaskin.

HMS - tiltak etter kontroll av fellesområder

Det ble gjennomført kontrollrunde, og registrert forhold som forhold som må følges opp som rot både på loft og i kjellere. Vi hadde el-runde og lekeplasskontroll.

Sykkelryddingsprosjekt

Etter dugnaden ble herreløse sykler fjernet gjennom et stort praktisk arbeid. Sykler fikk nye eiere eller ble gitt til gjenbruksbutikk.

Gartneravtale for sesongen 2025

Vi har en gartneravtale med Vaktmester Andersen AS fra mai til oktober. Vi har også kontakt med arboristen Wankel som beskjærer busker og trær etter avtale. Nyplantingen foran nr. 17 og 19 er utført av arborist.

Brudd i varmtvannsførende rør fra fyringsanlegget

Vi hadde rørbrudd i fyringsanlegget i nr. 15 mot nr. 13.

Etter å ha tatt inn tilbud på reparasjonsarbeidet, valgte vi rørleggerfirmaet Brodahl.

Rørleggeravtale

Borettslaget takket samtidig ja til tilbud om rørleggeravtale med samme firma. En serviceavtale er tilpasset slik at borettslaget og beboere får en rabattert timepris samt rabatt på materialer, og at vi er en foretrukket kunde som skal prioriteres. Avtalen er gratis å inngå.

Oversikt over solgte boliger:

- **Antall solgte boliger 2025**
  Antall andeler solgt/overtatt ny eier: 14
  Snittpris per leilighet kr 5 773 143 (ikke kontrollert kvm)

- **Antall solgte boliger 2026**
  Antall andeler solgt/overtatt ny eier: 3
  Snittpris per leilighet kr 5 579 593

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

- Drift og vedlikehold: kostnader i årsregnskapet er ca. kr 1,9 mill. lavere enn budsjett, men det faktisk avvik er lavere. Ca. kr 730 000 er balanseført (dette gjelder oppgradering av belysning til LED i fellesareal), videre er tilskuddet fra Miljøtiltak i OBOS vedrørende nedgravde søppelbrønner ført som fratrekk under drift og vedlikehold på utendørs anlegg med ca kr 250 000.

- Konsulentkostnader: samlet er det brukt ca kr 110 000 mer enn budsjett: dette gjelder bruk av OBOS Prosjekt til kr 312 000 for energikartlegging, men tilskuddet fra Enova er trukket fra posten med ca kr 172 000.

Resultat

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

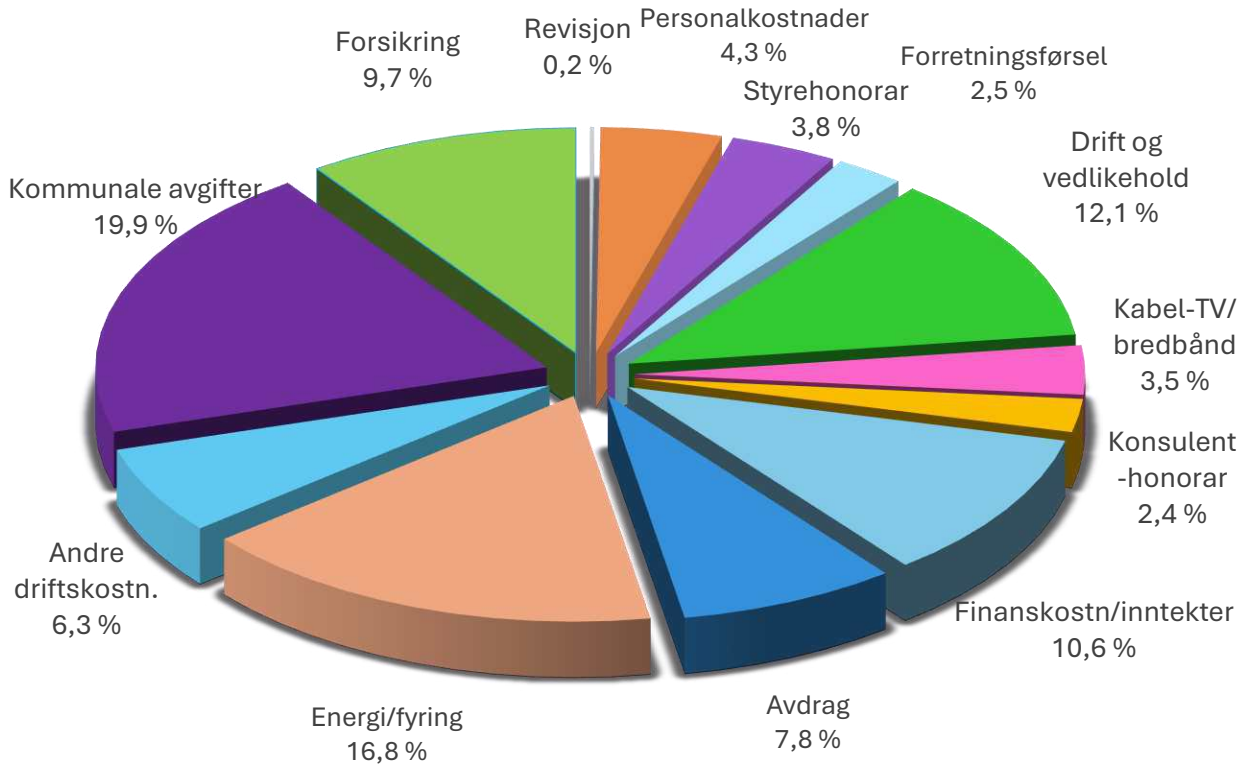
Disponible midler

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

Kostnadsdiagram 2025

Avdrag er lagt inn som kostnad, men føres under endring disponible midler. Merk at ekstra nedbetaling på lånet på 1 mill. ikke er tatt med i diagrammet.

Energi og fyring er inkludert kostnader for de som har inkludert oppvarming.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det i budsjettet beregnet 1 500 000 til ordinært og større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning p6 4% for renovasjon, 4,3% for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,6 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brekke Borettslag.

Lån
Brekke Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS. Lånet har månedlige terminforfall, flytende rente per 26.05.26 på 5,12% og løper fram til 30.07.2042.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 4,3% iht informasjon til styret av 30.11.2025.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2026.
Medeiere mottar egen faktura for medlemskap.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i BREKKE BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BREKKE BORETTSLAG som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 20. mai 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BREKKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948473240, KLIENTNR. 96

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.		**4 136 837**	**4 469 709**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 612 465	602 520
Fradrag for gjennomført påkostn.		-729 388	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 630 989	-591 556
Innsk. øremerk. bankkto		-483 887	-343 836
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 231 799**	**-332 872**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 905 038**	**4 136 837**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 232 305	4 587 997
Kortsiktig gjeld		-327 267	-451 160
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 905 038**	**4 136 837**

BREKKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948473240, KLIENTNR. 96

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 991 389	6 566 331	7 200 000	7 439 000
Garasjer	9	147 310	147 600	0	0
Ladeinntekter elbil		128 910	33 922	35 000	85 000
Andre anlegg	10	1 185 600	1 185 600	1 186 000	1 123 000
Andre inntekter	3	16 299	180 913	200 000	240 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 469 508**	**8 114 367**	**8 621 000**	**8 887 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-349 584	-337 668	-367 000	-369 000
Styrehonorar	5	-309 000	-284 000	-295 000	-305 000
Revisjonshonorar	6	-12 375	-11 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-199 705	-192 025	-203 000	-209 000
Konsulenthonorar		-191 302	-42 844	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-244 114	-1 732 265	-2 150 000	-1 500 000
Forsikringer		-861 694	-748 462	-875 000	-963 000
Kommunale avgifter	8	-1 599 673	-1 462 162	-1 735 000	-1 676 000
Garasjer	9	-16 453	-13 728	-35 000	-35 000
Andre anlegg	10	-1 107 182	-889 663	-1 100 000	-1 000 000
Energi/fyring	11	-243 446	-232 116	-270 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-282 587	-251 149	-261 000	-290 000
Andre driftskostnader	12	-507 320	-316 120	-450 000	-580 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 924 434**	**-6 513 451**	**-7 833 000**	**-7 269 600**
DRIFTSRESULTAT		**2 545 074**	**1 600 915**	**788 000**	**1 617 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	204 470	229 034	70 000	70 000
Finanskostnader	14	-1 137 079	-1 227 429	-1 194 000	-1 021 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-932 609**	**-998 395**	**-1 124 000**	**-951 000**
ÅRSRESULTAT		**1 612 465**	**602 520**	**-336 000**	**666 400**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 612 465	602 520		

BREKKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948473240, KLIENTNR. 96

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	20 752 812	20 752 812
Rehabilitering	16	729 388	0
Tomt		841 257	841 257
Andre varige driftsmidler	17	1 320 264	1 320 264
Øremerkede bankinnskudd		863 212	582 486
SUM ANLEGGSMIDLER		**24 506 932**	**23 496 818**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		332 537	258 969
Driftskonto OBOS-banken		1 404 370	379 667
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 185	20 708
Sparekonto OBOS-banken		1 483 212	3 928 583
SUM OMLØPSMIDLER		**3 232 305**	**4 587 997**
SUM EIENDELER		**27 739 237**	**28 084 816**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 136 * 100		13 600	13 600
Opptjent egenkapital		5 530 111	3 917 647
SUM EGENKAPITAL		**5 543 711**	**3 931 247**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	19 265 412	20 896 401
Borettsinnskudd	19	1 242 400	1 242 400
Annen langsiktig gjeld	20	1 360 447	1 563 608
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 868 259**	**23 702 409**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		266 897	379 637
Skyldige offentlige avgifter	21	22 443	34 058
Påløpte renter		5 405	6 612
Annen kortsiktig gjeld	22	32 522	30 852
SUM KORTSIKTIG GJELD		**327 267**	**451 160**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**27 739 237**	**28 084 816**
Pantstillelse	23	26 392 400	26 392 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2026
Styret i Brekke Borettslag

Karin Helene Johansen/s/ Ulla Søfteland Lie/s/ Kjetil Olsen Lye/s/

André Nilsson Dannevig/s/ Gro Høghaug/s/

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 828 789
Leie	162 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 991 389**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	10 479
Nøkler	5 820
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 299**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-228 252
Påløpte feriepenger	-32 522
Fri bil, tlf etc.	-3 744
Arbeidsgiveravgift	-80 866
Yrkesskadeforsikring	-4 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-349 584**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-309 000
SUM STYREHONORAR	**-309 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 853

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 375**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-45 852
Drift/vedlikehold VVS	-87 871
Drift/vedlikehold elektro	-21 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-241 626
Miljøtiltak gjelder som påløpte kostnader i 2024	246 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 824
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-39 375
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-2 316
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-244 114**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	903
Vann- og avløpsgebyr	-1 240 712
Feie- og tilsynsgebyr	-3 402
Renovasjonsgebyr	-356 461
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 599 673**

NOTE: 9
GARASJER

IB - RESULTAT PR 31.12.24	**623 868**
INNTEKTER	
Leieinntekter	149 700
Tomme leieforhold	-2 390
SUM INNTEKTER GARASJER	**147 310**
KOSTNADER	
Elektrisk energi	-9 555
NORSK PORTSENTER AS	-6 898
SUM KOSTNADER GARASJER	**-16 453**
SUM GARASJER	**130 857**
UB - RESULTAT PR 31.12.25	**754 725**

Det ble i 2011 tatt opp et lån for å finansiere større vedlikeholdsarbeider. Lånet er refinansiert til et felles lån der garasjene skal dekke 3,87 % av de totale kostnadene, jfr. note 18 og 14.
Avdragene og rentekostnadene tilhørende lånet tilsvarer hhv. kr 63 119 og 44 005.

NOTE: 10
FYRINGSANLEGG

IB - RESULTAT PR. 31.12.24	**323 640**
INNTEKTER	
Innbetalt a konto	1 185 600
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**1 185 600**
KOSTNADER	
Elektrisk energi	-543 144
Dråpe Entreprenør AS	-11 428
Varme &Bad AS	-552 610
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-1 107 182**
SUM ANLEGG	**78 418**
Overført til øremerkede midler (iht note 2024)	466 268
UB - RESULTAT PR. 31.12.25	**78 418**

Driften av fyringsanlegget skal finansieres av konto for øremerkede midler. Ved årsavslutning skal positivt resultat overføres fra borettslagets driftskonto, og motsatt ved negativt resultat.
Pr 31.12.25 er borettslaget skyldig kr 78 418 til konto for øremerkede midler.

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-243 446
SUM ENERGI / FYRING	**-243 446**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-24 959
Annet driftsmateriale	-4 020
Renhold ved firmaer	-171 461
Snørydding	-120 000
Andre driftskostnader	-60 985
Kontor- og datarekvisita	-7 091
Trykksaker	-8 400
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 853
Andre kontorkostnader	-1 158
Telefon, annet	-3 889
Porto	-325
Vedlikehold biler/maskiner	-39 570
Bilgodtgjørelse	-8 848
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-1 750
Reisekostnader, opplysningspliktig	-3 035
Kontingenter	-31 492
Bank- og kortgebyr	-2 999
Velferdskostnader	-13 695
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-507 320**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	78 715
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 489
Renter av sparekonto i OBOS-banken	122 248
Andre renteinntekter	18
SUM FINANSINNTEKTER	**204 470**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 137 079
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 137 079**

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	7 500 670
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	13 252 142
SUM BYGNINGER	**20 752 812**

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

NOTE 16
REHABILITERING

Enviro Elektro AS	**729 388**
SUM REHABILITERING	**729 388**

NOTE 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper Kubota F1900		
Tilgang 2017	161 250	
Avskrevet tidligere	-138 214	
Avskrevet i år	-23 035	
		1
Kopimaskin		
Tilgang 1999	39 510	
Avskrevet tidligere	-39 509	
		1
Løvsuger		
Tilgang 1997	28 290	
Avskrevet tidligere	-28 289	
		1
Snøfreser nr. 1		
Kostpris	60 875	
Avskrevet tidligere	-60 874	

		1
Tilhenger		
Tilgang 2014	22 313	
Avskrevet tidligere	-22 312	
		1
Traktor		
Tilgang 2004	441 440	
Avskrevet tidligere	-441 439	
		1
Liten traktor og plenklipper		
Tilgang 1992	20 200	
Avskrevet tidligere	-20 199	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2016	34 375	
Avskrevet tidligere	-31 103	
Avskrevet i år	-3 271	
		1
Tørketrommel		
Kostpris	32 706	
Avskrevet tidligere	-32 705	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2006	34 488	
Avskrevet tidligere	-34 487	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2006	38 988	
Avskrevet tidligere	-38 987	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	37 044	
Avskrevet tidligere	-37 043	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	35 138	
Avskrevet tidligere	-35 137	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Kostpris	43 375	
Avskrevet tidligere	-43 374	
		1
Innredning		
Kostpris	18 753	
Avskrevet tidligere	-18 752	
		1

Garasjeanlegg		
Tilgang 2004	28 750	
Tilgang 2010	1 291 500	
		1 320 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 320 264**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2019	-22 341 213	
Økning i 2020	-2 808 018	
Nedbetalt tidligere	4 252 830	
Nedbetalt i år	1 630 989	
		-19 265 412
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-19 265 412**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 242 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 242 400**

NOTE 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler/leiligheter	-39 000
Avsetning bomiljøtiltak	-29 947
Andre innskudd	-1 291 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 360 447**

NOTE 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-12 185
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 258
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-22 443**

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-32 522
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-32 522**

NOTE 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 242 400
Pantelån	19 265 412
TOTALT	**20 507 812**

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

Bygninger	20 752 812
Tomt	841 257
TOTALT	**21 594 069**

Annen informasjon om borettslaget

Treningsrommet i nr. 9 B er åpent.

Telia er borettslagets leverandør av bredbåndstjenester. Har du spørsmål, kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se deres hjemmeside www.telia.no.

I 2022 inngikk vi en ny avtale for bredbånd- og TV-løsning med Telia. Bredbånd dekkes av felleskostnadene. TV-kanaler utover NRK-kanalene bestilles og betales av den enkelte beboer. Det er også mulig å kontakte andre TV-distributører, men Brekke borettslag har bare avtale om rabatt med Telia.

Status og videre plan for vedlikehold og fornying i borettslaget

Se oversikten "Arbeidet med vedlikehold og fornying av bygninger, uterommet og miljøet", som ligger på Vibbo.

En ny avfallsløsning kom i drift i 2024.

Vaktmester

Vaktmestertjenester blir utført av Jonny Nilsen og Roger Knapper. Styret kan kontaktes når det gjelder drifts- og vedlikeholdsoppgaver. Vaktmester kan kontaktes på telefon 414 14 008 til Jonny og på telefon 930 27 060 til Roger. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

Vi har avtale med Time Out Services om renhold i gangene og matteleie en gang i uka. Avtalen inkluderer vask av gulvet i treningsrommet en gang i måneden og toalettet i velferdsrommet. Det fritar ikke den enkelte fra å rengjøre etter hunder, barn, oppussing osv.

Parkering

Hver beboer har en parkeringsplass eller garasje. Disse følger ikke leiligheten ved salg. Gjesteparkeringen kan ikke brukes av beboere. Gjesteparkeringen krever fysisk eller digitalt parkeringsbevis, og gjelder for maks 3 døgn. Ved gjesteparkering i inntil 10 døgn, parkering for håndverkeres biler eller andre spesielle forhold, kontakt styret.

Det er forbudt å parkere på stikkveiene forbi inngangene. De kan kun brukes til flytting og av- og pålessing.

Garasje leies av borettslaget for 300 kr /måneden mot et depositum på 31 500 kr. I tillegg betaler man for nye fjernkontroller til garasjeporten hvis man trenger det. Beboere som leier garasje, er garantert minst en fjernkontroll som fungerer ved overtakelse. Ledig garasje annonseres i oppgangen og på Vibbo, og tildeles etter ansiennitet eller særlige behov.

Det er anlagt ladestruktur i alle garasjer og på 43 parkeringsplasser. Styret gjennomfører bytting av parkeringsplasser og garasjeplasser og tildeling av ladeplass etter reglene vi har. Borettslaget har kontrollavtale med P-Service AS. De har kontroll hos oss hele døgnet. Reglene de jobber etter, er at borettslaget er et privat område for oss som bor her og våre gjester. Det er bare parkering på oppmerkede plasser. MC/scooter/moped kan parkeres der det er plass foran eller bak egen bil eller på plass 60 i sommerhalvåret.

Digitalt gjesteparkeringssystem

Borettslaget har brukernavn og passord som styret videreformidler til beboerne. Beboerne får da ansvar for å registrere gjestenes parkering fra gang til gang. Digitalt parkeringssystem brukes parallelt med parkeringskort på papir, så lenge P-service tillater det og styret mener det er hensiktsmessig.

Fellesvaskerier

Det er fellesvaskeriene i nr. 11, 15 og 19. Bruken av vaskeriene er inkludert i felleskostnadene.

Nøkler/skilt

Nøkler til utgangsdør og merking av ringeklokke bestilles via styret. Skilt til postkasse bestiller du selv og får utgiften refundert. Se informasjon på Vibbo. Ekstra nøkler til utgangsdøra faktureres i dag med 400 kr. per stykk.

Andre tjenester

Borettslaget har velferdsrom i 7 A som kan lånes til sosiale arrangementer som ikke varer lengre enn til klokken 22. Mer informasjon fins på Vibbo.

Dører og callinganlegg

Den enkelte må sette døren i oppgangen på smekking etter at man har satt døra åpen for barnevogner eller store gjenstander osv. Det er den enkeltes ansvar at oppgangen du bor i, til enhver tid er låst.

Klage på nabobråk

Klage på nabobråk varsles skriftlig til styret via e-post. Styret vil ta dette opp med berørte parter. Det er kun politiet som kan stanse nabobråk mens det pågår.

Vedlikehold av grøntområdene

Gartnertjenester som ble prioritert i 2025 var vedlikehold av all nyplanting, samt gjødsling og beskjæring/fjerning av døde grener på rhododendronbusker. Front og balkongsidene på blokkene er også blitt holdt i orden. Ugress langs kanter og generell luking er gjennomført og beskjæring der det har vært behov. I tillegg har vaktmesteren klippet gresset og enkelte beboere plantet og stelt bedene foran egne blokker. Bedet foran 19 B ble totalfornyet i 2021. Vi bruker grønttjenester fra firmaet “Vaktmester Andersen” og fra arborist Wankel.

Tjenesteleiligheten er leid ut.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Gjensidige Forsikring med polisenummer 89395144. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealene. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og forsøke å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen på 12 000 kr. dersom forholdet ligger innenfor andelseierens ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Skadedyr

Gjensidige har avtale med Norsk Hussopp Forsikring – når det gjelder skadedyr.

Dersom beboere har problemer med skadedyr, tar de direkte kontakt med Norsk Hussopp på telefon 22283150. Dekningen gjelder både i fellesområder samt inne i den enkelte leilighet. Hver enkelt beboer bør i tillegg vurdere tilleggsdekning på sin innboforsikring som dekker sanering av innbo/løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av slokkeapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

HMS handler om gode og sikre arbeidsvaner, klare ansvarsforhold, godt samarbeid og ryddige lokaler. Styret ønsker å prioritere HMS-arbeid og både styret, vaktmester og alle vi som bor her er sentrale i oppfølgingen.

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Det er fortsatt viktig at beboere ikke oppbevarer møbler, dekk og sko i trappeoppganger og fellesareal. Felles kjellerareal skal brukes til sykler, leker og barnevogner. Konteinere til rydding av loft og konteiner til miljøskadelig avfall settes ut minimum én gang i året.

Tilfluktsrom i nr. 17 og 21 er tømt for private ting og har fått tilbake sin opprinnelige funksjon. Det er gjennomført brannvernsrunde, og branninstruks henger i alle oppganger.

Radon

Det er målt ufarlige konsentrasjoner av radon. Det ble gjort stikkprøver i to boliger på hver side av borettslaget, i hus 7 B og 15 B. Blokk 17 ligger utenfor området hvor det kan være radon. Målingene ble gjort mellom 16. januar og 8. april i 2024. Ifølge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet, er 100 Bq/m^3 (becquerel per kubikkmeter) grensen for når man burde innføre tiltak for å redusere radonnivåene. Den høyeste målte verdien hos oss var 12 Bq/m^3.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre utover 30 dager i året uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager i løpet av året, så lenge andelseieren har meldt navn på hvem som skal bo midlertidig i boligen, til styret, og i hvilket tidsrom overlatingen gjelder.

Forkjøpsrett

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

Balkonginnglassing og Plan- og bygningsetaten

Balkonginnglassing regnes som fasadeendring, og fasadeendringer er søknadspliktige hos Plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetaten vurderer søknader om balkonginnglassing etter om det er en fasadeendring som bidrar til "likt uttrykk", eller om det vil være et "brudd med byggets karakter". Et borettslag kan i tillegg ha interne regler/føringer, og hos oss har vi føringer til innvendige persienner.

Det som er innvendig, tar ikke Plan- og bygningsetaten stilling til.

Historikken viser at vi tidligere hadde godkjent et firma som het Balkongfasader AS. De fikk godkjent gjennomføring av balkonginnglassing i vårt borettslag av Plan- og bygningsetaten. Da Balkongfasader AS opphørte, kom Lumon som leverandør i stedet. Estetisk uttrykk og kvalitet som er etablert, må følges også av fremtidige leverandører. Gitt at en annen leverandør kan levere noe som vurderes (av Plan- og bygningsetaten) som "likt uttrykk", kan man velge denne leverandøren. Vi er ikke bundet til å velge Lumon som leverandør for balkonginnglassing.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Brekke Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. Vår strømleverandør er Gudbrandsdal Energi AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering – historikk

ÅR	HVA	HVOR
2025-2026	Byttet til astrour på utelys	Alle blokker og utvendig garasjene
2025	Byttet til sensorstyrt LED-belysning	Alle trappeoppganger samt loft
2025	Byttet varmtvannsførende rør mellom nr. 15 og 13	Fyringsanlegget
2024	Avfallsanlegg - nedgravde avfallsstasjoner	Ved blokk nr. 7, 15 og 19
2024	Energikartlegging	Alle blokker
2023	Reparasjon av asfaltskader	Ved garasjene og ved innkjørsel foran ett par av blokkene
2023	Reparasjon og maling av balkongtak i fjerde etasje	I 21 A ble et tak reparert og malt. Det andre taket ble malt i 2021.
2023	Digitalt parkeringssystem gjesteparkeringen	
2023	Service på porter, nødlås og motorer	Garasjeportene
2022	Bom er etablert	Blokk nr. 17 inngang C
2022	Ny drenering er lagt	Blokk nr. 15
2022	Vegger og tak er malt, og nye sofaer er kjøpt	Velferdsrommet i 7 A
2021	Alle de renoverte innertakene er malt	Balkongtakene i fjerde etasje
2021	Renovering av balkongtakene i fjerde etasje	Nr. 7 og 9
2020 - 2021	Anlagt infrastruktur for ladeplasser	Alle 43 garasjene og 26 uteplasser
2020	Malt trappene i oppgangene	Nr. 17 C, 21 A og 21 B
2020	Balkongtak i fjerde etasje er reparert og undertak er skiftet	Nr. 19 A og B, en i 21 B og ett i 21 A
2020	Skiftet strømtavle	Fyringsanlegget
2019 - 2020	Balkongtak i fjerde etasje er reparert, og undertak er skiftet	Nr. 11 A, 11 B, 13 A, 13 B, 15 A, 15 B, 17 A, 17 B og 17 C
2019	Skiftet ut varmtvannsførende rør	Fyringsanlegget
2019	Belysning i kjellerarealene	Utskifting av lysarmatur i kjellerarealene
2018 - 2019	Avløpsrør	Rehabilitering av avløpsrørene minus bunnledningene
2017 - 2018	Kompensasjon fra Oslo kommune etter graving på tomta - fornying av kabler	Rekkverk langs gangstien fra nr. 7

2018	Lagt til rette for overgang fra råolje til bioolje	Fyringsanlegget
2015 - 2016	Nye inngangsdører	Alle blokkene
2013 - 2014	Vindusutskifting	Utskifting av alle vinduer og balkongdører
2013	Nye lekeapparat montert	Lekeplassen ved nr. 17
2011	Rehabilitering. Montering av nye porter. Asfaltering av hovedvei.	Garasjeanlegget
2010	Maling av oppganger	7 A, 19 A og 21 A
2009	Maling av oppganger	17 A, B og C
2009	Vask av alle utvendig	Balkongene
2007	Maling av oppganger	9 B og 15 B
2005	Maling/oppussing	Fellesvaskeriene i 11, 15 og 19
2005	Maling av oppganger	13 A og 13 B
2003	Etterisolering og ny puss av yttervegger	Alle ytterveggene
2003	Utskiftning av loft- og kjellervinduer	Alle blokkene
2003	Beising	Alle vinduer og ytterdører
2002	Lagt skiferfliser	I alle inngangspartiene
2002	Oppussing	Velferdsrommet i 7 A
2001	Fullført utskiftning av elanlegg	Alle blokkene
2001	Utskiftning av tak	Blokk 15, 17, 19 og 21
2001	Utskiftning av dører	I alle trapperommene
2001	Oppussing/maling av trappeoppgang	7 B
2001	Rehabilitering	Fyrhuset i blokk 15
2000	Utskiftning av tak	Blokk 7, 9, 11 og 13

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 18.06.26 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 23.06.26
Selskapsnummer: 96 **Selskapsnavn:** BREKKE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kristin Moseby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nina Hedlund og Vidar Lind Yttersian er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 305 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Andre honorarer

Honoraret til valgkomiteen foreslås til 6000 kr. totalt.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Søndagsåpne fellesvaskerier

Styret ber generalforsamlingen om å si ja til åpne fellesvaskerier på søndager fra kl. 12 til 18 som en permanent ordning.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag til nytt sykkelskur ved nr. 11, saken krever 2/3 flertall

Det etableres sykkelskur der tørkebåsen og grusdispenseren ved Frysjaveien 11 står - alternativt 13, om 11 ikke skulle la seg gjøre likevel - iht. tilbudet til Tronslien. Saken forutsetter at sak 9 om tillegg i vedtekter blir vedtatt.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Vedtekter for bruk av sykkelskur

Styret foreslår at de fire punktene om bruk av sykkelskur legges inn i vedtektene til borettslaget, etter avsnittet om garasjer. Erfaringer fra pilotprosjektet vil brukes også til vurdering av vedtektsbestemmelsene etter ca. 12. mnd.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Endring i praksisen for innbetaling for leie av garasje og utbetaling når leieforholdet opphører

Vi ber generalforsamlingen i Brekke borettslag si ja til at styret i borettslaget skal gjøre en juridisk betenkning av dagens ordning for leie av garasje. Fram til neste generalforsamling skal styret se på retningslinjene for leie av garasje på nytt, og eventuelle endringer skal forankres juridisk før de blir vedtatt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Karin Helene Johansen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] André Olsson Dannevig

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Birgit Helene Stokke
- [ ] Christine Ryste

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Karin Helene Johansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Gro Høghaug

Sak 13 Valg av valgkomité

Medlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Astrid Haugland Skretting
- ☐ Erlend Haugland Skretting
- ☐ Ingun Moren

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BREKKE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948473240
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. juni kl. 09:00 til 23. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59.

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår Kristin Moseby som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristin Moseby er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Vidar Lind Yttersian og Nina Hedlund som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Hedlund og Vidar Lind Yttersian er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrehonoraret foreslås satt til kr 305 000. Det betyr en justering på kr 10 tusen opp nominelt fra 2024. Konsumprisindeksen er anslått til rundt 3 prosent for 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 305 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Andre honorarer

Valgkomiteen består av to beboere og er viktig for borettslaget. Komiteen er uavhengig av det sittende styret. De henter inn forslag til kandidater til tillitsvervene som skal bemannes gjennom generell informasjon til alle og samtaler med enkeltbeboere.

Styrets innstilling
Honorar til valgkomiteen settes til 6 000 kr.

> **Forslag til vedtak:**
> Honoraret til valgkomiteen foreslås til 6000 kr. totalt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Søndagsåpne fellesvaskerier

Saksinformasjon:

Generalforsamlingen i 2025 sa ja til åpne fellesvaskerier på søndager fra kl. 12 til 18. Forslaget ble vedtatt å gjelde som en prøveordning frem til årets generalforsamling.

Siden det har vært ro i prøveperioden og styret ikke har mottatt klager på støy, ber styret generalforsamlingen om å si ja til åpne fellesvaskerier på søndager fra kl. 12 til 18 som en permanent ordning.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å si ja til åpne fellesvaskerier på søndager fra kl. 12 til 18 som en permanent ordning.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber generalforsamlingen om å si ja til åpne fellesvaskerier på søndager fra kl. 12 til 18 som en permanent ordning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag til nytt sykkelskur ved nr. 11, saken krever 2/3 flertall

Bakgrunn

Saken krever 2/3 flertall iht vedtekter 8-3 (2) 1. ledd og borettslagsloven § 8-9 (1) (endring av tomt/grunn)

Tunge elsykler og transportsykler blir stadig mer vanlige. Samtidig er disse syklene både attraktive for tyver og krevende å håndtere i trapper.

Borettslaget har i dag sykkelparkering i kjelleren. Det gir en viss tyverisikring, men mange opplever det som tungt og upraktisk å bære eller trille sykkelen opp og ned kjellertrappen, selv med rampe. Vi har også utendørs sykkelparkering, men der har beboere opplevd tyveri.

Et sykkelskur på gateplan vil derfor kunne løse to utfordringer samtidig: Det gir bedre sikring enn dagens utendørsparkering, og gjør det enklere å bruke tunge sykler i hverdagen. I tillegg vil skuret gi beskyttelse mot været. Sykkelskuret skal ikke erstatte eksisterende sykkelparkeringsløsning, men fungere som et supplement der det er behov.

Styret har innhentet tilbud fra totalt 5 leverandører, og har besluttet å presentere forslaget fra Tronslien AS. Dette er et egenprodusert sykkelskur som de allerede har satt opp i andre borettslag.

Skuret er på ca. 30 kvadratmeter og bygget i tre, med spiler langs veggene. Spilene gjør det mulig å se om noen er i skuret, med tanke på tyverisikring, noe som for øvrig er vanlig for mange ulike typer sykkelskur.

Sykkelskuret får sykkelstativ langs to av sideveggene, hvorav den ene siden har 10 plasser på 1 etasje, og den andre siden har 24 plasser fordelt over 2 etasjer.

Det vil være 2 innvendige og 2 utvendige lamper, begge sensorstyrt.

Dette er som sagt en pilot, så vi bygger ikke sykkelparkering med absolutt alle fasiliteter, som lader for elsykler, før vi vet mer om bruken og behovene. Det er uansett mulig å ettermontere dette. Vi bygger heller ikke en vaskestasjon, siden det allerede er vannslanger utenfor alle blokkene.

Totalprisen i tilbudet Tronslien har gitt oss, er 529 000 kr. inkludert mva.

Prisen inkluderer nytt fundament, installasjon, elektriske arbeider, dør og alt vi trenger utenom låsesylinder (blir installert av låsesmed etterpå, med en unik nøkkel til sykkelskuret).

Av alle tilbudene vi har fått inn, er dette det desidert billigste per sykkelplass, og det er det eneste tilbudet hvor også fundamentet er priset inn. Sammenlignet med tilbud andre borettslag har fått, vurderer vi også dette som gunstig.

Vi foreslår plasseringen ved det gamle tørkeskuret ved nummer 11. Tørkeskurene brukes lite der. Ved siden av står en grusdispenser som uansett må fjernes, siden den er falleferdig. Dette innebærer endring av bruk av felles grunn, fra tørkeskur og grusdispenser til sykkelskur.

Plasseringen ligger ved stien opp til Frysjaveien og fotgjengerovergangen. Her blir det snøryddet i vintermånedene.

Styret forutsetter at tillegget om vedtektsendring blir vedtatt. Disse reglene vil regulere hvem som prioriteres (personer med særskilte behov som tunge sykler eller funksjonsnedsettelse) dersom det ikke er tilstrekkelig antall plasser for alle som søker, og gir hjemmel til at styret kan fastsette en årlig pris for leie. Ved oppstart er pris per sykkel satt til 1 200 kr. i året.

Ved fullt belegg ville leieinntekter dekke rentekostnader på 5%. (Prosjektet er **ikke** planlagt lånefinansiert, men sett i forhold til senere behov for lånefinansiering av andre tiltak.) Styret vil søke om bruk av tilgjengelig midler på miljøkonto hos OBOS, per juni 2026, ca. kr 45 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Det etableres sykkelskur der tørkebåsen og grusdispenseren ved Frysjaveien 11 står - alternativt 13, om 11 ikke skulle la seg gjøre likevel - iht. tilbudet til Tronslien. Saken forutsetter at sak 9 om tillegg i vedtekter blir vedtatt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Vedtekter for bruk av sykkelskur

(1) Tildeling og bruk

Sykkelskurene skal kun benyttes til parkering av tråsykler, inkludert elektriske. Fossildrevne kjøretøy kan ikke parkeres i sykkelskurene på grunn av brannfare.

Når en plass i et sykkelskur blir ledig, skal styret informere beboerne. Interesserte melder seg innen en frist som settes av styret. Søkere med tunge sykler eller med funksjonsnedsettelser vil prioriteres til sykkelplasser på gulvhøyde. Hvis søkerne står likt når det gjelder behov, vil de med lengst botid i borettslaget prioriteres.

Beboere som tildeles plass i sykkelskur, skal registrere hvilken sykkel plassen gjelder for. Plassen kan kun benyttes til den registrerte sykkelen, med mindre styret har godkjent bytte av sykkel.

Overdragelse av plasser i sykkelskur uten styrets samtykke er ugyldig. Dersom slik overføring skjer, vil styret anse sykkelplassen som ledig og tildele den etter vanlig rutine.

Dersom beboere som bruker sykkelskurene ikke lenger har behov for plassen, plikter de å stille plassen til disposisjon, etter at den sist betalte perioden utløper.

Det er ikke tillatt å koble ladere til sykkelbatterier eller annet elektrisk til fellesstrømmen i sykkelskurene. Det er heller ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander der, med unntak av private sykkellåser. Brudd på forbudet kan medføre at styret avslutter den enkelte beboerens bruk av sykkelskurene.

(2) Drift og pris

Summen på betalingen per periode settes til et nivå som skal dekke deler av forvaltningen, driften og vedlikeholdet av sykkelskurene.

Beboere med plass i sykkelskurene betaler for tolv måneder. Prisen fastsettes av styret. Bruksperioden kan fornyes ved ny betaling, så lenge det godkjennes av styret.

(3) Forsikring

Sykkelskurene inngår i borettslagets bygningsforsikring, og dekker brann og skade på bygningen. Borettslagets forsikring omfatter ikke syklene eller andre eiendeler i skurene. Skader forvoldt av beboere på skurene, må dekkes av beboerens egen forsikring.

Hvis beboerne mister nøkkelen til sykkelskuret, skal de erstatte den økonomisk. Hvis de trenger ekstra nøkler, må de betale for disse.

(4) Bruksoverlating

Plassene i sykkelskurene kan ikke bruksoverlates.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår at de fire punktene om bruk av sykkelskur legges inn i vedtektene til borettslaget, etter avsnittet om garasjer. Erfaringer fra pilotprosjektet vil brukes også til vurdering av vedtektsbestemmelsene etter ca. 12. mnd.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Endring i praksisen for innbetaling for leie av garasje og utbetaling når leieforholdet opphører

Fremmet av: Tove Eriksen (leilighet 430) og Nina Hedlund (Leilighet 229)

Saksinformasjon:

Vi har innhentet følgende opplysninger fra Styret i Brekke Borettslag (19.02.2026): «Det tidligere Garasjelaget ble en fullstendig integrert del av borettslaget i 2016. Fra leieavtalen 2016: Størrelse garantibeløp Styret har satt garantibeløpet til fast 31.500 kr, som var det beløpet/verdien av garasjene når Brekke borettslag overtok garasjene. Det gjøres ingen justering i forhold til SSB sin konsumprisindeks. Siden det er Brekke borettslag som eier garasjene, anser styret at verdistigningen skal tilfalle til borettslaget. Styret har derfor satt garantibeløpet til kr 31.500. Det gis heller ingen rente på dette beløpet. Andelseiere som har sagt opp garasjene i perioden 2010 - 2016 har fått utbetalt kr 31.500. Tilsvarende beløp er betalt inn av nye leietagere. Ved tildeling av garasje innbetales et rentefritt garantibeløp på kr 31.500,- I tillegg betales en leie som skal dekke de løpende driftsutgifter over de månedlige felleskostnader. Pr 1. oktober 2015 er denne på 250 kr pr måned. Både garantibeløpet og månedlig leie kan enhver tid reguleres av styret. Om garantibeløp og månedsleie Garantibeløpet (unøyaktig omtalt som depositum) settes på egen konto hos OBOS. Leien på

300 kr. i måneden dekker driften av garasjene. Den har frem til i dag kun vært regulert én gang siden 2015. I 2017 ble det inngått avtale mellom Brekke og OBOS om eget regnskap for garasjene.»

Bakgrunn for ønske om endring: Depositum eller garantibeløp eller noe helt annet og hvordan skal dette forvaltes? For oss som leier garasje, er beløpet som innbetales omtalt som et depositum. Styret sier at dette er en unøyaktig omtale og det er uheldig. Det er klare retningslinjer for hvordan et depositum skal forvaltes. Beløpet skal settes inn på egen konto og renter for beløpet tilfaller den som har innbetalt depositumet. I omtalen mottatt fra Styret brukes det «garantibeløp». Garantibeløpet er fastsatt i 2016 basert på verdien av garasjene. En verdiøkning av garasjene skal tilfalle borettslaget, og også rentene for-garantibeløpet tilfaller borettslaget. Leien er fastsatt til kr 300 pr mnd og skal dekke de løpende driftsutgiftene for garasjeanleggene. Vi går ut fra at leien går inn i regnskapet for garasjene. Det er forvirrende om det innbetales et depositum eller et garantibeløp. Uansett skal et depositum eller et garantibeløp ikke overstige 6 mnd husleie. Vi antar at borettslaget valgte å benytte formuleringen «garantibeløp» fordi det i beskrivelsen av dette beløpet ikke er nevnt noe om påløpte renter. For et depositum, derimot, skal rentene tilfalle den som har innbetalt depositumet. Alle beboere som har innbetalt depositum/garantibeløp for garasje, taper penger på denne investeringen. Det innbetales en husleie som skal dekke driftsutgiftene for garasjene, og renter og en evt prisstigning burde tilfalle de beboere som har innbetalt det såkalte depositum/garantibeløp. For å unngå forvirring om hva som faktisk innbetales, vil det være en fordel om vi i framtida kan snakke om et «innskudd». Det vil være ønskelig om vi kan få en juridisk betenkning av hvordan beløpet som innbetales skal omtales og forvaltes. Beløpet som innbetales har ikke vært regulert siden 2016. Siden den gang har nok verdien av garasjene økt betydelig til tross for forholdsvis dårlig vedlikehold. En kan tenke seg at det gjøres en verdivurdering av garasjene f. eks hvert femte år. Det vil resultere i at de som leier garasje vil få tilbake et annet beløp enn det som ble innbetalt ved opphør av leien. Et annet alternativ er at prisstigningen oppgitt fra SSB legges til grunn for en årlig endring av innbetalingsbeløpet. Ved opphør at leie utbetales det beløpet som gjelder for det året leien opphører og ikke det som ble innbetalt.

Forslag til vedtak: Vi ber Generalforsamlingen i Brekke Borettslag si ja til at Styret i borettslag skal gjøre en juridisk betenkning av dagens ordning for leie av garasje. Fram til neste Generalforsamling skal Styret se på retningslinjene for leie av garasje på nytt, og eventuelle endringer skal forankres juridisk før de blir vedtatt.

Styret tar med seg og vurderer følgende innspill i det videre arbeidet: 1. Beløpet som innbetales omtales som noe annet enn depositum eller garantibeløp. Forslag til formulering er «innskudd» 2. Det bør vurderes om beløpet som innbetales skal reguleres etter prisstigningen, konsumprisindeksen eller verdiøkningen av garasjene. Det vil si at innbetaling for nye leietakere og utbetaling ved oppsigelse justeres jevnlig. Når en slik justering iverksettes, kan det vurderes om det skal tas utgangspunkt i beløpet som er gjeldende pr i dag, kr 31.500, eller at det tas utgangspunkt i verdien på garasjene pr dags dato. Det kan også komme andre innspill under generalforsamlingen som Styret tar med i det videre arbeidet.

Styrets innstilling
Styret skal utrede saken i løpet av neste styreperiode, med utgangspunkt i garasje-historikken og tidligere anbefalinger fra OBOS juridisk. Der det er behov for ytterligere juridisk bistand, vil styret be om det. Vi tar med oss innspillene i forslaget og eventuelle andre innspill fra årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Vi ber generalforsamlingen i Brekke borettslag si ja til at styret i borettslaget skal gjøre en juridisk betenkning av dagens ordning for leie av garasje. Fram til neste generalforsamling skal styret se på retningslinjene for leie av garasje på nytt, og eventuelle endringer skal forankres juridisk før de blir vedtatt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **8**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

A Som styreleder 1 år foreslås:

Karin Helene Johansen

B Som styremedlem 1 år foreslås:

André Nilsson Dannevig

Styremedlemmer som ikke står på valg:

Kjetil Olsen Lye

Gro Høghaug

C Som varamedlemmer 1 år foreslås:

Birgit H. Stokke

Christine Ryste

E Som valgkomite:

1. Astrid Haugland
2. Erlend Skretting
3. Ingun Moren

F Delegert til OBOS sin generalforsamling:

Karin Helene Johansen

Gro Høghaug

I valgkomiteen,

19. mai 2026,

Mai Gerd Helene Christiansen og Ingun Moren

Innstilling
Styret kan bestå av fire til fem medlemmer totalt. I år er det ikke kommet inn forhåndsforslag på det femte medlemmet i styret. Styret er innstilt på å arbeide med fire medlemmer i kommende styreperiode.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Karin Helene Johansen (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karin Helene Johansen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
André Olsson Dannevig (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
André Olsson Dannevig

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Christine Ryste (47 stemmer)
Birgit Helene Stokke (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christine Ryste
Birgit Helene Stokke

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Karin Helene Johansen (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karin Helene Johansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Gro Høghaug (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gro Høghaug

13. Valg av valgkomité

Valgkomiteen består av to beboere og er viktig for borettslaget. Komiteen er uavhengig av det sittende styret. De henter inn forslag til kandidater til tillitsvervene som skal bemannes gjennom generell informasjon til alle og samtaler med enkeltbeboere.

Astrid og Erlend ønsker å dele på det ene kandidaturet i valgkomiteen. Det er en forutsetning for at de stiller at valgkomiteen får ett medlem til.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingun Moren (46 stemmer)
Astrid Haugland Skretting (47 stemmer)
Erlend Haugland Skretting (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingun Moren
Astrid Haugland Skretting
Erlend Haugland Skretting

Privatmegleren Renommé As
v/Oscar André Halsen
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: oscar@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260231 . Vår ref.: 0096-1-122 Dato: 13.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brekke Borettslag
Organisasjonsnr:	948473240
Andelseier:	Oksum, Christian
Medeier:	Oksum, Solveig
Leilighetsnummer:	122
Adresse:	Frysjaveien 9 B, 0883 OSLO
Andelsnummer:	77
Gnr.	59
Bnr.	286

Borettsinnskudd: Kr. 11 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 89395144.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Felleskostnader øker med 4% fra 01.01.2026. Beløpet for a konto fyring settes ned med kr 50 fra 01.01.2026, nytt beløp kr 900/mnd. Blokkene i Frysjaveien 19 og 21 varmes opp av elektrisitet og betaler ikke for brensel. Resterende leiligheter har vannbåren oppvarming. Garasjer tildeles etter venteliste via styret. Det følger en parkeringsplass med hver leilighet, se vedtekter vedrørende praksis. Ved skifte av leietakere på garasjer og utleieleilighet følger det et adm.gebyr for registrering i OBOS til ny leietaker. Borettslaget har etablert infrastruktur for lading, kontakt styret for videre spørsmål. Se videre innkalling til siste generalforsamling for relevant informasjon om borettslaget. Borettslaget har hjemmeside på: vibbo.no/brekke

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207690678
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,37%
Restsaldo	18 706 528,00
Innfrielsesdato:	30.07.2042
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: 5 249,28,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	900,00	
Felleskostnader	4 349,28	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 498,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 330,-
Annen formue:	27 358,-
Gjeld:	141 126,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207690678
Restsaldo:	136 086,33
Kapitalkostnader:	1 083,31
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 136 086,33,-, 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 Kristin Moseby pr. e-post: kristin.moseby@obos.no eller telefon: 22 86 54 60.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Karin Helene Johansen, e-post: brekke@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 eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre

vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.	Kr 1500,-	Selger

(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Brekke borettslag org.nr. 948473240

vedtatt på ordinær generalforsamling den 8. mai 2006.

Endret på ekstraordinær generalforsamling 18.oktober 2010. Endret i ordinær generalforsamling 7. mai 2013, 13. mai 2014,18. juni 2021 og 3. juni 2022.
Sist endret i ordinær generalforsamling 5. juni. 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Brekke borettslag 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, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

(4) 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 èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager i løpet av året, såfremt andelseieren har meldt til styret navn på hvem som skal bo midlertidig i boligen, og i hvilket tidsrom overlatingen gjelder.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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. Å fjerne deler av bærende vegger i leiligheten er ikke tillatt uten søknad og samtykke fra styret og det må dokumenteres

at arbeidet er utført etter gjeldende bygningsforskrifter. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Garasjevedtekter for Brekke Borettslag
(1) Garasjene skal avlaste parkeringsbehovet til andelseierne i borettslaget, og skal kun benyttes til parkering av biler og/eller motorsykler. Dersom leietakerens behov for garasjeplassen opphører, for eksempel om man slutter å kjøre bil, plikter leietaker å stille garasjen til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget.

(2) Tildeling og utleie
Når en garasje blir ledig, skal styret informere beboerne om dette ved oppslag. Interesserte melder seg innen en frist som settes av styret. Alle garasjene vil ha infrastruktur for ladbar bil. Søkere med behov for ladeplass prioriteres. Behov for ladeplass bekreftes ved bestilling av lader før overtakelsen. Hvis søkerne for står likt når det gjelder behov for ladeplass, vil beboerne med lengst botid i Brekke borettslag bli prioritert. Overdragelse av garasjeplasser som skjer uten styrets samtykke, er ugyldige. Dersom slik overføring skjer, vil styret anse garasjeplassen som ledig og tildele plassen etter den vanlige rutinen. Det er ikke lov å koble motorvarmere/kupevarmere eller lade elbiler/hybridbiler til fellesstrømmen i garasjen. Brudd på forbudet kan medføre oppsigelse av den enkeltes avtale om garasjeleie

(3) Leiekontrakt
Andelseiere som leier garasjeplass skal undertegne en leiekontrakt. Andelseier og borettslaget beholder hvert sitt eksemplar av leiekontrakten.

(4) Garantibeløp
Et garantibeløp fastsatt av styret, innbetales til borettslagets konto ved inngåelse av leiekontrakten.

(5) Drift og månedsleie
OBOS forvaltning oppretter egne numre eller objekter for hver garasje. Ved skifte av bruker skal forvaltningen endre ”leier” i sine dokumenter og oppdatere denne listen ved senere skifter.

OBOS forvaltning fører også et eget garasjeregnskap og budsjett.
Driftsutgiftene settes til et nivå som skal dekke forvaltning, drift og vedlikehold av garasjene, inkludert nødvendige investeringer.
Driftsutgiftene fordeles over de månedlige felleskostnader for de andelseiere som til enhver tid disponerer garasjene. En egen kategori for garasje vil bli oppført på de månedlige felleskostnadene og kan reguleres opp og ned uavhengig av de øvrige felleskostnadene.

(6) Forsikring
Garasjene inngår i borettslagets bygningsforsikring og dekker brann og skade på bygningen. Skader forvoldt av leietaker må dekkes av andelseiers egen forsikring.

(7) Bruksoverlating
Garasjene kan i prinsippet ikke bruksoverlates, men unntak kan gjøres etter søknad til styret.

(8) Oppsigelse
Leiekontrakten er oppsigelig: for leietaker gjelder en oppsigelsestid på 3 måneder, for borettslaget gjelder en oppsigelsestid på 6 måneder. Ved oppsigelsestidens utløp betales garantibeløpet tilbake til andelseier.

4-5 Parkeringsvedtekt
Parkeringsplassene er fellesareal som tilhører borettslaget. Andelseierne har ikke eiendomsrett til eller hevd på parkeringsplassen. Alle beboere har krav på enten en spesifikk parkeringsplass eller en garasjeplass, det er altså en plass til hver leilighet. Når folk flytter eller ikke lenger har bil, kan styret/vaktmester foreta et bytte av parkeringsplasser innad i borettslaget. Småbarnsforeldre og andre med spesielle behov, for eksempel eldre og uføre, vil i mest mulig grad bli prioritert i forhold til å ha parkeringsplass nær leiligheten sin.
Parkeringsplasser tilrettelagt for montering av elbillader skal dekke et faktisk behov for lading av elbil. Beboere som søker om å disponere en slik plass, skal ha elbil på søketidspunktet, og forplikter seg til å bestille elbillader innen tre måneder eter overtakelsen av parkeringsplassen. Styret kan også foreta bytte mellom p-plasser hvis en beboer har en p-plass som er tilrettelagt for ladestasjon, men ikke trenger den. Ladeplassen vil gå til en beboer med ladbar bil, og styret vil finne en annen høvelig plass til den som må si fra seg en p-plass tilrettelagt for lading. Beboere uten bil vil få tildelt plasser ute ved Frysjaveien.

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, radiatorer, varmepaneler, 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. Utskiftning av radiatorer må skje utenfor fyringsperioden.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, radiatorer, varmepaneler, 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 sluk på balkong.

(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 vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Det er ikke tillatt å montere vifter i ventiler og luftekanaler. Kullfilter uten tilknytning til kanal anbefales. Ulovlige vifter skal fjernes.

(10) Det er beboers ansvar å male metallkonstruksjonene i balkongtaket i fjerde etasje, eller dekke kostnaden til dette etter avtale hvis borettslaget leier inn firma til å male metallkonstruksjonen.

Det er beboers ansvar å male balkongens bakvegg i tre. Utgiften for maling dekkes av borettslaget.

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

1-1 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 èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for 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 to - fire andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Slik vil vi bo sammen

BREKKE BORETTSLAG

Formål

Brekke Borettslag skal være et trygt og trivelig sted å bo for alle.

Det betyr både å ta hensyn til hverandre, men også gi rom for aktiviteter som naturlig bør være i et godt bomiljø.

For at det å bo sammen skal bli mest mulig hyggelig og minst mulig konfliktfylt vil vi her legge vekt på følgende:

Ta hensyn til at du deler tak, gulv og vegger med naboene dine

- *Vi skal ikke utføre støyende arbeid:*
  - *På hverdager mellom klokka 20:00 og 08:00*
  - *På lørdager etter kl. 17.00*
  - *På søndager*
  - *På offisielle høytidsdager*

- *Vi vil ha ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og 06.00. Det betyr blant annet at vi ikke skal spille sjenerende høy musikk eller ha sjenerende festing. Ved spesielle anledninger der vi vet at festen avsluttes senere, snakk med naboene eller gi beskjed på forhånd.*
- *Vi skal ta særlig hensyn hvis vi vet at naboer er syke.*
- *Vi skal ikke henge tøy til tørking/lufting ut fra balkonger.*
- *Vi skal av hensyn til brannfaren kun bruke gassgrill eller elektrisk grill ved grilling på balkongene.*

Ta ansvar for fellesskapet gjennom å sørge for

- *At trapperom, kjeller- og loftsganger holdes frie og ryddige.*
- *At trappevask går etter - turnusliste. Dersom vi har skitnet trappen til unormalt mye, f.eks. ved flytting eller ved barneselskap, vil vi vaske trappen etter oss, selv om det ikke er "vår tur". Dersom noen er bortreist eller er syke, vil vi "bytte turnus" eller på annen måte hjelpe hverandre med trappevasken.*
- *Å respektere retningslinjene for dyrehold.*
- *Å ta godt vare på grøntanlegg og lekeplasser.*
- *Å ta godt vare på velferdsrommet, vaskeriene og andre fellesarealer.*
- *Å delta i dugnadsarbeid.*
- *Å lese informasjon fra styret og følge henvisninger som gis.*
- *Å varsle styret eller vaktmester når vi oppdager feil eller mangler.*
- *Ved bruk av avfallsbeholdere på borettslagets eiendom (f eks kontainere eller iSekk) skal de til enhver tid gjeldende brannforskriftene fra Oslo Kommune overholdes. Det forutsettes at plasseringen av avfallsbeholderen ikke utgjør åpenbar brannfare utover det som er beskrevet i brannforskriftene. Plasseringen av en slik avfallsbeholder må ikke være under tak/halvtak, inntil/under vindu- eller ventilasjonsåpning eller på*

overdekket lasterampe. Avstanden fra yttervegg skal være minst 5 meter og avfallsbeholdere skal ikke stå på borettslagets eiendom i mer enn 30 dager.

TOLKNING AV HUSORDENSREGLENE
Ved tvil avgjøres saken av det til enhver tid sittende styret.

ENDRING AV HUSORDENSREGLENE
Kan bare foretas av Generalforsamlingen.

I husleiekontrakten finner du andeleiers og borettslagets plikter nærmere beskrevet.

Vedtatt av Generalforsamlingen i Brekke Borettslag
7.mai 2007, 15.mai. 2018 og 26. mai 2003.

Sist endret på generalforsamlingen 12. juni 2024
.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-19-0078 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 2023502/11516192
Bestilling: C3 2019-12-06 (2) 129

Dato
06.12.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12866	105	12.10.1955	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

12 OKT 1955 2846

OSLO VANN-OG KLOAKKVESEN
J.001739 10 OKT 55
RØRLEGGERAVD. YTRE SONE VEST

Servitutt

ERKLÆRING

Stempelmrk. Kr. 6,—
Kassert den 12/10 55

Undertegnede som eier av renseanlegget på g.nr. 59,b.nr.1, gir eierne av Christiania Spigerverk Boligblokker på g.nr.59 b.nr.~~1~~ 286 og 287 rett til å føre spillvann fra sine blokker inn på renseanlegget.

Når renseanlegget i samsvar med avgitt tinglyst erklæring, forlanges slöyfet, må samtlige eiere foreta de arbeider som er nödvendig for at alt spillvann fra eiendommen kan föres direkte til offentlig spillvannskloakk.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og tömming av renseanlegget.

Vækerö, Oslo, den 30.september 1955.

Som eier av renseanlegget g.nr.59,b.nr.1

Carl Spigerverket

Som eier av Christiania Spigerverk Boligblokker g.nr.59,b.nr.~~1~~ 286 og 287.

På vegne av Sameiet Boligblokker

Oslo Bolig og Sparelag
OBOS

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
2605 * 10 OKT 1955

Jeg bekrefter ved dette at undertegnerne har underskrevet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M.N.S.

Rett kopi bekreftes
Elin Katrin Følling Fugleberg

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-19-0078 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 2023501/11516187
Bestilling: C3 2019-12-06 (2) 131

Dato
06.12.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1973	105	16.2.1960	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	286	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

16 FEB. 1960 973

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Blokk 7 Bekkelaget gnr. 59 bnr. 286-287 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 klakkvesenet 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 15.2. 1960

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)

Skjøteinnehaver

Eier

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

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

Avskriftens riktighet bekreftes:

Rett kopi bekreftes
Elin Katrin Følling Fugleberg

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-19-0078 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 2023500/11516182
Bestilling: C3 2019-12-06 (3) 35

Dato
06.12.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1161	105	26.1.1962	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	286	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt. Nytt dok.nr.: 1101

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kopi bekreftes
Synnøve Brenno
STATENS KARTVERK

26 JAN. 1982
1101

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. gnr 59 bnr 286-287
Brekke 8 Brekke 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 klakkvesenet 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 30./10. 19 61

Skjøteinnehaver

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) på vegne av Brekke Borettslag

Eier

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

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

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-19-0078 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 2023499/11516177
Bestilling: C3 2019-12-06 (3) 63

Dato
06.12.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
45633	105	12.9.1984	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	286	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

STATENS KARTVERK

Nettst.nr. 5270
Frysjaveien 15

17

ERKLÆRING OM NETTSTASJON

Som eier av eiendommen gnr. 59 bnr. 286, gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 11 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

./.

Til stasjonen som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger, som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

Oslo, den 7.mai 1984

Eier: Brekke Borettslag
Knut Berg Leif Holmsen

26/8.84.

Harald Løvenskiold

Vedlegg

DAGBOKFØRT

12.SEP.84 045633

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 5.september 1984.

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ELITE
FRYSJAVEIEN 1
0883 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-19-0078 (Cato Furuberg)
Vår referanse: 2023498/11516172
Bestilling: C3 2019-12-06 (4) 103

Dato
06.12.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1080689	200	22.11.2016	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	286	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG
(STEDSEVARIG RETT)

Doknr: 1080689 Tinglyst: 22.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Mellom

Hafslund Nett AS og **Brekke borettslag**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av gnr./bnr. 59/286 og 59/287 i Oslo kommune, er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Avtalen gjelder nytt høyspennings kabelanlegg og utskifting av eksisterende 47 kV kabelanlegg, videre omtalt som «Kabelanlegget». Begge kabelanleggene klargjøres for 132 kV. Avtalen gjelder altså to kabelanlegg som legges i hver sin trasé.

Eiendommens adresser er: Frysjaveien 7A-B, 9A-B, 11A-B, 13A-B, 15A-B, 17A-C, 19A-B, 21A-B.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Ragnhild Iversen

Trasélengde trasé 1 (grønn strek i kart):	ca. 255 meter over eiendommen 59/286 ca. 1 meter over eiendommen 59/287
Trasélengde trasé 2 (rød strek i kart):	ca. 115 meter over eiendommen 59/286 (trasé erstatter eksisterende 47 kV kabel)

Trasébredde ca. 0,5 meter.
Grøftedybde ca. 1 meter.

Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 30.09.2016. Trasé 1 er også vist i 3 mer detaljerte kart datert 16.03.2016

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer). Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbeløp på kr 12 500.

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene og klar for tinglysing.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaring etter ferdigstilling.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Følgende særskilte avtalebestemmelser er avtalt:

Trasé 1 - 2017

- Trasé er vist med grønn strek i vedlagt kart
- Planlagt utført i 2017. Det tas forbehold om endringer i fremdriftsplanen.
- På befaring ble det opplyst om at det er to interne fjernvarmerør som vil måtte krysses. Fjernvarmerørene kommer frem av kart datert 16.03.2016. Sørlig fjernvarmerør ligger dypt, mens nordlig fjernvarmerør ligger grunt. Grunneier har ingen ansvar for påvirkningen fjernvarmerørene har på kabelanlegget. Grunneier har rett til å skifte ut dagens fjernvarmerør i samme trasé og med samme vertikal avstand til kabelanlegget som dagens fjernvarmerør vil ha til kabelanlegget.
- De private slukene skal tas hensyn til, samt at kabel skal legges i hensiktsmessig avstand til borettslagets planlagte garasjeanlegg. Grunneier har rett til å skifte ut dagens sluker på samme sted. Det samme gjelder søppelskurene som har støpt fundament. Nærføring til kabelanlegget kan medføre merkostnader i forbindelse med vedlikehold og fremtidig utskifting av fjernvarmerør, sluk og søppelskur. Eventuelle dokumenterte merkostnader på grunn av nærføringene dekker av Netteier.
- Innenfor markert areal av kart 30.09.216 har Grunneier planlagt å etablere et nytt garasjeanlegg. Netteier aksepterer dette og vil ikke si nei til et garasjeanlegg på grunn av nærføring til kabelanlegget. Kabelanlegget skal legges i hensiktsmessig avstand til det planlagte garasjeanlegget, jf. skravert område.
- Borettslagets vei settes tilbake i minst samme stand som før gravearbeidene ble påbegynt, og asfalteres i halv bredde.

Trasé 2 – 2018

- Trasé er vist med rød strek i vedlagt kart.
- Ny kabel erstatter eksisterende 47 kV kabel mellom Korsvoll og Kjelsås.
- Planlagt utført i 2018. Det tas forbehold om endringer i fremdriftsplanen.
- Ny kabel skal, så langt det lar seg gjøre, ikke legges nærmere boligblokkene enn 3 meter. Dersom Netteier planlegger å legge kabel nærmere enn 3 meter fra boligblokkene, skal dette

begrunnes før kabelanlegget bygges. Eventuelle dokumenterte merkostnader Grunneier har til vedlikehold av blokkene på grunn av kabelanlegget, dekkes av Netteier. Grunneier har planlagt å utbedre dreneringen til blokkene på grunn av lekkasje inn i kjellerne.

- Der ny kabel skal legges i eksakt samme trasé som eksisterende 47 kV kabel, skal eksisterende 47 kV kabel fjernes. Der eksisterende 47 kV kabel blir liggende igjen i bakken, plikter Netteier å gjøre nødvendige tiltak på gjenliggende kabel når Grunneier har saklig grunn.
- Grunneier har ingen ansvar for eventuelle 47 kV kabelanlegg som ikke blir fjernet. Eventuelle krav fra kommunen, NVE eller andre myndigheter om sanering og fjerning av disse kablene er Netteiers ansvar.

Grunneier er innforstått med at trær og busker som kommer i veien for Kabelanlegget eller anleggsarbeidene vil måtte fjernes.

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Oslo	Dato:	26/10-16

Grunneier1 signatur:	Ingun Moren
(Blokkbokst.):	Styreleder INGUN MOREN
Org.nr.	948 473 240
	BREKKE GÅRDTTSLAG
Grunneier 2 signatur:	Truls M Eidem
(Blokkbokst.):	Styremedlem TRULS M. EIDEM

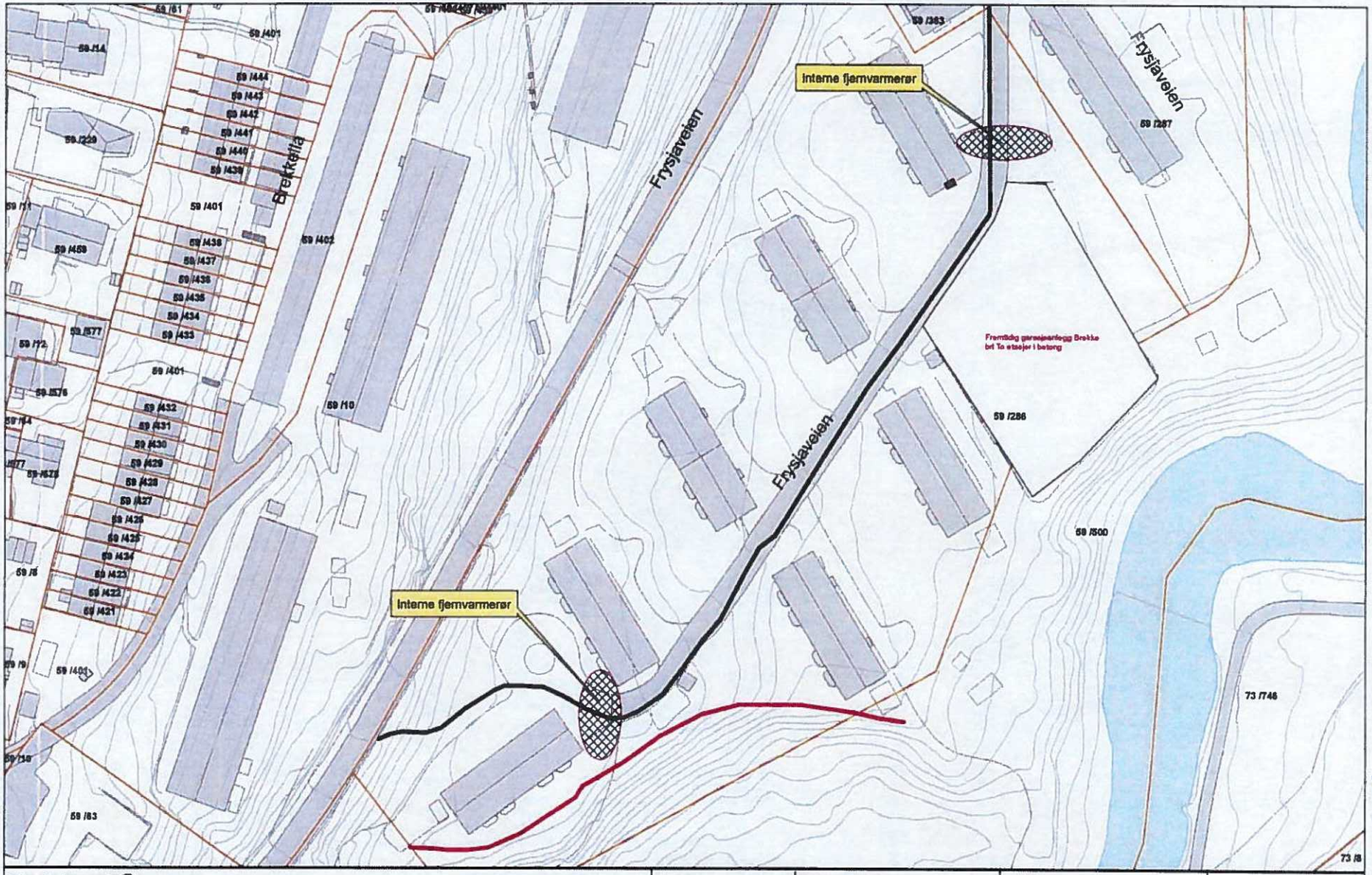
Sted:	Oslo	Dato:	03-11-2016

Hafslund Nett AS **NO 980 489 698 MVA**	
Leder signatur:	Ivar Bredesen
(Blokkbokst.):	IVAR BREDESEN
Saksbeh., signatur:	Helge B. Hveem
(Blokkbokst.):	HELGE BALKE HVEEM

VEDLEGG:

- Kart av 30.09.2016
- 3 kart av 16.03.2016

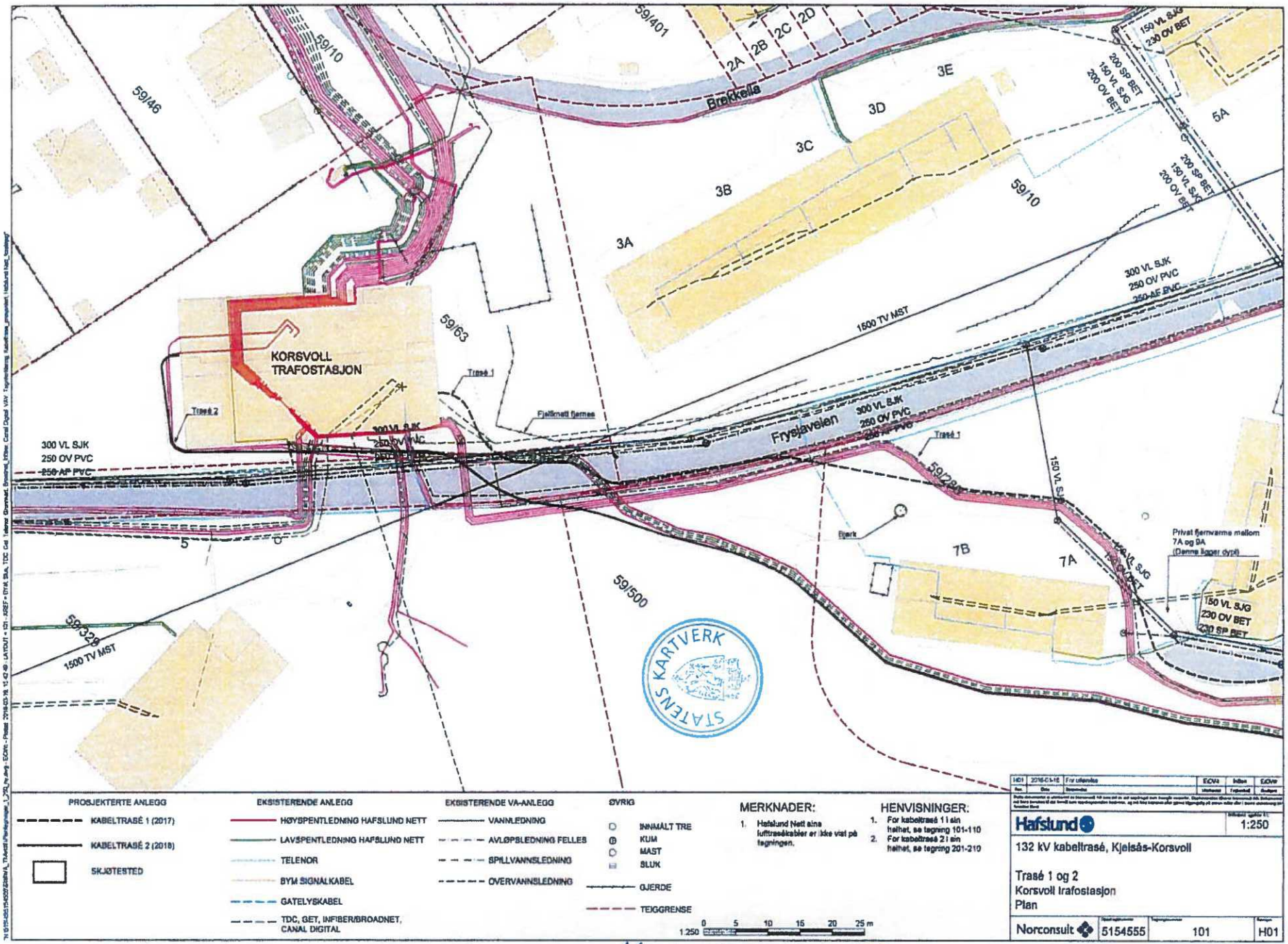
STATENS KARTVERK



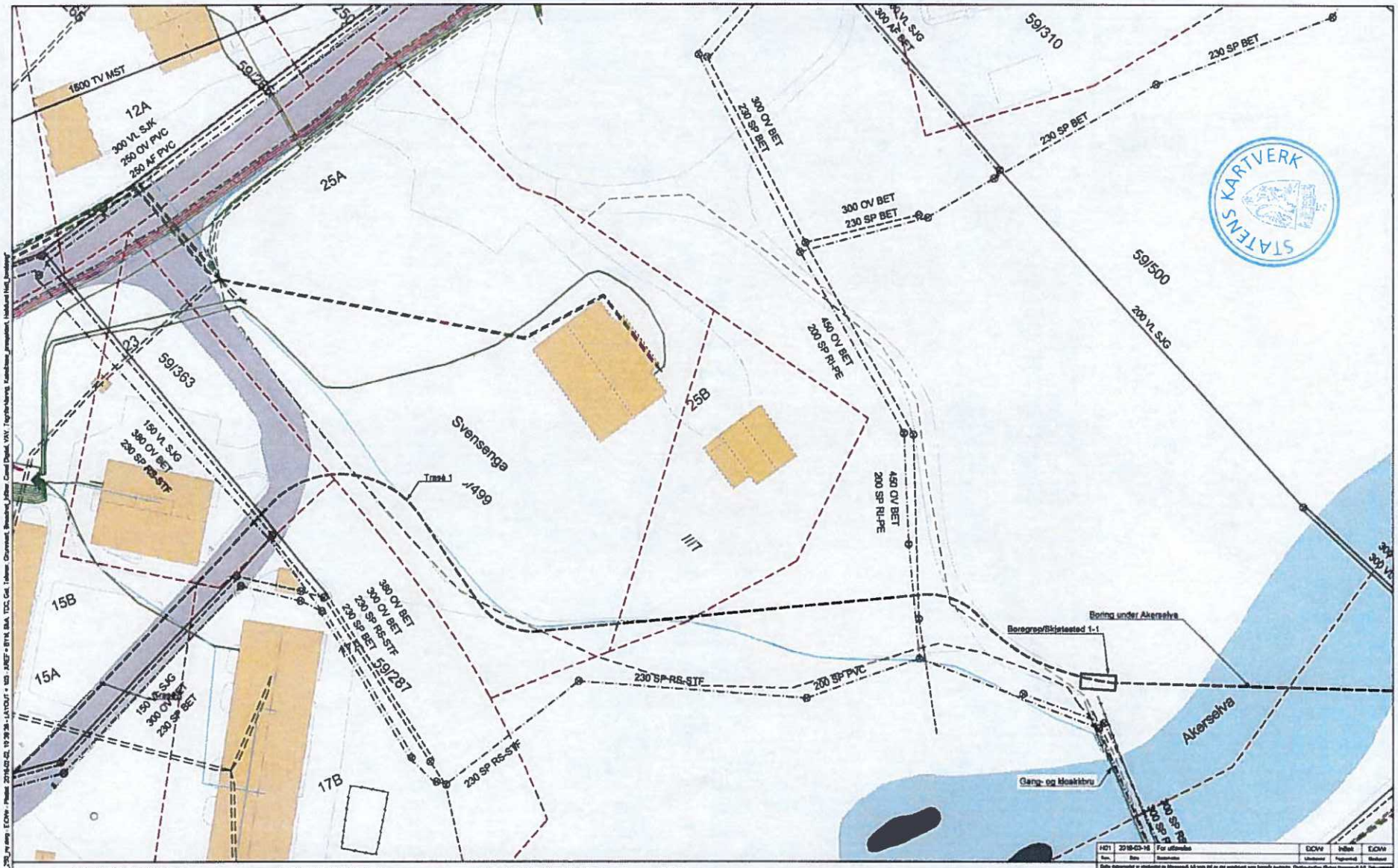
Hafslund Nett Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet.	Dato: 30.09.2016	Skrevet ut av: A52321	Målestokk: 1:800	N

STATENS KARTVERK

HBH 17 TOE


KORSVOLL
TRAFOSTASJON
Trasé 1
Trasé 2
Fjellknatt fjernes
Fryssjåvelen
Bråtkelle
1500 TV MST
300 VL SJK
250 OV PVC
250 AF PVC
150 VL SJG
230 OV BET
200 SP BET
Privat fjernvarme mellom 7A og 9A (Denne ligger dypt)
Fjerk
59/10
59/46
59/401
59/63
59/500
59/329
59/28
2A
2B
2C
2D
3A
3B
3C
3D
3E
5A
7A
7B
5
STATENS KARTVERK
PROSJEKTERTE ANLEGG
KABELTRASÉ 1 (2017)
KABELTRASÉ 2 (2018)
SKJØTESTED
EKSISTERENDE ANLEGG
HØYSPENTLEDNING HAFSLUND NETT
LAVSPENTLEDNING HAFSLUND NETT
TELENOR
BYM SIGNALKABEL
GATELYSKABEL
TDC, GET, INFIBER/BROADNET, CANAL DIGITAL
EKSISTERENDE VA-ANLEGG
VANNLEDNING
AVLØPSLEDNING FELLES
SPILLVANNSLEDNING
OVERVANNSLEDNING
ØVRIG
INNMÅLT TRE
KUM
MAST
SLUK
GJERDE
TEIGGRENSE
1:250 0 5 10 15 20 25 m
MERKNADER:
1. Hafslund Nett sine luftstrekkabler er ikke vist på tegningen.
HENVISNINGER:
1. For kabeltrasé 1 i sin helhet, se tegning 101-110
2. For kabeltrasé 2 i sin helhet, se tegning 201-210
H01 2016-03-16 For utlendes
Hafslund
1:250
132 kV kabeltrasé, Kjelsås-Korsvoll
Trasé 1 og 2
Korsvoll trafostasjon
Plan
Norconsult
5154555
101
H01

HBH 14 TAE



PROSJEKTERTE ANLEGG
- KABELTRASÉ 1 (2017)
- KABELTRASÉ 2 (2018)
- SKJØTESTED

EKSISTERENDE ANLEGG
- HØYSPENTLEDNING HAFSLUND NETT
- LAVSPENTLEDNING HAFSLUND NETT
- TELENOR
- BYM SIGNALKABEL
- GATELYSKABEL
- TDC, GET, INFIBER/BROADNET, CANAL DIGITAL

EKSISTERENDE VA-ANLEGG
- VANNLEDNING
- AVLØPSLEDNING FELLES
- SPILLVANNSLEDNING
- OVERVANNSLEDNING

ØVRIG
- INNMÅLT TRE
- KUM
- MAST
- SLUK
- GJERDE
- TEIGGRENSE

1:250 0 5 10 15 20 25 m

MERKNADER:
1. Hafslund Nett sine luftstrekkabler er ikke vist på tegningen.

HENVISNINGER:
1. For kabeltrasé 1 i sin helhet, se tegning 101-110
2. For kabeltrasé 2 i sin helhet, se tegning 201-210

IM THE VBH

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
H01	2018-03-16	For utlendes	EOVH	Inlibit	EOVH

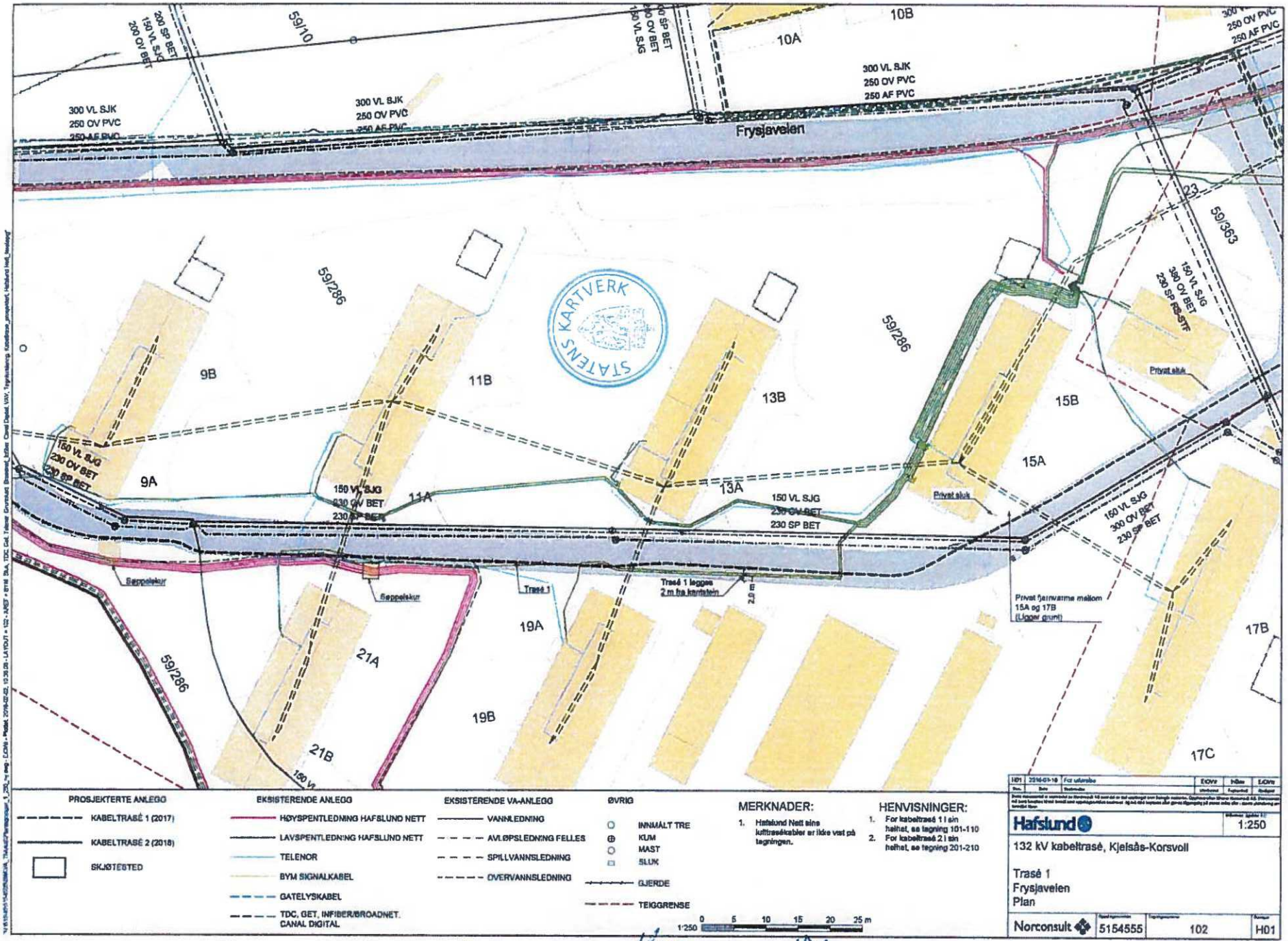
Hafslund

Målestokk (gjelder A1): 1:250

132 kV kabeltrasé, Kjelsås-Korsvoll

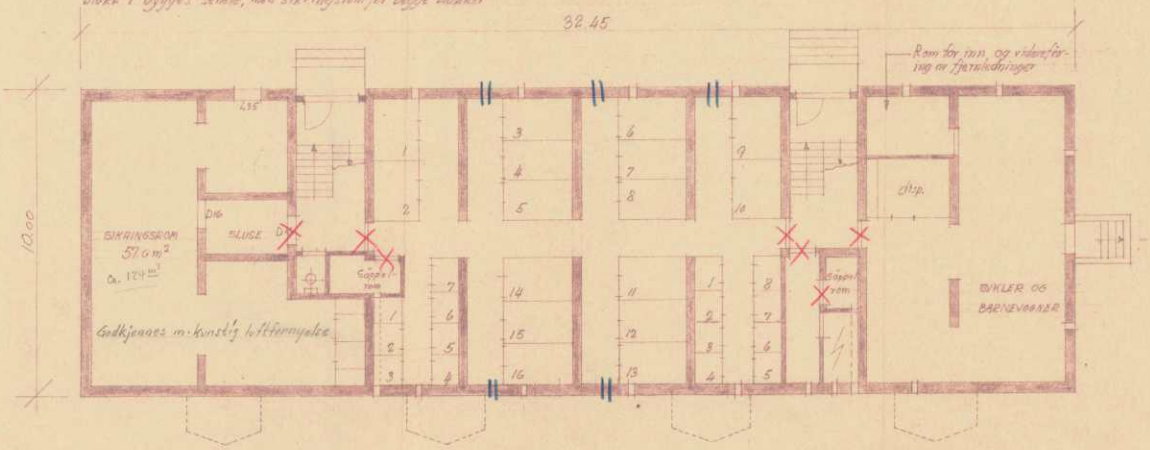
Trasé 1 og kryssing av Akerselva. Skjøtested 1-1
Svensenga
Plan

Norconsult	Fagområde/nr.	Tegningsnr.	Revisjon
5154555	103		H01


59/10
10A
10B
300 VL SJK
250 OV PVC
250 AF PVC
Frysjavelen
59/286
59/363
9A
9B
11A
11B
13A
13B
15A
15B
17B
17C
19A
19B
21A
21B
150 VL SJG
230 OV BET
230 SP BET
Privat sluk
Trasé 1
Trasé 1 legges 2 m fra kantstein
Privat fjernvarme mellom 15A og 17B (Ligger grunt)
KARTVERK STATENS
PROSJEKTERTE ANLEGG
KABELTRASÉ 1 (2017)
KABELTRASÉ 2 (2018)
SKJØTESTED
EKSISTERENDE ANLEGG
HØYSPENTLEDNING HAFSLUND NETT
LAVSPENTLEDNING HAFSLUND NETT
TELENOR
BYM SIGNALKABEL
GATELYSKABEL
TDC, GET, INFIBER/BROADNET, CANAL DIGITAL
EKSISTERENDE VA-ANLEGG
VANNLEDNING
AVLØPSLEDNING FELLES
SPILLVANNSLEDNING
OVERVANNSLEDNING
ØVRIG
INNMÅLT TRE
KUM
MAST
SLUK
GJERDE
TEIGGRENSE
1:250 0 5 10 15 20 25 m
MERKNADER:
1. Hafslund Nett sins luftstrekkabler er ikke vist på tegningen.
HENVISNINGER:
1. For kabeltrasé 1 sin helhet, se tegning 101-110
2. For kabeltrasé 2 i sin helhet, se tegning 201-210
H01 2016-03-10 For utlombe EIOVI HBer EIOVI
Hafslund
1:250
132 kV kabeltrasé, Kjelsås-Korsvoll
Trasé 1
Frysjavelen
Plan
Norconsult
5154555
102
H01

2.15-58
1776
1845
1.6.58
3621 m²

Sikringsrom for blokkene 2 og 1:
hver leilighet inneholder 2 rom + hybel = (1 person pr rom og pr hybel = 9 personer pr leilighet)
2 blokker a 16 leiligheter x 3 pers = 96 personer x 0,6 m² = 57,6 m²
Blokk 1 bygges senere, men sikringsrom for begge blokker

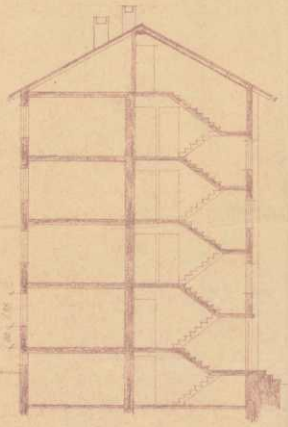


KJELLERPLAN BLOKK 2

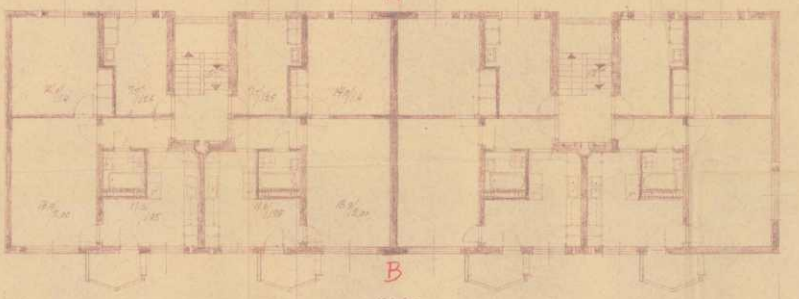
00261

1

CHRISTIANIA SPIGERVERK BOLIGBLOKKER "BEKKE"		31-1-57
Kjeller		1:100
NISSEN OG BØYNING		203 A.P.

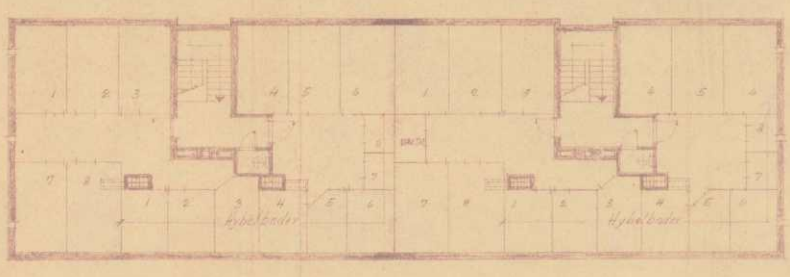


SNITT



ETASJEPLAN

N



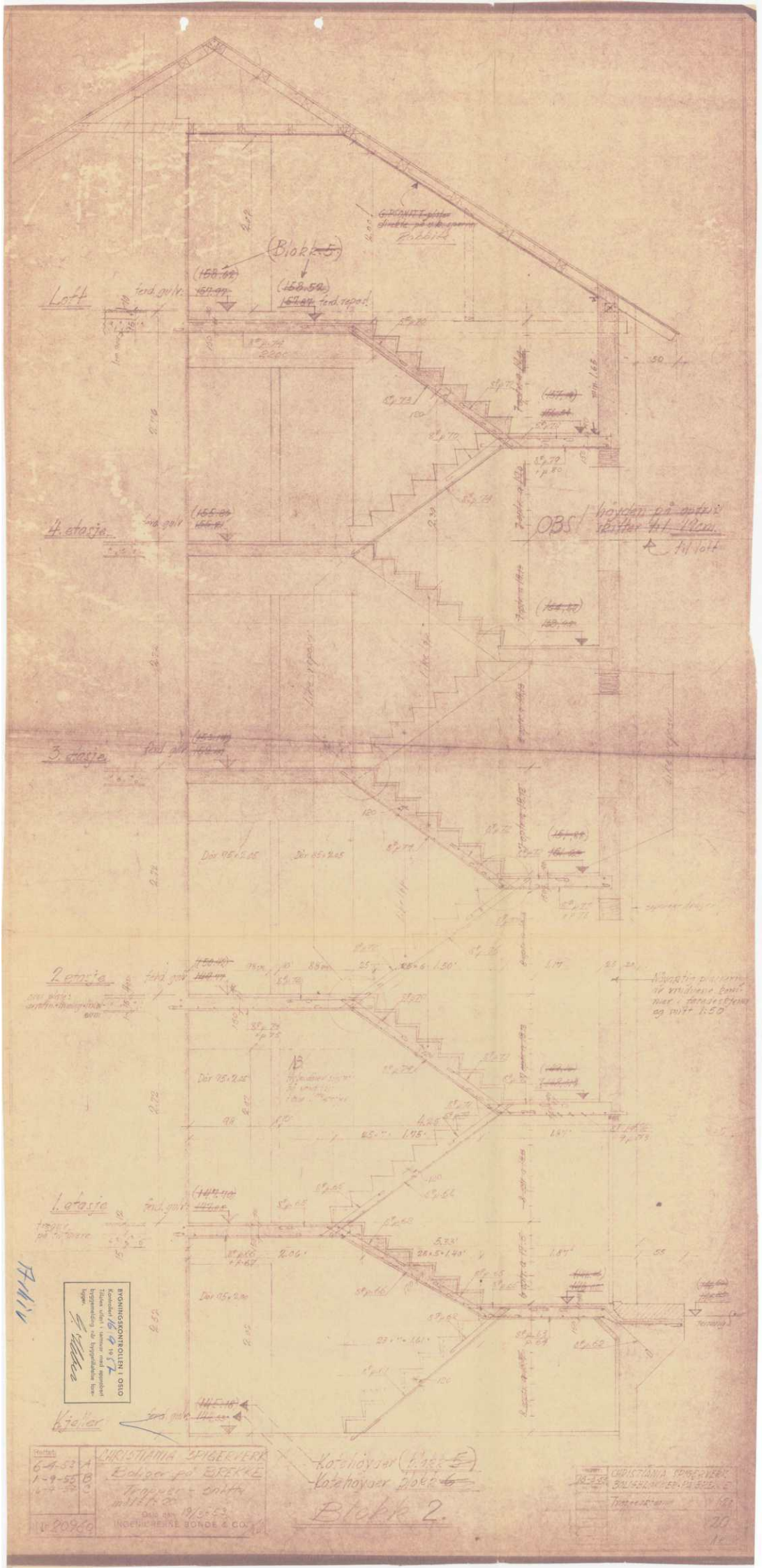
LOFTSPLAN

00261

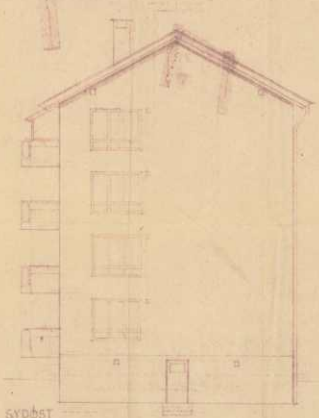
2

BLOKK 2

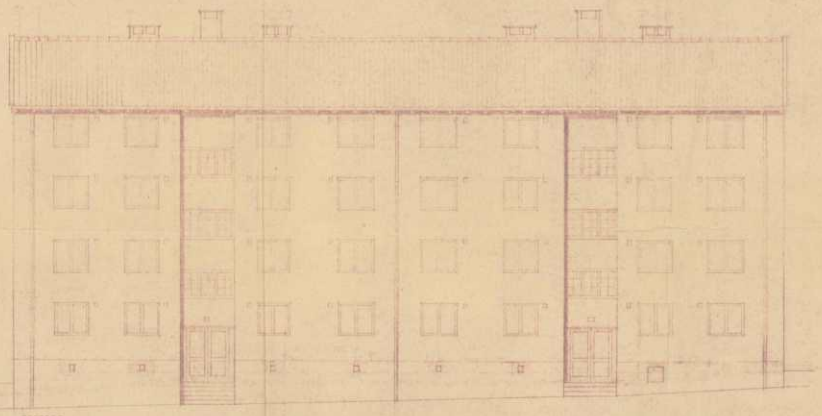
OSLO SPESIALSYKEHUS		31-157
BOLIGBYGGE REKKE		
PLANER - SNITT		1:100
		201

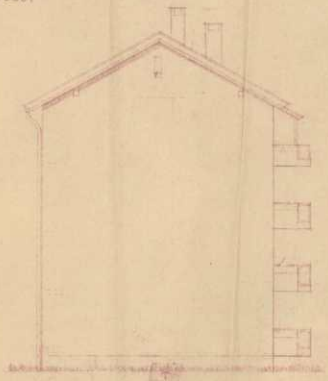

Loft
4. etasje.
3. etasje.
2. etasje
1. etasje
kjeller
Blokk 5
OBS! Høyden på øverste
trinn er 4+1 = 49cm.
4/1 loft
Dør 95x205
Dør 85x205
Dør 95x205
Dør 95x205
Dør 95x205
28x5=140
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontoret vil gi sin
Tillatelse etter i samsvar med
byggeforskrifter
Trappeløp + antre
Kjellertrapp
Blokk 2.
CHRISTIANIA SPIGERVERK
Bolter på ERFKE
Trappeløp + antre
Kjellertrapp
Blokk 2.

BLOKK 2

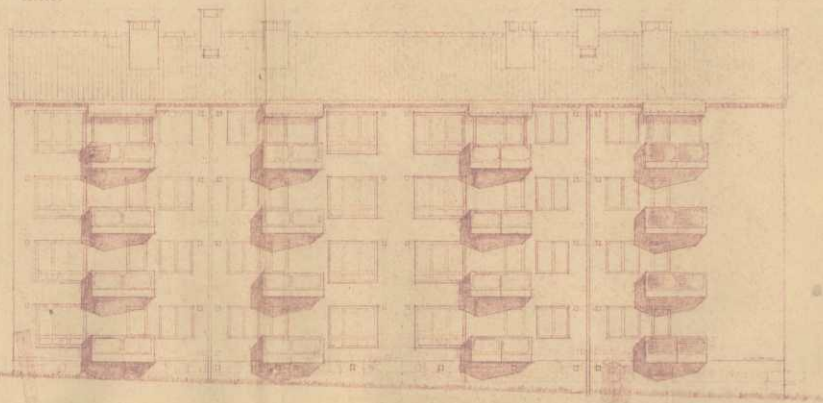


SYDØST





NORDVEST

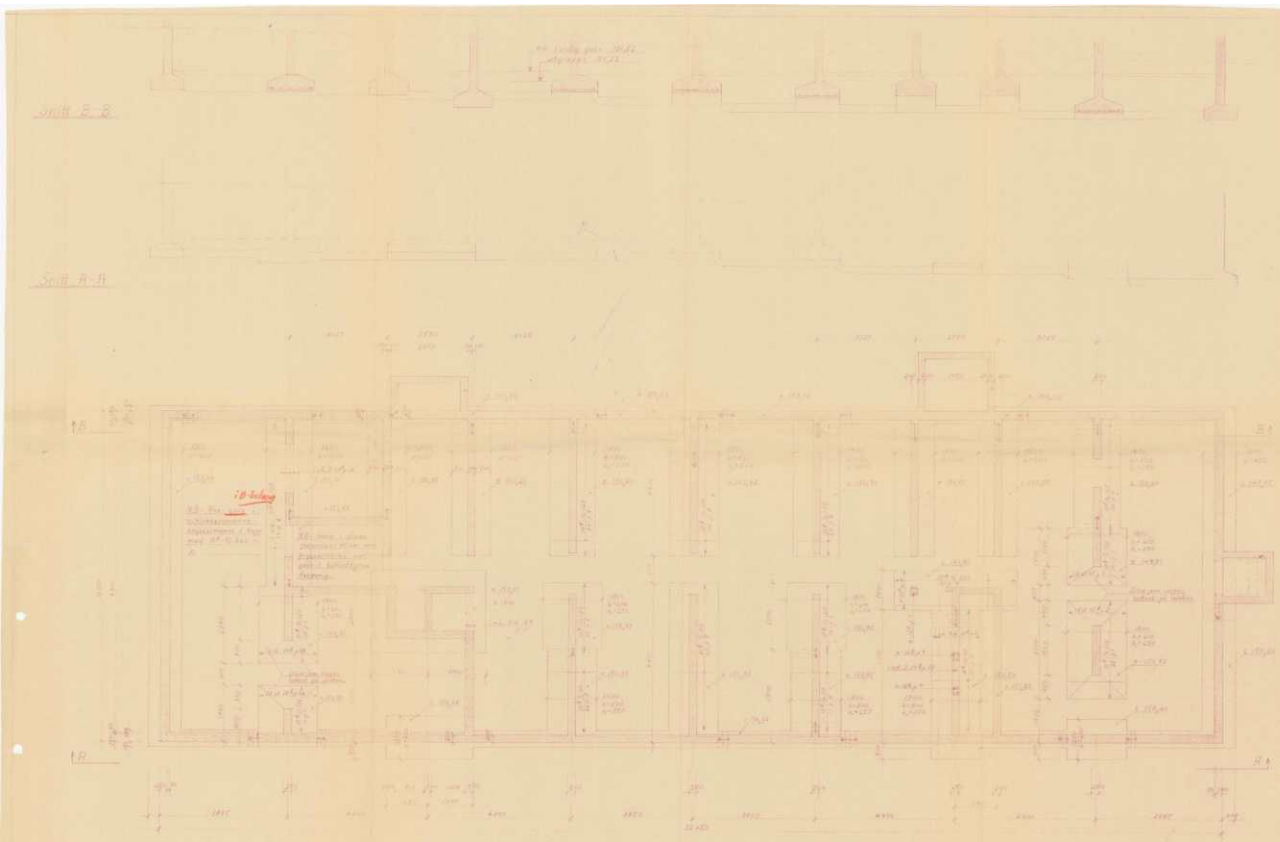


SYDVEST

00261

3

	CHRISTIANIA SPIGERVERK
	BOLIGBLOKKER PÅ BREKKE
	FASADER BLOKK 2
	202



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert i så måte
Tilsier ikke i seinere tid
Tegningene må bygningen
Oppm
Arkiv
241/57
0355/59 - 30/11 57
6/12 59
CHRISTIANIA SPIKERVERK
Anlegg på BRØNØ
Bygg 2 Fundamentplan
26522

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn.nr.
59/1. Brekke, Maridalen.	57/261.	1-2-3-
Arbeidets art	**Innlevert**	
Boligblokk (blokk 2).	6/2-1957	
Bygningens art		
Nybygg.		
Byggherre		
Christiania Spigerverk, Nydalen.		
Byggemelder		
Ark.ne Nissen og Brynning, Rådhusgt. 21, Oslo.		

Dato

18. mars 1957. SN/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:

Det vises til byplansjefens påtegninger av 26/4-1954 og 25/2-1957 på situasjonskartet.

Helserådets uttalelse av 4/3-1957 og brannsjefens av 8/3-1957 vedlegges i gjenparter.

Plan i mål minst 1 : 200 visende terrengbehandling og beplantning må sendes inn.

Også balkongene må forsynes med nedløpsrør.

W.C. i kjeller må få friskluft-tilførsel direkte fra det fri.

Gjeldende regler for ventilasjon, for innredn. av birom, for prøvning av betong og for midlertidige ildsteder ved bygg må følges.

Trapperekkverket skal være min. 0.9 m høyt regnet fra trinforkant.

Sprosseavstand max. 15 cm.

Balkongbrystning i 4. etasje skal være min. 1 m høy.

Det må redegjøres nærmere for materialbehandling og farger i fasadene.

Takluker må anbringes etter konferanse med brannvesenet.

Andre oppbygg over tak enn de det er gjort rede for kan ikke påregnes godkjent.

Eventuell tilleggsmelding på oppbygg må behandles som søknad om unntak og forelegges bygningsrådet.

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

- [X] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. * 41 01 50.
- [X] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [X] G. Vann-og kloakkspørsmålet være løst.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] H. Godkjent fundamenteringsplan foreligge.
- [ ] I.

K. Frogner
fung.

S. Nesheim.

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

15000-3.56-E.T.

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.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

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

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

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 15 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.

Frysjaveien 9B

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 142 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	16 min 1.4 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	21 min 1.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	20 min 1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	12 min 1 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	5 min 2.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svensenga Linje 25	5 min 0.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	16 min 1.3 km
Tåsen Linje 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.7 km

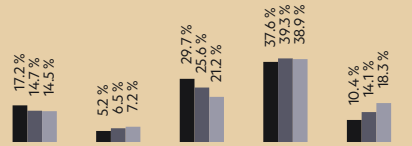
BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 78 barn	10 min 0.8 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	12 min 1 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	9 min
Meny Frysja	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brekke/Svensenga	2 083	1 038
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Solligrenda balløkke	9 min
Engebråten skole - idrettshall	12 min
Avancia Xpress Kjelsås	8 min
EVO Frysja	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

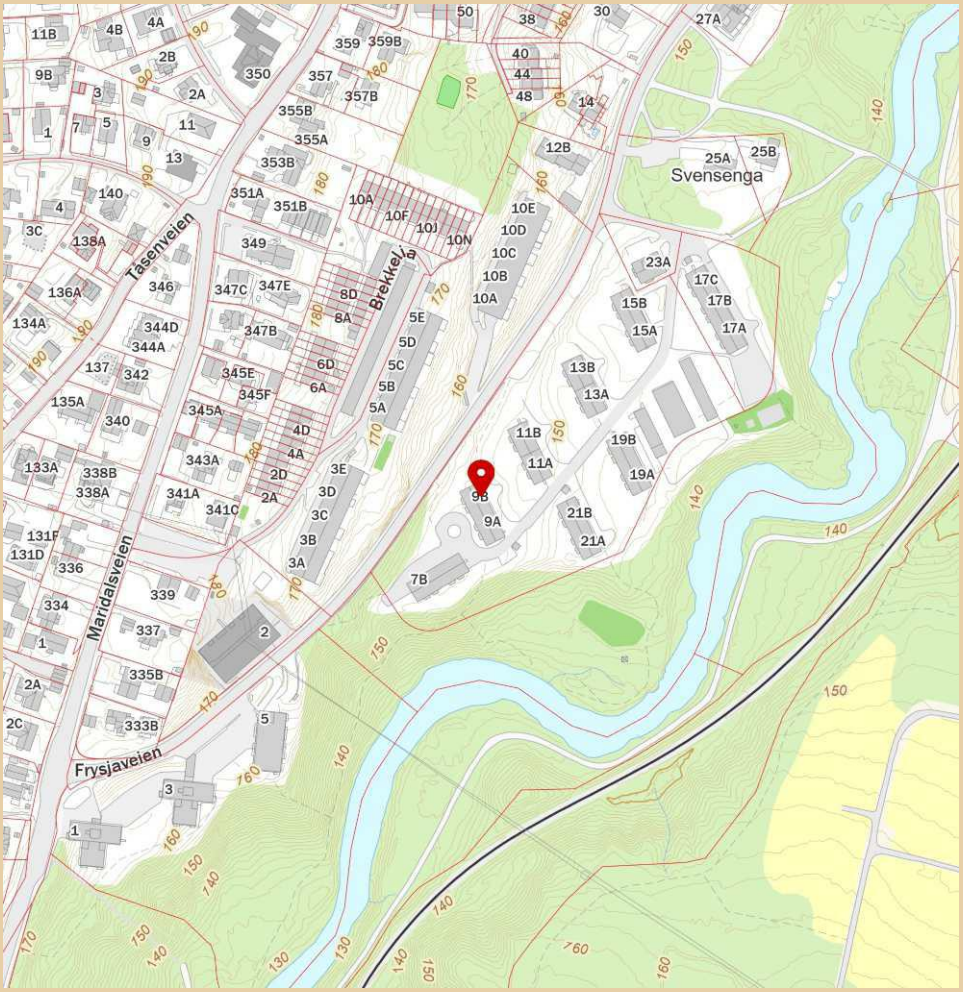
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

Frysjaveien 9B

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 142 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	16 min 1.4 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	21 min 1.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	20 min 1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	12 min 1 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	5 min 2.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svensenga Linje 25	5 min 0.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	16 min 1.3 km
Tåsen Linje 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.7 km

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 78 barn	10 min 0.8 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	12 min 1 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	9 min
Meny Frysja	8 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	7 min
Torgbygget Vinmonopol	21 min

SPORT

Solligrenda balløkke	9 min
Engebråten skole - idrettshall	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

—

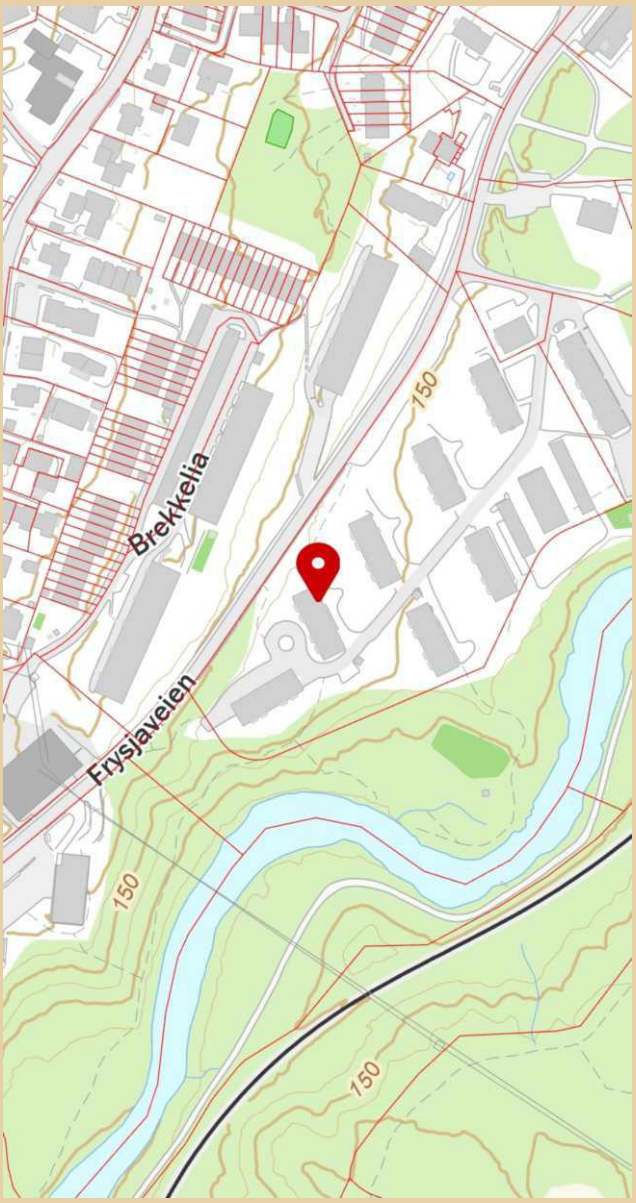
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

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

Frysjaveien 9B

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 142 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	16 min 1.4 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	21 min 1.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	20 min 1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	12 min 1 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	5 min 2.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svensenga Linje 25	5 min 0.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	16 min 1.3 km
Tåsen Linje 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.7 km

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 78 barn	10 min 0.8 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	12 min 1 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	9 min
Meny Frysja	8 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	7 min
Torgbygget Vinmonopol	21 min

SPORT

Solligrenda balløkke	9 min
Engebråten skole - idrettshall	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

—

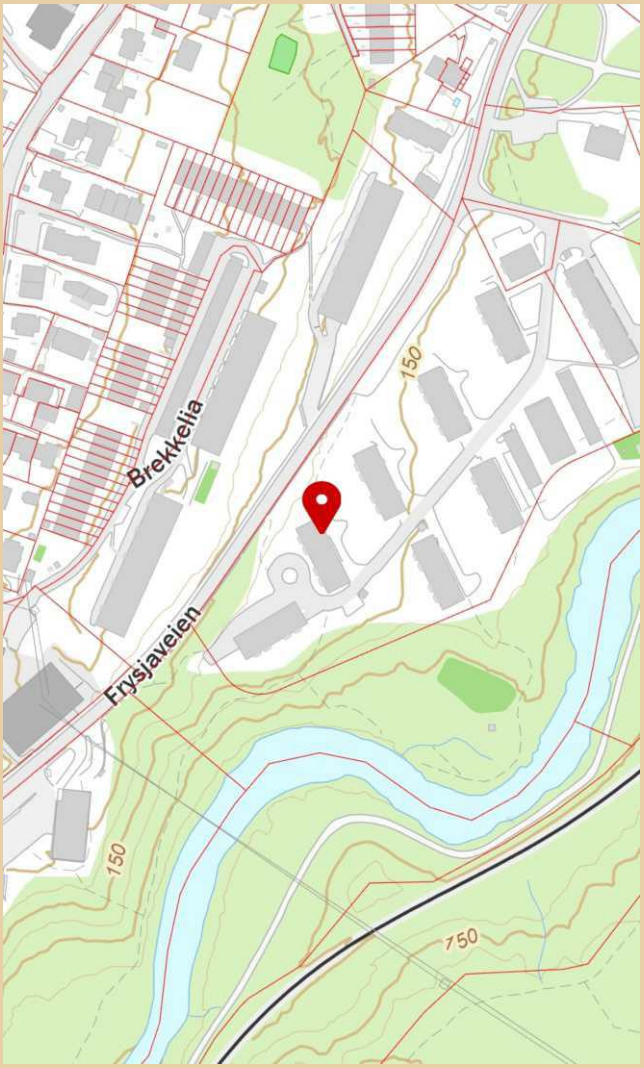
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

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 9 B, 0883 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 286, andelsnr. 77 i BREKKE BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260231

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Oscar André Halsen

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 452 40 817

E-post: oscar@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.
