PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

FRYSJAVEIEN 11A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Frysjaveien 11 A, 3r., 0883 OSLO

OSLO kommune

gnr. 59, bnr. 286

Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 66 m²



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Tegningen er ikke målbar. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende. Tegningen er ment som et bilag til tilstandsrapporten.

Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13986-25146 **Referansenummer:** SM1187

Foretak: Takstpartner Aass AS **Takstingeniør:** Stian Aass **Vår ref:**

Stian M. Aass
NTF Sertifisert Takstmann / Termermester
Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21 · 0574 Oslo - Norge
stian@takstpartner.no · Telefon 905 92 300
www.takstpartner.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstpartner Aass AS

Takstpartner Aass AS er stiftet i 2016 etter over 25 år i snekkeryrket med eget firma.
Ansatte i bedriften er utdannet tømrermester og takstingeniør, har bred erfaring innenfor oppføring, kontroll og dokumentasjon av bygning. Arbeidsområder som bedriften utfører i dag er blant annet tilstandsanalyse av byggverk, overtagelse av nybygg, byggeledelse, reklamasjonsrapporter og uavhengig kontroll våtrom. Geografisk arbeidsområde er Oslo og omegn.

NITO:
NITO er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936, har over 111.000 medlemmer fordelt på 1900 arbeidssteder og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon. Utdanning og kompetanse utgjør kjerneområdene i NITOs politikk. NITO har etiske retningslinjer som blant annet vektlegger ingeniørenes samfunnsansvar. I henhold til disse skal medlemmene vise respekt for samspillet mellom teknologi og menneskelige verdier.



Rapportansvarlig

Stian Aass

stian@takstpartner.no

905 92 300

Mesterbrev

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 3-roms andelsleilighet i S-96 Brekke Borettslag. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Det opplyses i tidligere prospekt at bad/wc er fra 2001/02. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Byggeår er oppgitt i tidligere prospekt og lagt til grunn for vurderinger gjort av fallforhold på badegulv. Det er ikke kontrollert i kommunen opp i mot evt. byggesøknad/rammetillatelse.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2015, "Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg."

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

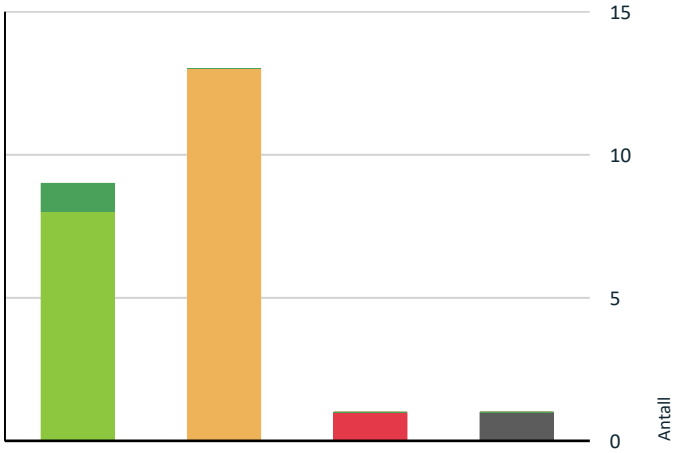
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Delevegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Tidligere hybel med egen inngang fra felles trapperom er innlemmet som soverom i leiligheten. Det foreligger ingen byggemeldte tegninger på denne omgjøringen. Omgjøring er søknadspliktig, ref. Plan- og bygningsloven. Ombygging er ikke byggemeldt, og det er ikke søkt om bruksendring for de omtalte rom. Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Manglende samsvar mellom byggetegninger og planløsning i boligen kan resultere i krav om retting fra Plan- og bygningsetaten.

Sammendrag av boligens tilstand

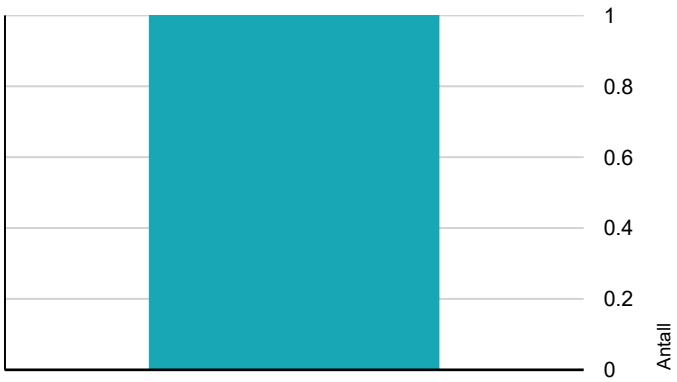
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme, generelt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1956

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Vamefolie (Elektroimportøren AS)
2022	Modernisering	Elektriker (Storo Elektro AS)
2022	Modernisering	Radiator (Rørlegger Sentralen AS)
2023	Modernisering	Innglassing av balkong (Lumon Norge AS)

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk på 4 etasjer, loft og kjeller oppført i mur og betongkonstruksjoner med leilighetskillende vegger i ½ steins tegl og dekker i armert betong. Fasader i pussisolerte malte flater, samt yttertak i klassisk saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein.

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags glass fra 2013. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen ut ifra stikkprøveprinsippet. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik fra årstall nevnt i rapporten kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at enkelte vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

TG 1 Dører

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt dørkarmer og 2-lags glass fra 2013, samt entrédør B-30/35db som er brann- og lydklassifisert. Årstall på glassfelt i balkongdør er hentet fra stempel i glassrute. Balkongdør kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt innglasset balkong på ca. 7 m² gulvflate med PVC-lemmer på gulv, stikkontakt og adkomst fra kjøkken. Areal på innglasset balkong (BRA-b) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 à 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler. Veggarealet mellom innglasset balkong og øvrig bygningsmasse er tillagt innglasset balkong iht. NS 3940.

Rekkverkshøyde på balkong/terrasse er målt til ca. 1,05 m. Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv, eller tre-/PVC-lemmer. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

Det vannførende sjiktet må ha fall på minst 1 : 100 (1 cm. fall på gulv pr. meter). Hvis selve gulvoverflaten er vannførende, bør fallet være maks 1 : 50 (2 cm. pr. meter). Ref. Sintef Byggforsk 523.733.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv består av 1-stavs eikeparkett.

Tilstandsrapport

Overflater vegg består av malte flater.

Overflater himling består av malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,49 meter.

Ripe i parkett under seksjon i stue, ellers normal bruksslitasje på innvendige overflater. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i armert betong. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av standardens strenge vurdering av skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn. Målinger er utført og beskrevet under.

Stue:
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 26 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Kjøkken:
Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 22 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasjeskille må rettes opp for å kunne endre tilstandsgrad. Det er ikke kontrollert av takstmann grunnen til skjevheter i etasjeskille. Erfaringsbasert så skyldes ofte skjevheter i etasjeskille i eldre bygg setninger i grunnen som påvirker bygget, men dette er ikke verifisert i dette tilfelle. Setningsskader i bygninger oppstår når grunnen under fundamentet synker eller beveger seg. Når fundamentet beveger seg, kan det føre til sprekker i bygningsmaterialer, samt føre til at dører og vinduer kan bli vanskelig å åpne og lukke.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier/borettslag/sameiet på sikring av boligen mot radon, eller målinger i denne blokken. Det er fremvist radonmålinger for Frysjaveien 9 B og Frysjaveien 15 B som ligger i samme borettslag/område. Målinger i disse blokkene viser Høyeste årsmiddelverdi på 9 Bq/m³ som er under tiltaksgrense.

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig ved nedbryting av uran i jord, stein og vann. Gassen er usynlig, luktfri og smakløs, og kan sive opp fra bakken og samle seg i bygninger, spesielt i kjellere og førsteetasjer.

Radon:
Boligen ligger i et område som i NVE Radon aksomhetskart er definert med "særlig høy" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Boliger i underetasje/kjeller til og med 2. etasje bør måles.

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

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende sikring mot radon, eller manglende dokumentasjon på målinger i boligen. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Dette er styret i borettslaget/sameiet/aksjeselskapet sitt ansvar. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. Link til radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Det anbefales radonmålinger for å kartlegge om radonkonsentrasjon er innenfor anbefalinger fra Statens strålevern. I boligblokker skal boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over, måles. En tradisjonell førsteetasje har per definisjon alltid bakkekontakt, selv om det er kjeller/krypkjeller under. For å kunne lukke avviket så må det foretas radonmålinger, enten i privat regi eller i regi av borettslaget/sameiet/aksjeselskapet. Radon er helseskadelig og kan over tid øke risikoen for lungekreft.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen er av type slette innerdører m/malt karm. Stedvis noe bruksmerker, elles normal bruksfunksjon.

TG 1 Fast inventar, generelt

Hylle og oppheng i entré, garderobeskap på et soverom, samt garderobeskap og skyvedørsgarderobe på et soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det opplyses i tidligere prospekt at bad/wc er fra 2001/02. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Byggeår er oppgitt i tidligere prospekt og lagt til grunn for vurderinger gjort av fallforhold på badegulv. Det er ikke kontrollert i kommunen opp i mot evt. byggesøknad/rammetillatelse.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate himling består av folierte takessplater m/downlights.

Overflater vegg består av fliser. Det anbefales på generelt grunnlag å vaske fliser og fuger med fugerens for å kunne fjerne misfarging og kalkbelegg. Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-2 med variable verdier i nedre del av dusjsone.

Fuktsøk med instrumenter på bad med flislagte overflater vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet. Forutsatt at rommet er riktig utført med membrantetting, vil det være normalt med fukt i sjikt mellom flis og membran. Dette er ikke skadelig så lenge tettesjiktet holder tett og det indikerte fuktutslaget ligger mellom flis og tettesjikt.

Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Det er ikke alltid dette er mulig på grunn av vegger som er i mur el. eller at badet er et såkalt badekabin.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Svertesopp er registrert

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dør i våtsone på bad. Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på min. 1 m. ut på hver side utenfor dusjnisje. Servant på bad har en definert våtsone som er på min. 0,5 m. ut på hver side av servant. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt på dør er utført korrekt og dør er beskyttet mot sprut. Standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2. Dører i hardt belastede sprutsoner bør skjermes. Det anbefales løsninger som fungerer som sprutskjerm ved bruk av f.eks. dusj. Ref. BVN 32.660.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis svertesopp i silikonfuger og flisfuger. Svertesopp er en fellesbetegnelse på sopp som danner blå/svarte misfarginger på en overflate. Typisk utseende er svarte flekker på overflaten som utsettes for fuktighet.

Konsekvens/tiltak
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Overflater må rengjøres.

Tilstandsrapport

Det er ikke kjent for takstmann konstruksjonsoppbygging i overgang mellom evt. smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone og det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge dette. Ikke tilfredsstillende overgang mellom smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone kan føre til vannskade på tilstøtende konstruksjoner. Sprutsikring fra dusj mot dør i våtsone er ivaretatt av dusjdører.

Vask av silikonfuger og flisfuger med soppdrepende desinfeksjonsmiddel må utføres. Hvis dette ikke fjerner svertesoppen så må det foretas utskiftninger av silikonfuger. Svertesopp er ikke direkte farlig, men det kan påvirke luftveisrelaterte sykdommer og plager som astma eller andre allergier.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det er målt 8 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist ved servant. Det er målt 8 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til kant av lukket dusjnisje. I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 7-23 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 7 mm.

TEK 97 §8-37, preaksepterte løsninger: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av for lite fall på gulv. Badegulv har fall på gulv til sluk, men for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Badegulv med for lite fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel/dør, evt. topp membran ved terskel/dør iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Høyde på evt. membranoppbrett ved terskel/dør er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang. Målinger er gjort fra flis ved terskel.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis bom i fliser. Bom i flis vil si manglende vedheft mellom flis, flislim og underlag.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å få endret tilstandsgrad må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ikke tilfredsstillende fall til sluk på badegulv kan føre til vannansamlinger på gulvet og i ytterste konsekvens vannlekkasje mot tilstøtende rom/konstruksjoner.

For å få endret tilstandsgrad så må oppbrett av membran ved terskel/dør etableres, eller dokumenteres. Manglende eller ikke tilfredsstillende oppbrett av membran ved terskel/dør kan føre til at vann kan trenge inn under dørkarmen, videre inn i konstruksjonen og mot tilstøtende rom.

For å få endret tilstandsgrad må fliser med bom/manglende vedheft til underlaget må tas opp og legges på nytt. Grunn til at det er bom i fliser kan være at fliser er lagt med for tørt flislim, eller at det er bevegelse i underlaget. Det er større risiko for at fliser sprekker når det er hulrom under flisen.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernsluk i gulv og synlig banemembran i sluk, ikke synlig membranoppbrett ved terskel. Det er uvisst for takstmann om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på bad/wc, det anbefales ytterligere undersøkelser. Utførelsen av membran rundt sluk er uoversiktlig og ikke dokumentert. Det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Membran/tettesjik er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjik kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Vær oppmerksom på at konstruksjon hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på skjulte bygningsdeler (membran) på badet. Det er ikke fremlagt prosjekteringsgrunnlag eller dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler på badet. Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller forskriftens krav.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av slukrist som ikke er tilfredsstillende jordet. Jordledning ligger kveilet ned i sluket og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført annen tilfredsstillende jording på badet. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membran må byttes for å kunne endre tilstandsgrad. Membran hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt har større risiko for å være svekket, sprekke, bli porøs eller miste fleksibiliteten. Dette kan føre til lekkasjer gjennom gulv og vegger, noe som kan forårsake vannskader. Det anbefales en løsning med dusjkabinett og avløp direkte til sluk og ikke dusjing rett på overflater for bad hvor membransjiktet har passert halvparten av forventet brukstid.

Slukrist må jordes tilstrekkelig, eller dokumentasjon på at annen jording av badegulvet må fremlegges for å kunne endre tilstandsgrad. Ikke tilfredsstillende jording av slukrist, eller andre tilsvarende jording av badegulvet kan i verste fall føre til personskader hvis det skulle bli en overledning i varmekabel.

Innhent dokumentasjon om membran på badet om mulig. Riktig dokumentasjon av arbeid som er utført på badet er avgjørende for å kunne verifisere oppbygging av løsninger som er benyttet. Feil utførelse av membran på bad kan i verste fall føre til lekkasje mot tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av frittstående wc, servant m/underskap, overskap m/speilfronter, veggskap, lukket dusjhjørne m/dør og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av svelling i en skuffefront.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1. Nevnte avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Bad har naturlig ventilasjon. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 9-10 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende mekanisk ventilasjon på våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det må monteres mekanisk ventilasjon på våtrommet for å kunne endre tilstandsgrad. Naturlig ventilasjon har ikke samme kapasitet og funksjon som mekanisk ventilasjon. For mye fuktighet i et våtrom kan gi optimale forhold for mugg og sopp. Dette kan skade bygningsmaterialer og føre til dårlig inneklima.

Standardens strenge krav til mekanisk avtrekk fra våtrom lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslag/sameier /aksjeselskaper ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på våtrommet.

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon mellom dusjnisje og tilstøtende rom er i mur/betong og hulltagning er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med slette folierte fronter, laminat benkeplate m/fliser over, enkel oppvaskkum, kjøkkenventilator i stål, integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl-/fryseskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator i stål. Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kokesone på kjøkken.

- Forsert avtrekk vil si mekanisk avtrekk ut av vegg, eller over tak.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det må etableres forsert avtrekk fra kokesone iht. forskrifter for å kunne endre tilstandsgrad. Manglende forsert avtrekk over kokesone vil føre dårligere inneklima da matos/lukt kan spre seg i boligen, samt økt luftfuktighet spesielt ved koking.

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslaget/sameiet ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte med føringer til sentralt ventilasjonsanlegg/yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Kjøkken:
Synlig vann-røropplegg i kobber og aquastop på vanntilførsel til oppvaskmaskin.

Bad:
Synlig vannrør i kobber.

Stoppekran er lokalisert i benkeskap på kjøkken og funksjonstestet. Manglende stoppekran på kaldtvann til servant og dusj på bad.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegg i boligen. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for originalt røranlegg i kobber (tilførselsrør) er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre vannrør er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av manglende stoppekran til alle vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det må etableres tilgang til stoppekran.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

For å få endret tilstandsgrad må eldre vannrør byttes. Eldre vannrør er mer utsatt for å lekke eller briste. Dette kan føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner/bygningsdeler.

Stoppekraner til alle vanninstallasjoner må etableres for at tilstandsgrad skal kunne endres. Manglende stoppekraner til vanninstallasjoner kan føre til økt omfang av vannskader på tilstøtende konstruksjoner/bygningsdeler ved en evt. lekkasje.

Kostnadsestimat er kun vurdert på etablering av stoppekran til alle vanninstallasjoner.

Kostnadsestimat er kun vurdert for avvik med tilstandsgrad 3. Estimatet er satt etter en enkel vurdering for å gi en indikasjon på kostnader forbundet med avvik. Faktiske kostnader for retting av avvik kan overstige estimatet da det ikke er foretatt en fullstendig kalkyle. Estimatet må ikke forveksles med et prisoverslag/kalkyle fra en håndverker og er ikke juridisk bindende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner. Tilstandsgrad vurderes ut i fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegg i boligen. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre avløpsrør er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

For å få endret tilstandsgrad må eldre avløpsrør byttes. Eldre avløpsrør er mer utsatt for å lekke eller briste. Dette kan føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner/bygningsdeler.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon på bad/wc og kjøkken, ventil i vegg og vinduer som kan åpnes. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 116 liter fra 2001 plassert i benkeskap på kjøkken. Det anbefales montering av automatisk vannstoppesystem med magnetventil på varmtvannsberedere som står i rom uten sluk. Fundament for varmtvannsbereder i benkeskap på kjøkken er ikke kontrollert av takstmann da dette er skjult av sokkel på kjøkkeninnredning. Ikke videre vurdert av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av varmtvannsbereder som er koblet til strøm via stikkontakt.

I følge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt. Varmtvannsbereder må være fast tilkoblet strømnettet, eller tilkoblet via en såkalt industrikontakt CEE som er i samsvar med NEK EN 60309-serien.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder. Det er nå ingen symptomer på svekkelser, men utskiftninger må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Det bør endres strømtilkobling til varmtvannsbereder fra stikkontakt til fast installasjon med bryter. Dette på grunn av potensiell mulighet for varmegang i støpsel på varmtvannsbereder ved for høy belastning.

Varmtvannstank må byttes for at tilstandsgrad skal kunne endres.

TG 2 Varme, generelt

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad/wc og varme i gulv i entré stue og kjøkken. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på varmekabel på bad/wc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre varmekilder må utbedres/byttes for at tilstandsgrad skal kunne endres.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarmeanlegg m/radiatorer. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på radiatorer. Ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Varmeanlegg/radiatorer må byttes/fornyes for å fa tilstandsgrad 1.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikring i sikringsskap. Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av skjult og åpent anlegg. Spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg er skriftlig forelagt eier av boligen og besvart etter beste evne.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1956 Det er ukjent for eier når det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert. Årstall som er satt inn i rapport er byggeår for bygget. Det er mulig at det er gjort utbedringer/oppgraderinger i ettertid, men dette er det ikke noe dokumentasjon på. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastsette årstall på det elektriske anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget i sin helhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er ikke forelagt samsvarserklæring på utført elektrisk arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er av eldre og nyere dato. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen. Dette utløser en tilstandsgrad 2. Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

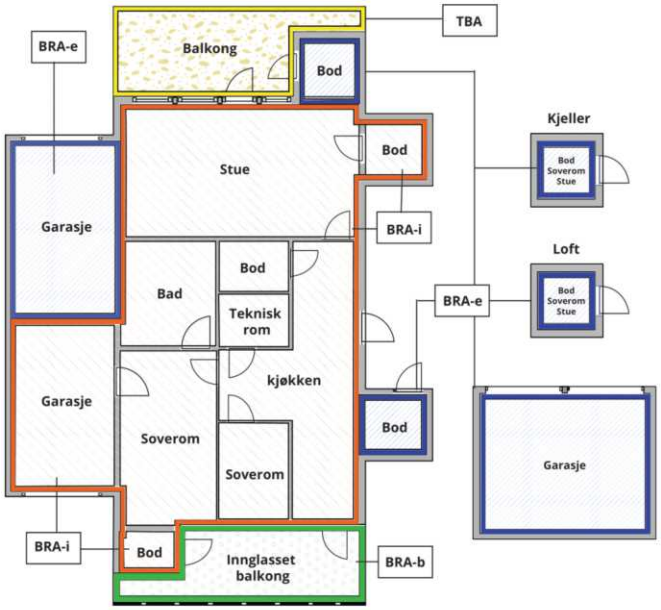
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
Loftsbod		2		2	
1. etasje	66		9	75	
Kjellerbod		3		3	
SUM	**66**	**5**	**9**		
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsbod		Bod	
1. etasje	Entré, Bad/wc, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Loftsbod på ca. 1,8 m², avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023. Loftsbod nr. 2 er ikke måleverdig på grunn av for lav takhøyde iht. NS 3940 à 2023. Gulvareal på ca. 8 m².

Kjellerbod på ca. 3,2 m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder. Areal for eksterne boder er medtatt i bruksarealet i boligen og betegnes i rapporten som BRA-e. Arealet av vegger mellom eksterne boder (Bra-e) som grenser til innvendig bruksareal (Bra-i) er medtatt i bodens areal iht. ny arealstandard NS 3940 à 2023. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder. Areal av eksterne boder skal medtas etter ny arealstandard ved salg/avhending av bolig fra og med 1/1-2024.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt innvendig på stedet til 66,2 m² + innglasset balkong på 8,6 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som BRA-b. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene, skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes. Gulvarealet på innglasset balkong er på ca. 7 m². Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til i arealet for innglasset balkong iht. NS 3940 à 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Delevegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Tidligere hybel med egen inngang fra felles trapperom er innlemmet som soverom i leiligheten. Det foreligger ingen byggemeldte tegninger på denne omgjøringen. Omgjøring er søknadspliktig, ref. Plan- og bygningsloven. Ombygging er ikke byggemeldt, og det er ikke søkt om bruksendring for de omtalte rom. Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Manglende samsvar mellom byggetegninger og planløsning i boligen kan resultere i krav om retting fra Plan- og bygningsetaten.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkter under modernisering. Opplysninger er oppgitt skriftlig av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Rømningsveier er kun vurdert ut i fra leilighet/branncelle og ut i felles rømningsveier/branncelle. Det er ikke vurdert borettslagets/sameiets felles rømningsveier da disse pliktes å følges opp av styret.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Stian Aass	Takstingeniør
	Anne Maren Utne Belsby og Jan Olav Solli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	286		0	23380 m²	Arealopplysninger er hentet fra borettslagets årsberetning.	Ikke relevant

Adresse
Frysjaveien 11 A

Hjemmelshaver
Brekke Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
116/ S-96 Brekke Borettslag	948473240	116	OBOS på tlf. 22 86 55 00	Anne Maren Utne Belsby og Jan Olav Solli

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
16

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

3-roms andelsleilighet beliggende i lavblokkens 1. etasje av totalt 4 etasjer, kjeller og loft. Leiligheten består av entré, bad/wc, 2 stk. soverom, stue og kjøkken med utgang til sydvestvendt innglasset balkong på ca. 7 m².

Leiligheten har malte veggoverflater, 1-stavs eikeparkett på gulv, Ikea kjøkkeninnredning med slette folierte fronter og flislagt bad/wc med varmekabel i gulv.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Leiligheten disponerer 2 stk. loftsboder og 1 stk. kjellerbod, mulighet for leie av velferdsrom, samt bruk av fellesvaskeri som benyttes etter gjeldende regler. Alle leiligheter har én parkeringsplass hver. Man kan kjøpe seg inn i garasjesameie og få garasjeplass hvis det er ledig. Da må man gi fra seg parkeringsplassen ute. Gjesteparkering tilknyttet eiendommen som kan benyttes ved bruk av gyldig p-bevis, ellers gateparkering etter stedes regler.

Borettslaget som har adresse Frysjaveien 7-21 består av 135 andelsleiligheter og en tjenesteleilighet, fordelt på 8 bygninger med til sammen 17 oppganger. Første innflytting skjedde i 1953.

Borettslaget er beliggende på Frysja mellom Kjelsås og Korsvoll. Akerselva og Nordmarka er rett utenfor døren med gode bade/tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Kort vei til offentlig kommunikasjon. Boligen har nærhet til dagligvareforretning og servicetilbud og nærmeste handlesenter er Storo Storsenter. Gangavstand til Nydalen med Handelshøyskolen BI, kafeer, forretninger og restauranter.

Større rehabiliteringer i regi av borettslaget:
2001 fullført utskiftning av EL-anlegg, utskiftning av tak i hus 15, 17, 19 og 21, utskiftning av trapperomsdører, rehabilitering av fyrhus, 2003 etterisolering og ny puss på alle yttervegger, utskiftning av loft- og kjellervinduer, beising av alle vinduer og ytterdører, 2010 Maling av oppgang, 2011 rehabilitering av garasjeanlegg med nye porter, asfaltering av hovedvei. 2014 Nye vinduer, balkongdører og inngangsparti, 2015 Nye overflater i ganger, fellesvaskeri og styrerom, nye inngangsdører og dørcalling, 2017/18 lagt til rette for overgang fra råolje til bioolje på fyringsanlegg, 2018/19 rehabilitering av avløpsrørene minus bunnledningene, 2020/21 anlagt infrastruktur for ladeplasser. For øvrige rehabiliteringer i borettslaget, se årsberetning.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	89395144			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.06.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	11.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag

Forutsetninger

på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251030

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Olav Solli	Anne Maren Utne Belsby

Gateadresse
Frysjaveien 11A

Poststed	Postnr
OSLO	0883

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 08

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 9969707

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251030

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har meldt om fukt og mugg i kjeller til Stytet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært mus på loftet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte en radiator

Arbeid utført av: Rørleggersentralen

Filer

Faktura 69825.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vaktmester sjekker flere ganger hvert halvår når sentralfyingsanlegget driftes.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251030

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innglassering av balkong
Arbeid utført av	Lumon AS

Filer

Lumon_Norge_AS_373707511_1749134115888.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært mus på loftet tidligere

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251030

Tilleggskommentar

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251030

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Olav Solli	e35a5d0457724b94520153b06d87394f554d3610	05.06.2025 17:15:37 UTC	Signer authenticated by One time code

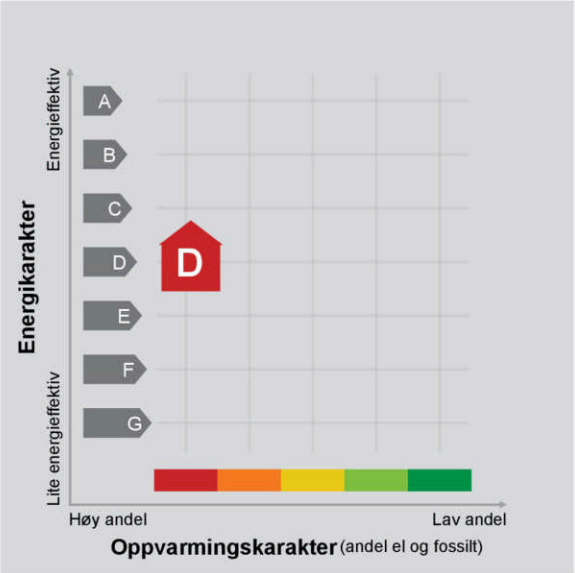
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Maren Utne Belsby	94a8bf1eb0e0b3ae951ccbc0f404db2174d67154	05.06.2025 17:16:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251030

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Frysjaveien 11A
Postnummer	0883
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	286
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80163088
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-132863
Dato	10.06.2025
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-energimerking/).

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 11A	80163088	H0102	0	0	16

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	23 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	0,23 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	82,2 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	151,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 916 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	164,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 271 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	164,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 916 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	10 916 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 916 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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

8577095 96/116 10.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.06.2025.

Boligselskap:	96 Brekke Borettslag
Organisasjonsnr:	948.473.240
Andelseier:	Jan Olav Solli Anne Maren Utne Belsby
Leieobjektnr:	116
Adresse:	Frysjaveien 11 A, 0883 OSLO
Andelsnummer:	16
Borettsinnskudd:	kr 7.900,–
Hjemmeside:	brekkeborettslag.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 89395144.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207690678	A	20.638.080,-	18 år 8 md.	12		Flyt	5,64%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.132,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.182,-
Oppvarming	950,-

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.678,-	8.996,-	79.454,-	162.872,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBBK01-98207690678	150.133,-	1.088,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 151.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristin Moseby tlf.22 86 54 60 ev. pr. e-post: kristin.moseby@obos.no.

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 Johansen Frysjaveien 7 A, 883 OSLO, e-post: karinhelenejohansen@hotmail.com.

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.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Hilsen OBOS

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Styrerommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Forslag om rehabilitering av fasader
9. Forslag om rehabilitering av trappeoppganger
10. Forslag om å åpne for å bruke fellesvaskeriene på søndager
11. Forslag om endring av tomtegrunnen for tørkebåser til sykkelskur
12. Forslag om begrensing av parkeringsplasser for store kjøretøy, vedtektsendring
13. Forslag om oppdatering av husordensreglene om vask av oppgangene
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. 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 ønsker vår rådgiver i OBOS, Kristin Moseby som møteleder.

Forslag til vedtak
Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Kristin Moseby, OBOS, foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport 2024.pdf
2. Styrets arbeid 2024.pdf
3. Kommentarer til årsregnskap 2024 og budsjett 2025.pdf
4. 0096 Brekke Borettslag Revisjonsberetning.pdf
5. 0096 Årsregnskap 2024 Brekke borettslag.pdf
6. Annen informasjon om borettslaget.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 295.000. Det betyr en justering på 4 prosent fra 2023. Konsumprisindeksen er anslått til 3,9 i 2024.

Styrets innstilling

Styrets medlemmer er dyktige og samvittighetsfulle legger ned mye tid på oppgaver for borettslaget. Til tross for arbeidet kompenseres med honorar, betyr det likevel at styret jobber dugnad året rundt for å kunne følge opp både vedlikehold og nyutvikling. Fordi vi gjennomfører prosjekter uten ekstern prosjektledelse, sparer vi borettslaget for store summer og bidrar dermed til å holde felleskostnadene nede. Styret bør honoreres for innsatsen sin. Det er stadig færre som vil påta seg styreverv så man kan ikke forvente at arbeidet skal skje på kun på bakgrunn av idealisme.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 295.000.

Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen settes til kr 6 000 og i tillegg foreslås et ekstra honorar på kr 8000 (4000 x 2) til to av styrets medlemmer som har fulgt opp prosjektet med avfallsstasjoner med befaringer, overvåking av bruk og møter og utvikling av grunnlaget for ny sykkelparkering.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 14 000.

Sak 8

Forslag om rehabilitering av fasader

Forslag fremmet av:
Arna Bratteberg, Elisabeth Gabrielsen, Birgit Stokke Mo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har på flere generalforsamlinger (2017, 2018 0g 2019) blitt pekt på hvor skitne og stygge mange av fasadene i de ulike blokkene er. Det ble i 1995 gjort pussreparasjoner og maling av fasadene. I 2003 ble det gjennomført etterisolering og ny puss på alle ytterveggene. Det er gått mange år siden disse oppdateringene ble gjennomført. Flere verandaer er nå belagt med grønske og mose på utsiden. Det er på høy tid at ny rehabilitering av fasadene blir satt på dagsordenen.

Styrets innstilling

Saken ligger i styrets egen plan – det er kun snakk om tillit til at styret tar dette i den rekkefølgen man har kapasitet til. Styret påbegynte rengjøring av bygningsfasader i 2022, men ble stoppet av vannrasjonering. Styret har i 2025 igjen igangsatt fasaderengjøring.

Tidsperspektivet i forslaget er ikke gjennomførbart. Styret må innhente anbud og gjøre ulike vurderinger basert på dette. Ev. også innhente bistand til vurderingene. Leverandører skal avsette tid, andelseiere skal ha informasjon i god tid om det som berører bruk av boliger m.m.

For tiden arbeider styret med å finne leverandør til utskifting av belysning i oppgangene og sykkelparkering. I tillegg til driftsoppgaver har vi ikke kapasitet til ytterligere store oppgaver som går parallelt.

I saken "Arbeidet med vedlikehold og fornying av bygninger, uterommet og miljøet" publisert på Vibbo, 30. mars 2022, står det: "Fasadene på blokkene begynner å preges av grønnsopp. De og balkongene trenger vask. Takstein bør sjekkes og likeledes løse steiner i yttertrappene. Trappeoppgangene trenger også til en oppfriskning. Malingen er slitt i trappene. Særlig mellom første og annen etasje. Vi har ikke et konkret tidspunkt, men arbeidet blir satt i gang etter at ny avfallsordning og sykkelparkering er på plass." (Legg ved utskrift av /lenke til "Arbeidet med vedlikehold og fornying av bygninger, uterommet og miljøet")

https://vibbo.no/brekke/nyheter/2022-3-30-arbeidet-med-vedlikehold-og-fornying-av-bygninger-uterommet-og-miljoet

Styret stiller seg positive til forslaget, men det må gjennomføres i henhold til styrets vedlikeholdsplan. Fasaderehabilitering vil bli gjennomført. Styret ber derfor om at generalforsamlingen avviser detaljstyring i tid, men støtter styrets planlagte gjennomføring.

Forslag til vedtak

Forslagsstillerne foreslår tidsplan for oppstart i løpet av 2025 og med fortløpende informasjon til beboerne. - Innhente tilbud på vask og utbedring - Opsjon på arbeid over flere år? Vi håper at generalforsamlingen støtter forslaget.

Sak 9

Forslag om rehabilitering av trappeoppganger

Forslag fremmet av:
Arna Bratteberg, Elisabeth Gabrielsen, Birgit Stokke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble i 2002 lagt skifer i alle inngangspartiene. Fra 2009 og utover ble de ulike trappeoppgangene malt. I to blokker 21A og B og 7A ble trappene også malt for annen gang. Det har vist seg at denne jobben ikke har vært gjort tilfredsstillende. Det er litt ulikt i de forskjellige blokkene hvor stygge trappene etter hvert er blitt. Førsteinntrykket er så lite tiltalende at det vil kunne påvirke et evt salg.

Det kan virke som det eneste holdbare er å legge fliser/skifer slik som i inngangspartiet.

Styrets innstilling

Her viser styret til planen for rehabilitering og fornying og allerede utført arbeid samt videre plan og styrets prioritering.

Styret kan ta innspillet om oppgangene til vurdering, men styret må samlet vurdere løsning med tanke på økonomi, holdbarhet m.m.

Styret er satt til forvaltning av borettslaget og må få mulighet til overordnet å gjøre de ulike avveiningene. Styret må også vurdere sine interne ressurser, hver enkelt oppgave krever tid.

Styret vil legge ut på høring (på Vibbo) ulike varianter til løsning når oppgangene skal pusses opp – og ta tilbakemeldingen med i endelig avgjørelse.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget som det står, men styret tar innspillet med i vurdering når oppgangene skal pusses opp. Det lages en plan i 2026 for hvordan det å legge fliser/skifer i trappene, kan gjennomføres. Styret må selv samlet vurdere løsning med tanke på økonomi, holdbarhet m.m.

Forslag til vedtak

Forslagsstillerne foreslår at det lages en plan i 2025 for hvordan det å legge fliser/skifer i trappene, kan gjennomføres. Vi håper at generalforsamlingen støtter forslaget.

Sak 10

Forslag om å åpne for å bruke fellesvaskeriene på søndager

Forslag fremmet av:
Bendik Gabriel Huus og Tonje Furset, 19A og Ingrid Dørum Haug, 19A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fellesvaskeriet i 19 bør vere mogleg å bruke også på søndagar (slik som på laurdagar). Vi bur i nærmaste leiligheit (rett over, og har aldri hatt problem med støy eller andre ting). I tillegg tenkjer eg at søndagar er ein flott dag der mange har anledning til å vaske. I vår tid, så tenkjer eg at det bør vere ein sjølvsagt moglegheit. Søndagsåpne butikkar osv får heller vere eit større politisk spørsmål som styret skal få sleppe - men moglegheit til å vaske klede på søndagar hadde vore supert.

Bendik Gabriel Huus og Tonje Furset, 19A

For de som er i fulltidsjobb er det ikke nødvendigvis mulig å vaske klær på dagtid i ukedagene. Da gjenstår det kun åtte tidspunkter i løpet av en uke man kan vaske klær på. Det innebærer vanligvis at man må planlegge og booke vasketid mer enn en uke i forkant for å få vasket klær, noe som innebærer at man ikke får brukt vaskekjellerene mer enn annenhver uke. Da kan tre timer være kort, særlig når man også skal vaske gulvet etter seg. En utvidelse av åpningstidene vil gi beboerne langt større fleksibilitet til å vaske klær når det passer og på kortere varsel. Det vil også frigjøre tider for beboere som foretrekker å vaske på andre tidspunkter av døgnet.

Etter hvert har mange beboere vaskemaskin i egne leiligheter, og det er ingen begrensninger for når disse kan benyttes hverken på døgnet eller i løpet av uka. Da mener jeg det er gode argumenter for å tillate bruk også av fellesvaskeriene på søndager, som fortsatt vil kunne rammes inn med tilsvarende tidspunkter som på lørdager.

Etter å ha forhørt meg med andre jeg kjenner som bor i borettslag er det ingen som har så begrensede vasketider som oss, så det kunne eventuelt vært noe å hente inn informasjon om.

Ingrid Dørum Haug, 19A

Styrets innstilling

Styret har gjennomført en kort spørreundersøkelse i to runder blant dem som bor over de tre fellesvaskeriene.

I den første delen av undersøkelsen om spør vi om hvordan de som bor over vaskeriene opplever lyder generelt derfra på lørdagene. Da svarer ingen at det er spesielle klager på plagsom lyd. En beboer sier at morgenen er mest plagsom. Men når vi i andre delen av undersøkelsen spør om hvordan de vil forholde seg til en prøveperiode på seks måneder med søndagsåpent vaskeri, for å evaluere dette som en permanent løsning mellom klokka 12 og 18, er de mer usikre eller uenige eller svarer ikke. Kun én sier ja til en prøveperiode i tillegg til forslagsstillerne som selv bor i boliger over vaskeriet i nr. 19.

På grunn av at det ligger boliger like over våre vaskerier, anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer mot forslaget om søndagsåpne vaskerier.

Iht. husordensreglement skal vi "ikke utføre støyende arbeid på lørdager etter kl. 17.00, på søndager og på offisielle høytidsdager." Gjennom en endring ville man både gå bort fra denne strukturen og åpne for generelt mer støy i helgene når folk er hjemme, hvilket ville være uheldig.

Forslag til vedtak

Forslagsstiller ber generalforsamlingen si ja til at borettslaget åpner for å benytte fellesvaskeriene også på søndager.

Sak 11

Forslag om endring av tomtegrunnen for tørkebåser til sykkelskur

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret arbeider med å finne gode forslag til sykkelparkeringer, både i form og plassering. Det er begrensninger på hvor vi kan ha sykkelskur, fordi vi har kabler og rør i bakken som begrenser graving, hvis det skulle bli nødvendig. Tørkebåsene er byggverk vi er vant til, så eventuelle sykkelskur der representerer ikke et nytt innslag på eiendommen. Vi mener gjenbruk av grunnen på ett eller flere steder kan legge til rette for sykkelskur.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen om å si ja til opsjon til å kunne utrede tørkebåser ved nummer 9, 11, 13 og 15 til sykkelskur, hvis det viser seg at dette er gunstig.

Sak 12

Forslag om begrensing av parkeringsplasser for store kjøretøy, vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bobiler og biler som er så lange og høye at de sperrer for sikten for andre bilister, skaper farlige trafikksituasjoner.

Styrets innstilling

Våre parkeringsplasser er beregnet på biler av vanlig personbilstørrelse. Biler som hindrer sikt og parkering, kan ikke regne med parkeringsplass i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret foreslår et tillegg til 4-5 parkeringsvedtekten: Beboere med bobiler eller andre biler av betydelig størrelse må søke styret om å få parkeringsplass. Parkeringsplass kan ikke garanteres.

Sak 13

Forslag om oppdatering av husordensreglene om vask av oppgangene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene omtaler trappevask som om den fortsatt går på turnus blant naboene i oppgangene.

Om trappevask slik det står:

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.

Forslag til vedtak

Det som står om trappevask i husordensreglene oppdateres til slik det er i dag: Dersom vi har skitnet trappen til unormalt mye, f. eks. ved flytting, oppussing eller barneselskap, vil vi vaske trappen etter oss.

Vedlegg

7. Husordensregler for Brekke borettslag.pdf

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Leder (1 år) Karin Johansen (gjenvalg)	Frysjaveien 7A
2 Styremedlemmer (1 år)	
Andre Nilsson Dannevig (gjenvalg)	Frysjaveien 9A
Ulla Søfteland Lie (gjenvalg)	Frysjaveien 17B
2 Styremedlemmer (2 år)	
Kjetil Olsen Lye (gjenvalg)	Frysjaveien 13A

Gro Høghaug(gjenvalg) Frysjaveien 17B

2 Varamedlemmer (1 år)

Kristin Lund Bjørset (gjenvalg) Frysjaveien 11B

Birgit Helene Stokke (gjenvalg) Frysjaveien 21B

Delegert til Generalforsamlingen i OBOS: Karin Johansen

Vara: Gro Høghaug

Oslo 28.04.2025

I valgkomiteen Brekke Borettslag

Elisabet Gabrielsen og Ingun Moren

Roller og kandidater

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

- Karin Helene Johansen

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

- Gro Høghaug
- Kjetil Olsen Lye

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

- André Nilsson Dannevig
- Ulla Søfteland Lie

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

- Birgit Stokke
- Kristin Bjørset Lund

Sak 15

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 Johansen

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

- Gro Høghaug

Sak 16

Valg av valgkomité

Komiteen består av to medlemmer som er valgt for ett år. Den foreslår styrekandidater som generalforsamlingen skal votere over.

Valgkomiteens primære oppgave er å finne gode kandidater til styrevervene. Arbeidet er derfor svært viktig. Komiteen er ikke underlagt styret.

Roller og kandidater

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

- Gerd Helene B. Christiansen
- Ingun Moren

ÅRSRAPPORT FOR 2024

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

Elisabeth Gabrielsen	Frysjaveien 21 A
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 (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2024-2025

Styret har vært fulltallig med fem medlemmer i 2024.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 ordinære styremøter, i tillegg til møter på bestemte saksområder. Det har vært avholdt dugnad på uteområdene med servering av pizza og gløgg- og pepperkakefest da julegrana ble tent.

Kontakt og informasjon
En stor del av styrearbeidet er kontakt med beboere. Vi etterstreber å svare raskt og etterrettelig og følge opp saker som blir tatt opp. I tillegg har vi utstrakt kommunikasjon med vaktmestre, OBOS, offentlige etater og tilbydere av tjenester til borettslaget, noe som er viktig for fremdriften av prosjekter og forvaltningen av borettslaget.

Styret har kontortid i styrerommet en tirsdag i måneden mellom kl. 18.30 og kl.19.30. Informasjon om datoer legges ut på Vibbo og henges som oppslag i oppgangene for hvert halvår.

Styrerommet har telefon 481 50 089, med telefontid tirsdag og torsdag mellom 17.00 og 18.00, og e-post brekke@styrerommet.no.

De fleste henvendelser til styret er kommet på e-post. Det har vært mindre aktivitet på Facebook-gruppa Brekke borettslag og mer på intranettet Vibbo som er styrets prioriterte kanal og der også beboere kan publisere.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Deler av informasjonen er også synlig for meglere og potensielle kjøpere. Se Vibbo.no/brekke for ytterligere informasjon.

Oppslag i oppgangene brukes til langvarig kontaktinformasjon til styret, vaktmestre, tidspunkt for åpen kontortid og utlysning av parkeringsplasser og garasjer.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har retningslinjer for styrearbeid i tråd med kravene som stilles til de tillitsvalgte.

Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

I tillegg til det som fins i oversikten over større vedlikeholds- og fornyingsarbeider, har styret arbeidet med andre driftssaker.

Antall solgte boliger i 2024:
Antall andeler solgt/overtatt ny eier: 13
Snittpris per leilighet: kr 4 975 769

Antall solgte boliger i 2025
Antall andeler solgt/overtatt ny eier: 4
Snittpris per leilighet: kr 5 165 000

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Driftskostnadene er ca. kr 1,2 mill. lavere enn budsjett, primært avvik på drift og vedlikehold samt at energikostnader for fyringsanlegget (andre anlegg) er lavere enn budsjettert).

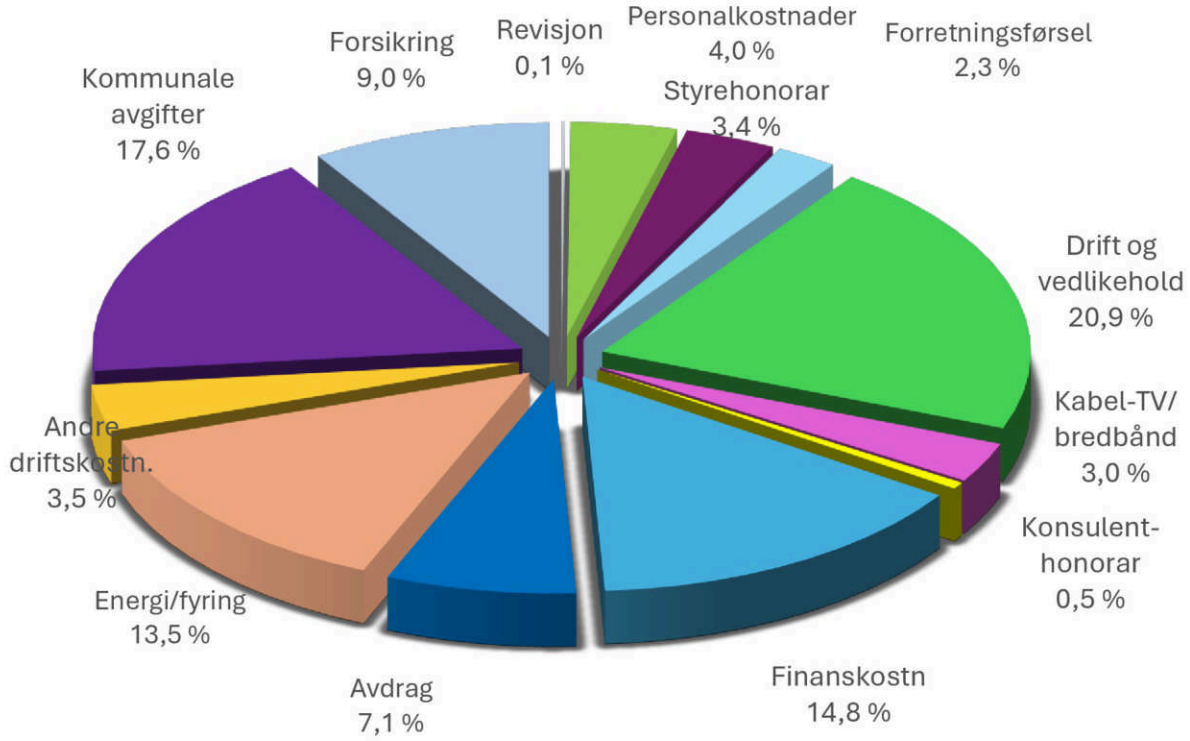
Resultat

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 2024



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det i budsjettet beregnet kr 2 150 000 til ordinært og større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4% for renovasjon, 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

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 21.05.25 på 5,64% og løper fram til 30.12.43.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 4% iht informasjon til styret av 30.11.2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2025.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.02.2025.

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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BREKKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 473 240, KUNDENR. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 469 709**	**3 069 377**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		602 520	1 997 083
Tilbakeføring av avskrivning	16	0	26 307
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-591 556	-618 614
Innsk. øremerk. bankkto		-343 836	-4 443
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-332 872**	**1 400 333**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 136 837**	**4 469 709**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 587 997	4 850 465
Kortsiktig gjeld	-451 160	-380 756
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 136 837**	**4 469 709**

BREKKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 473 240, KUNDENR. 96

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 566 331	6 364 586	6 935 000	7 200 000
Garasjer	10	147 600	147 600	0	0
Ladeinntekter EL-bil		33 922	56 491	35 000	35 000
Fyringsanlegg	11	1 185 600	1 310 400	1 185 600	1 186 000
Andre inntekter	3	180 913	180 575	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 114 367**	**8 059 652**	**8 355 600**	**8 621 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-331 668	-288 065	-350 000	-353 000
Styrehonorar	5	-284 000	-273 000	-284 000	-295 000
Avskrivninger	16	0	-26 307	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 250	-11 250	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-6 000	0	0	-14 000
Forretningsførerhonorar		-192 025	-182 360	-193 300	-203 000
Konsulenthonorar	7	-42 844	-29 590	-30 000	-80 000
Kontingenter		-27 000	-27 000	-27 200	-27 000
Drift og vedlikehold	8	-1 732 265	-507 139	-2 600 000	-2 150 000
Forsikringer		-748 462	-663 160	-729 000	-875 000
Kommunale avgifter	9	-1 462 162	-1 292 059	-1 460 950	-1 735 000
Garasjer	10	-13 728	-37 585	-35 000	-35 000
Andre anlegg	11	-889 663	-949 595	-1 100 000	-1 100 000
Energi/fyring		-232 116	-226 355	-270 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-251 149	-241 380	-251 000	-261 000
Andre driftskostnader	12	-289 120	-385 112	-405 000	-423 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 513 451**	**-5 139 957**	**-7 747 450**	**-7 833 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 600 915**	**2 919 696**	**608 150**	**788 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	229 034	156 420	70 000	70 000
Finanskostnader	14	-1 227 429	-1 079 033	-1 264 000	-1 194 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-998 395**	**-922 613**	**-1 194 000**	**-1 124 000**
ÅRSRESULTAT		**602 520**	**1 997 083**	**-585 850**	**-336 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		602 520	1 997 083		

BREKKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 473 240, KUNDENR. 96

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	20 752 812	20 752 812
Tomt		841 257	841 257
Andre varige driftsmidler	16	1 320 264	1 320 264
Øremerkede bankinnskudd	17	336 288	378
Miljøbankkonto, øremerket		246 197	209 290
SUM ANLEGGSMIDLER		**23 496 818**	**23 124 001**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		258 969	251 149
Driftskonto OBOS-banken		379 667	1 193 798
Driftskonto OBOS-banken II		0	9 353
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 708	9 458
Sparekonto OBOS-banken		3 928 583	3 386 707
SUM OMLØPSMIDLER		**4 587 997**	**4 850 465**
SUM EIENDELER		**28 084 816**	**27 974 466**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 136 * 100		13 600	13 600
Opptjent egenkapital		3 917 647	3 315 127
SUM EGENKAPITAL		**3 931 247**	**3 328 727**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	20 896 401	21 487 957
Borettsinnskudd	19	1 242 400	1 242 400
Annen langsiktig gjeld	20	1 330 500	1 330 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	233 108	204 127
SUM LANGSIKTIG GJELD		**23 702 409**	**24 264 984**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		379 637	181 274
Skyldige offentlige avgifter	21	34 058	19 010
Påløpte renter		6 612	107 595
Påløpte avdrag		0	45 987

Annen kortsiktig gjeld	22	30 852	26 890
SUM KORTSIKTIG GJELD		**451 160**	**380 756**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 084 816**	**27 974 466**

Pantstillelse	23	26 392 400	26 392 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2025
Styret i Brekke Borettslag

Karin Johansen/s/ Andre Nilsson Dannevig/s/ Gro Høghaug/s/

Ulla Søfteland Lie/s/ Kjetil Olsen Lye/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 614 428
Garasje	10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 625 228**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-48 097
Garasje	-10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 566 331**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleieinntekter	162 600
Nettinnbetalinger	11 850
Nøkler	6 460
Øvrige inntekter	3
SUM ANDRE INNTEKTER	**180 913**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-216 715
Påløpte feriepenger	-30 852
Fri bil, tlf etc.	-5 081
Naturalytelser speilkonto	1 501
Arbeidsgiveravgift	-76 513
AFP-pensjon	-258
Yrkesskadeforsikring	-3 750
SUM PERSONALKOSTNADER	**-331 668**

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 tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 284 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-42 844
SUM KONSULENTHONORAR	**-42 844**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-338 718
Drift/vedlikehold VVS	-168 561
Drift/vedlikehold elektro	-2 975
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 189 769
Drift/vedlikehold brannsikring	-690
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 144
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 350
Kostnader dugnader	-4 058
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 732 265**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	2 352
Vann- og avløpsavgift	-1 116 095
Feieavgift	-3 808
Renovasjonsavgift	-344 611
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 462 162**

NOTE: 10
GARASJER

IB - RESULTAT PR 31.12.23	**489 996**
INNTEKTER	
Leieinntekter	158 400
Tomme leieforhold	-10 800
KOSTNADER	
Administrasjon	-4365
Elektrisk energi	-9 363
SUM KOSTNADER GARASJER	**-13 728**
SUM GARASJER	**133 872**
UB - RESULTAT PR 31.12.24	**623 868**

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 22 893 og 47 497.

NOTE: 11
FYRINGSANLEGG

IB - RESULTAT PR. 31.12.23	**360 805**
INNTEKTER	
Innbetalt a konto	1 185 600
KOSTNADER	
Administrasjon	-11 640
Elektrisk energi	-796 639
Shunt og pumpe Dråpe Entreprenør AS	-68 825
Avtaleservice Varmeteknikk AS	-12 559
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-889 663**
RESULTAT	**295 937**
Overført øremerkede midler	333 102
UB - RESULTAT PR. 31.12.24	**323 640**

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 31.12.24 er borettslaget skyldig kr 323 640 til konto for øremerkede midler.
Overføring fra borettslaget iht IB 31.12.2022 av kr 142 628 ble ikke gjennomført, samlet er borettslaget derfor skyldig kr 466 268 til konto for øremerkede midler.

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 456
Driftsmateriell	-3 597
Lyspærer og sikringer	-10 343
Renhold ved firmaer	-186 883
Andre fremmede tjenester	-8 738
Trykksaker	-4 635
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 300
Andre kontorkostnader	-4 925
Telefon/bredbånd	-1 501
Telefon, annet	-3 820
Porto	-875
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-22 944
Bilgodtgjørelse	-9 856
Reisekostnader	-4 400
Kontingenter	-1 808
Bank- og kortgebyr	-3 000
Velferdskostnader	-4 939
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-289 120**

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 487
Renter av sparekonto i OBOS-banken	152 610
Kundeutbytte fra Gjensidige	71 892
Andre renteinntekter	45
SUM FINANSINNTEKTER	**229 034**

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 227 321
Renter på leverandørgjeld	-108
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 227 429**

NOTE: 15

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1958	6 954 250
Oppskrevet 1972	546 420
Oppskrevet 2004	7 287 957
Tilgang 1995	5 964 185
SUM BYGNINGER	**20 752 812**

Tomten ble kjøpt i 1997.
Gnr.59/bnr.286 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 107.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
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: 17
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 25 år.

	-22 341	
Opprinnelig 2019	213	
Økning i 2020	-2 808 018	
Nedbetalt tidligere	3 661 274	
Nedbetalt i år	591 556	
		-20 896
		401
		-20 896
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**401**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1958	-1 242 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 242 400**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum leligheter	-39 000
Inn- og utbetalinger garasjeinnskudd	-1 291 500
Avsetning bomiljøtiltak	-233 108
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 563 608**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-20 708
Skyldig arbeidsgiveravgift	-13 350
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-34 058**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-30 852
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-30 852**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 242 400
Pantelån	20 896 401
TOTALT	**22 138 801**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 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 TV- og 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.

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.

Ny avfallsløsning er i drift

Arbeidet med å finne en ny avfallsløsning som også tar hensyn til grøntområdene våre, har vært den gjennomgående oppgaven 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 kr. 300/måneden mot et depositum på kr. 31 500. I tillegg betaler man for nye portåpnere til garasjen når den overtas. 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 dette er et privat område for oss som bor her og våre gjester. Det er bare parkering på oppmerkede plasser. MC/ scooter/moped kan parkere på egen parkeringsplass, der det er plass foran eller bak egen bil eller på plass 60 i sommerhalvåret.

Digitalt gjesteparkeringssystem
Borettslaget får 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 kr 380 pr stk.

Andre tjenester
Borettslaget har et velferdsrom i 7A 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 når 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 2024 var vedlikehold av all ny-planting og vedlikehold/beskjæring/gjødsling av 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 prøve 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 kr.12 000 dersom forholdet ligger innenfor andelseiers 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 dere har problem med skadedyr, tar dere 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 svært lave 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/m³ (becquerel per

kubikkmeter) grensen for når man burde innføre tiltak for å redusere radonnivåene. Høyest målte verdi hos oss var 12 Bq/m³.

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 fremt andelseieren har meldt til styret navn på hvem som skal bo midlertidig i boligen, 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
2024	Avfallsanlegg	Nedgravd 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 21A ble et tak reparert og malt. Det andre taket ble malt.
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 7A
2021	Alle de renoverte innertakene er malt	Balkongtakene i fjerde etasje
2021	Renovering av balkongtakene i nr. 7 og 9	Balkongtakene i fjerde etasje
2020 - 2021	Anlagt infrastruktur for ladeplasser	Alle 43 garasjene og 26 uteplasser
2020	Malt trappene i oppgangene	I nr. 7C, 21A og 21B
2020	Balkongtak i fjerde etasje er reparert og undertak er skiftet	I nr. 19A og B, en i 21B og et i 21A
2020	Skiftet strømtavle	Fyringsanlegget
2019 - 2020	Balkongtak i fjerde etasje er reparert, og undertak er skiftet	I nr. 11A, 11B, 13A, 13B, 15A, 15B, 17A, 17B og 17C
2019	Skiftet ut varmtvannsførende rør	Fyringsanlegget
2019	Utskifting av lysarmatur i kjellerarealene	Belysning i kjellerarealene
2018 - 2019	Rehabilitering av avløpsrørene minus bunnledningene	Avløpsrør

2018	Kompensasjon fra Oslo kommune etter graving på tomta - fornying av kabler	Rekkverk langs gangstien fra nr. 7
2017 - 2018	Lagt til rette for overgang fra råolje til bio-olje	Fyringsanlegget
2015 - 2015	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 i 7A, 19A og 21A	Oppganger
2009	Maling i 17A, B og C	Oppganger
2009	Vask av alle utvendig	Balkongene
2007	Maling i 9B og 15B	Oppganger
2005	Maling/oppussing	Fellesvaskeriene i 11, 15 og 19
2005	Maling i 13A og 13B	Oppganger
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 7A
2001	Fullført utskiftning av EL-anlegg	Alle blokkene
2001	Utskiftning av tak	Blokk 15, 17, 19 og 21
2001	Utskiftning av dører	I alle trapperommene
2001	Oppussing/maling	Trappeoppgang i blokk 7B
2001	Rehabilitering	Fyrhuset i blokk 15
2000	Utskiftning av tak	Blokk 7, 9, 11 og 13

2000	Etterisolering	Alle loft
2000	Bredbånd	Utskiftning av antenneanlegget til bredbånd
2000	Utskiftning av vinduer	Alle trapperom
2000	Påbegynt utskiftning	EL-anlegg
2000	Oppussing	Møte-/styrerom i 7B
1999	Oppussing/maling	Trappeoppgang i 7A
1999	Postkasser	Utskiftning i blokk 11, 13, 15, 17.

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
.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25
Selskapsnummer: 96 **Selskapsnavn:** BREKKE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BREKKE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948473240
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Styrerommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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 ønsker vår rådgiver i OBOS, Kristin Moseby som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristin Moseby er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kristin Moseby, OBOS, foreslått. Som protokollvitne ble Gerd Helene B. Christiansen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 295.000. Det betyr en justering på 4 prosent fra 2023. Konsumprisindeksen er anslått til 3,9 i 2024.

Styrets innstilling
Styrets medlemmer er dyktige og samvittighetsfulle legger ned mye tid på oppgaver for borettslaget. Til tross for arbeidet kompenseres med honorar, betyr det likevel at styret jobber dugnad året rundt for å kunne følge opp både vedlikehold og nyutvikling. Fordi vi gjennomfører prosjekter uten ekstern prosjektledelse, sparer vi borettslaget for store summer og bidrar dermed til å holde felleskostnadene nede. Styret bør honoreres for innsatsen sin. Det er stadig færre som vil påta seg styreverv så man kan ikke forvente at arbeidet skal skje på kun på bakgrunn av idealisme.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 295.000.

✓ Vedtatt.

7. Andre honorarer

Honorar til valgkomiteen settes til kr 6 000 og i tillegg foreslås et ekstra honorar på kr 8000 (4000 x 2) til to av styrets medlemmer som har fulgt opp prosjektet med avfallsstasjoner med befaringer, overvåking av bruk og møter og prosjektet med å utvikle et grunnlag for ny sykkelparkering.

Forslag til vedtak:
Andre honorarer settes til kr 14 000.

✓ Vedtatt.

8. Forslag om rehabilitering av fasader

Fremmet av: Arna Bratteberg, Elisabeth Gabrielsen, Birgit Stokke Mo

Det har på flere generalforsamlinger (2017, 2018 0g 2019) blitt pekt på hvor skitne og stygge mange av fasadene i de ulike blokkene er. Det ble i 1995 gjort pussreparasjoner og maling av fasadene. I 2003 ble det gjennomført

etterisolering og ny puss på alle ytterveggene. Det er gått mange år siden disse oppdateringene ble gjennomført. Flere verandaer er nå belagt med grønske og mose på utsiden. Det er på høy tid at ny rehabilitering av fasadene blir satt på dagsordenen.

Styrets innstilling
Saken ligger i styrets egen plan – det er kun snakk om tillit til at styret tar dette i den rekkefølgen man har kapasitet til. Styret påbegynte rengjøring av bygningsfasader i 2022, men ble stoppet av vannrasjonering. Styret har i 2025 igjen igangsatt fasaderengjøring.

Tidsperspektivet i forslaget er ikke gjennomførbart. Styret må innhente anbud og gjøre ulike vurderinger basert på dette. Ev. også innhente bistand til vurderingene. Leverandører skal avsette tid, andelseiere skal ha informasjon i god tid om det som berører bruk av boliger m.m.

For tiden arbeider styret med å finne leverandør til utskifting av belysning i oppgangene og sykkelparkering. I tillegg til driftsoppgaver har vi ikke kapasitet til ytterligere store oppgaver som går parallelt.

I saken "Arbeidet med vedlikehold og fornying av bygninger, uterommet og miljøet" publisert på Vibbo, 30. mars 2022, står det: "Fasadene på blokkene begynner å preges av grønnsopp. De og balkongene trenger vask. Takstein bør sjekkes og likeledes løse steiner i yttertrappene. Trappeoppgangene trenger også til en oppfriskning. Malingen er slitt i trappene. Særlig mellom første og annen etasje. Vi har ikke et konkret tidspunkt, men arbeidet blir satt i gang etter at ny avfallsordning og sykkelparkering er på plass." (Legg ved utskrift av /lenke til "Arbeidet med vedlikehold og fornying av bygninger, uterommet og miljøet")

https://vibbo.no/brekke/nyheter/2022-3-30-arbeidet-med-vedlikehold-og-fornying-av-bygninger-uterommet-og-miljoet

Styret stiller seg positive til forslaget, men det må gjennomføres i henhold til styrets vedlikeholdsplan. Fasaderehabilitering vil bli gjennomført. Styret ber derfor om at generalforsamlingen avviser detaljstyring i tid, men støtter styrets planlagte gjennomføring.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslagsstillerne foreslår tidsplan for oppstart i løpet av 2025 og med fortløpende informasjon til beboerne. - Innhente tilbud på vask og utbedring - Opsjon på arbeid over flere år? Vi håper at generalforsamlingen støtter forslaget.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslagsstillerne foreslå at det fremlegges en tidsplan i 2025 for vask og utbedring av fasade, med informasjon ut til beboere om når man planlegger gjennomføring.**

9. Forslag om rehabilitering av trappeoppganger

Fremmet av: Arna Bratteberg, Elisabeth Gabrielsen, Birgit Stokke

Det ble i 2002 lagt skifer i alle inngangspartiene. Fra 2009 og utover ble de ulike trappeoppgangene malt. I to blokker 21A og B og 7A ble trappene også malt for annen gang. Det har vist seg at denne jobben ikke har vært gjort tilfredsstillende. Det er litt ulikt i de forskjellige blokkene hvor stygge trappene etter hvert er blitt. Førsteinntrykket er så lite tiltalende at det vil kunne påvirke et evt salg.

Det kan virke som det eneste holdbare er å legge fliser/skifer slik som i inngangspartiet.

Styrets innstilling
Her viser styret til planen for rehabilitering og fornying og allerede utført arbeid samt videre plan og styrets prioritering.

Styret kan ta innspillet om oppgangene til vurdering, men styret må samlet vurdere løsning med tanke på økonomi, holdbarhet m.m.

Styret er satt til forvaltning av borettslaget og må få mulighet til overordnet å gjøre de ulike avveiningene. Styret må også vurdere sine interne ressurser, hver enkelt oppgave krever tid.

Styret vil legge ut på høring (på Vibbo) ulike varianter til løsning når oppgangene skal pusses opp – og ta tilbakemeldingen med i endelig avgjørelse.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget som det står, men styret tar innspillet med i vurdering når oppgangene skal pusses opp. Det lages en plan i 2026 for hvordan det å legge fliser/skifer i trappene, kan gjennomføres. Styret må selv samlet vurdere løsning med tanke på økonomi, holdbarhet m.m.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslagsstillerne foreslår at det lages en plan i 2025 for hvordan det å legge fliser/skifer i trappene, kan gjennomføres. Vi håper at generalforsamlingen støtter forslaget.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslagsstillerne ønsker en tidsplan for når trappene i oppgangene vil bli pusset opp, dvs. informasjon innenfor 2025.**

10. Forslag om å åpne for å bruke fellesvaskeriene på søndager

Fremmet av: Bendik Gabriel Huus og Tonje Furset, 19A og Ingrid Dørum Haug, 19A

Fellesvaskeriet i 19 bør vere mogleg å bruke også på søndagar (slik som på laurdagar). Vi bur i nærmaste leiligheit (rett over, og har aldri hatt problem med støy eller andre ting). I tillegg tenkjer eg at søndagar er ein flott dag der mange har anledning til å vaske. I vår tid, så tenkjer eg at det bør vere ein sjølvsagt moglegheit. Søndagsåpne butikkar osv får heller vere eit større politisk spørsmål som styret skal få sleppe - men moglegheit til å vaske klede på søndagar hadde vore supert.

Bendik Gabriel Huus og Tonje Furset, 19A

For de som er i fulltidsjobb er det ikke nødvendigvis mulig å vaske klær på dagtid i ukedagene. Da gjenstår det kun åtte tidspunkter i løpet av en uke man kan vaske klær på. Det innebærer vanligvis at man må planlegge og booke vasketid mer enn en uke i forkant for å få vasket klær, noe som innebærer at man ikke får brukt vaskekjellerene mer enn annenhver uke. Da kan tre timer være kort, særlig når man også skal vaske gulvet etter seg. En utvidelse av åpningstidene vil gi beboerne langt større fleksibilitet til å vaske klær når det passer og på kortere varsel. Det vil også frigjøre tider for beboere som foretrekker å vaske på andre tidspunkter av døgnet.

Etter hvert har mange beboere vaskemaskin i egne leiligheter, og det er ingen begrensninger for når disse kan benyttes hverken på døgnet eller i løpet av uka. Da mener jeg det er gode argumenter for å tillate bruk også av fellesvaskeriene på søndager, som fortsatt vil kunne rammes inn med tilsvarende tidspunkter som på lørdager.

Etter å ha forhørt meg med andre jeg kjenner som bor i borettslag er det ingen som har så begrensede vasketider som oss, så det kunne eventuelt vært noe å hente inn informasjon om.

Ingrid Dørum Haug, 19A

Styrets innstilling
Styret har gjennomført en kort spørreundersøkelse i to runder blant dem som bor over de tre fellesvaskeriene.

I den første delen av undersøkelsen om spør vi om hvordan de som bor over vaskeriene opplever lyder generelt derfra på lørdagene. Da svarer ingen at det er spesielle klager på plagsom lyd. En beboer sier at morgenen er mest plagsom. Men når vi i andre delen av undersøkelsen spør om hvordan de vil forholde seg til en

prøveperiode på seks måneder med søndagsåpent vaskeri, for å evaluere dette som en permanent løsning mellom klokka 12 og 18, er de mer usikre eller uenige eller svarer ikke. Kun én sier ja til en prøveperiode i tillegg til forslagsstillerne som selv bor i boliger over vaskeriet i nr. 19.

På grunn av at det ligger boliger like over våre vaskerier, anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer mot forslaget om søndagsåpne vaskerier.

Iht. husordensreglement skal vi "ikke utføre støyende arbeid på lørdager etter kl. 17.00, på søndager og på offisielle høytidsdager." Gjennom en endring ville man både gå bort fra denne strukturen og åpne for generelt mer støy i helgene når folk er hjemme, hvilket ville være uheldig.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslagsstiller ber generalforsamlingen si ja til at borettslaget åpner for å benytte fellesvaskeriene også på søndager.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget endres til å gjelde som en prøveordning for åpent vaskeri søndager fra kl. 12 til 18. 00. Ordningen evalueres ved neste års generalforsamling.**

11. Forslag om endring av tomtegrunnen for tørkebåser til sykkelskur

Styret arbeider med å finne gode forslag til sykkelparkeringer, både i form og plassering. Det er begrensninger på hvor vi kan ha sykkelskur, fordi vi har kabler og rør i bakken som begrenser graving, hvis det skulle bli nødvendig. Tørkebåsene er byggverk vi er vant til, så eventuelle sykkelskur der representerer ikke et nytt innslag på eiendommen. Vi mener gjenbruk av grunnen på ett eller flere steder kan legge til rette for sykkelskur.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber generalforsamlingen om å si ja til opsjon til å kunne utrede tørkebåser ved nummer 9, 11, 13 og 15 til sykkelskur, hvis det viser seg at dette er gunstig.
>
> ✓ **Vedtatt. Styret ber generalforsamlingen si ja til opsjon til å kunne utrede samtlige tørkebåser til sykkelskur, merk at dette gjelder om disse egner seg til etablering. Endelig forslag vil fremmes til generalforsamling før en ev. gjennomføring. Saken til vurdering kan vedtas med alminnelig flertall.**

12. Forslag om begrensing av parkeringsplasser for store kjøretøy, vedtektsendring

Bobiler og biler som er så lange og høye at de sperrer for sikten for andre bilister, skaper farlige trafikksituasjoner.

Styrets innstilling
Våre parkeringsplasser er beregnet på biler av vanlig personbilstørrelse. Biler som hindrer sikt og parkering, kan ikke regne med parkeringsplass i borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår et tillegg til 4-5 parkeringsvedtekten: Beboere med bobiler eller andre biler av betydelig størrelse må søke styret om å få parkeringsplass. Parkeringsplass kan ikke garanteres.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Forslag om oppdatering av husordensreglene om vask av oppgangene

Husordensreglene omtaler trappevask som om den fortsatt går på turnus blant naboene i oppgangene.

Om trappevask slik det står:

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.

Forslag til vedtak:
Det som står om trappevask i husordensreglene oppdateres til slik det er i dag: Dersom vi har skitnet trappen til unormalt mye, f. eks. ved flytting, oppussing eller barneselskap, vil vi vaske trappen etter oss.

✓ **Vedtatt. Teksten i husordensregler om trappevask oppdateres til: "Dersom vi har skitnet trappen til unormalt mye, f. eks. ved flytting, oppussing eller barneselskap, vil vi vaske trappen etter oss."**

14. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Leder (1 år) Karin Johansen (gjenvalg)	Frysjaveien 7A
2 Styremedlemmer (1 år)	
Andre Nilsson Dannevig (gjenvalg)	Frysjaveien 9A
Ulla Søfteland Lie (gjenvalg)	Frysjaveien 17B
2 Styremedlemmer (2 år)	
Kjetil Olsen Lye (gjenvalg)	Frysjaveien 13A
Gro Høghaug(gjenvalg)	Frysjaveien 17B
2 Varamedlemmer (1 år)	
Kristin Lund Bjørset (gjenvalg)	Frysjaveien 11B
Birgit Helene Stokke (gjenvalg)	Frysjaveien 21B

Delegert til Generalforsamlingen i OBOS: Karin Johansen

Vara: Gro Høghaug

Oslo 28.04.2025

I valgkomiteen Brekke Borettslag

Elisabet Gabrielsen og Ingun Moren

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

Følgende stilte til valg:
Karin Helene Johansen

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:

Gro Høghaug
Kjetil Olsen Lye

Følgende stilte til valg:
Gro Høghaug
Kjetil Olsen Lye

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
André Nilsson Dannevig
Ulla Søfteland Lie

Følgende stilte til valg:
André Nilsson Dannevig
Ulla Søfteland Lie

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Bjørset Lund
Birgit Stokke

Følgende stilte til valg:
Kristin Bjørset Lund
Birgit Stokke

15. 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 Johansen

Følgende stilte til valg:
Karin Johansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Gro Høghaug

Følgende stilte til valg:
Gro Høghaug

16. Valg av valgkomité

Komiteen består av to medlemmer som er valgt for ett år. Den foreslår styrekandidater som generalforsamlingen skal votere over.

Valgkomiteens primære oppgave er å finne gode kandidater til styrevervene. Arbeidet er derfor svært viktig. Komiteen er ikke underlagt styret.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gerd Helene B. Christiansen
Ingun Moren

Følgende stilte til valg:
Gerd Helene B. Christiansen
Ingun Moren

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
.

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

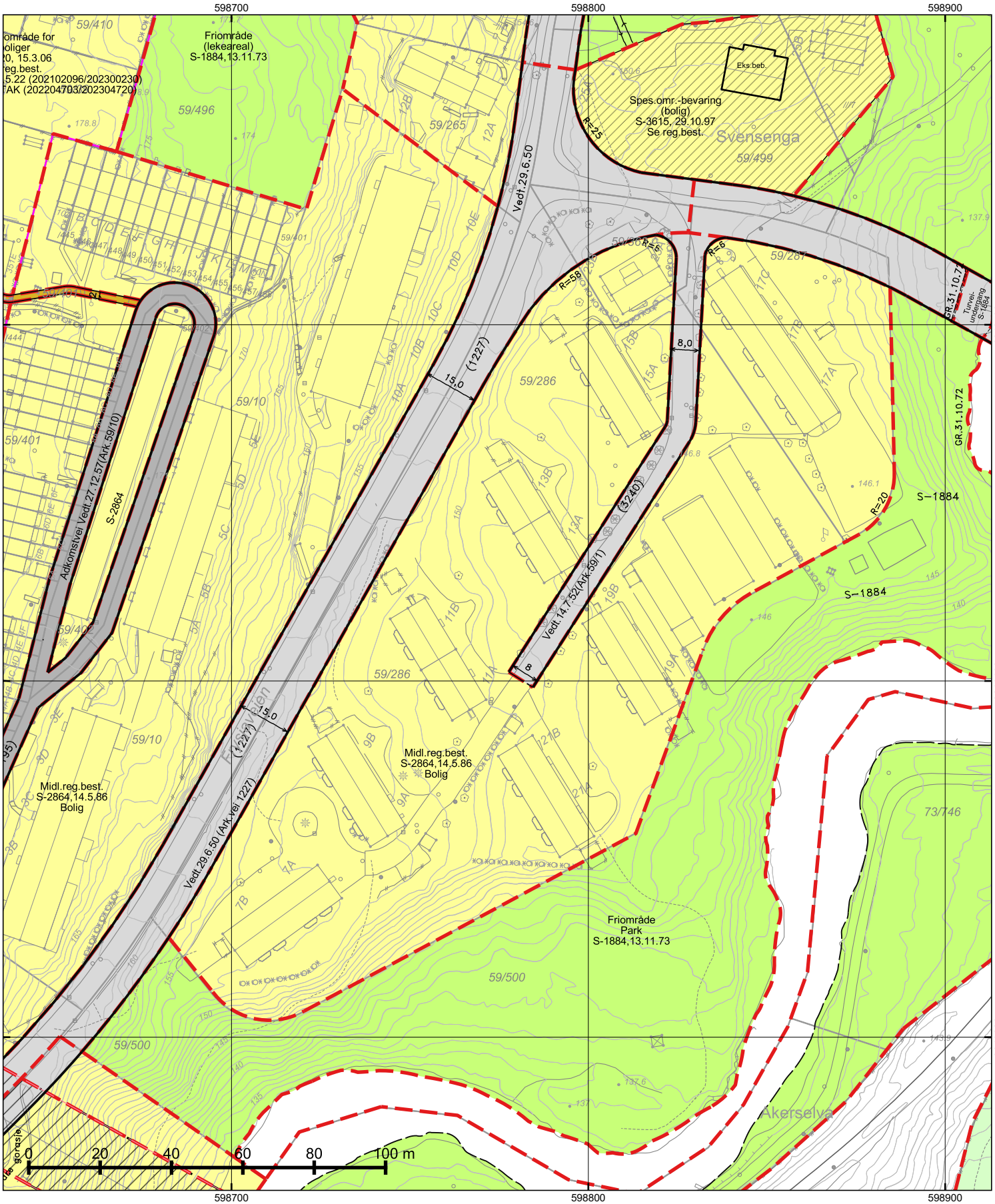
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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.



*=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

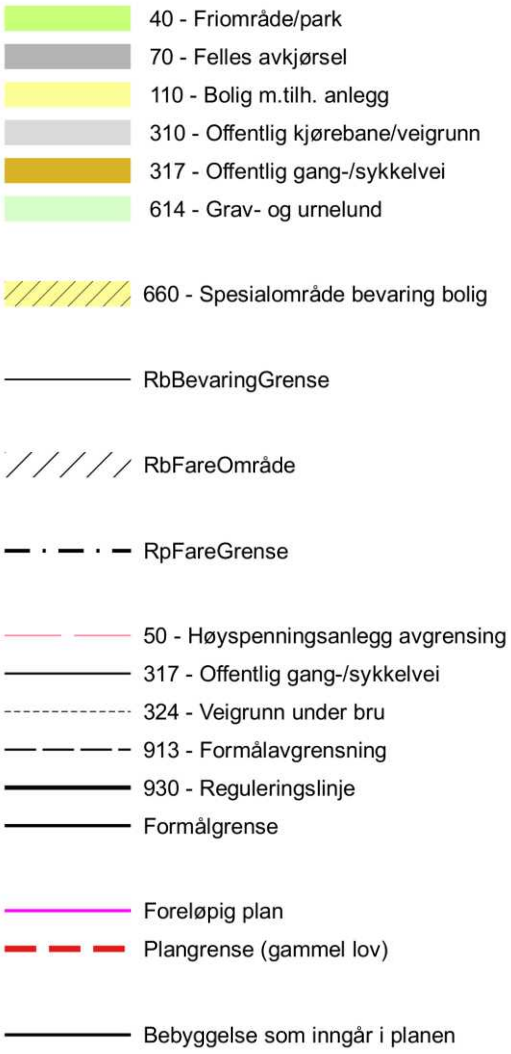
Kommentar:

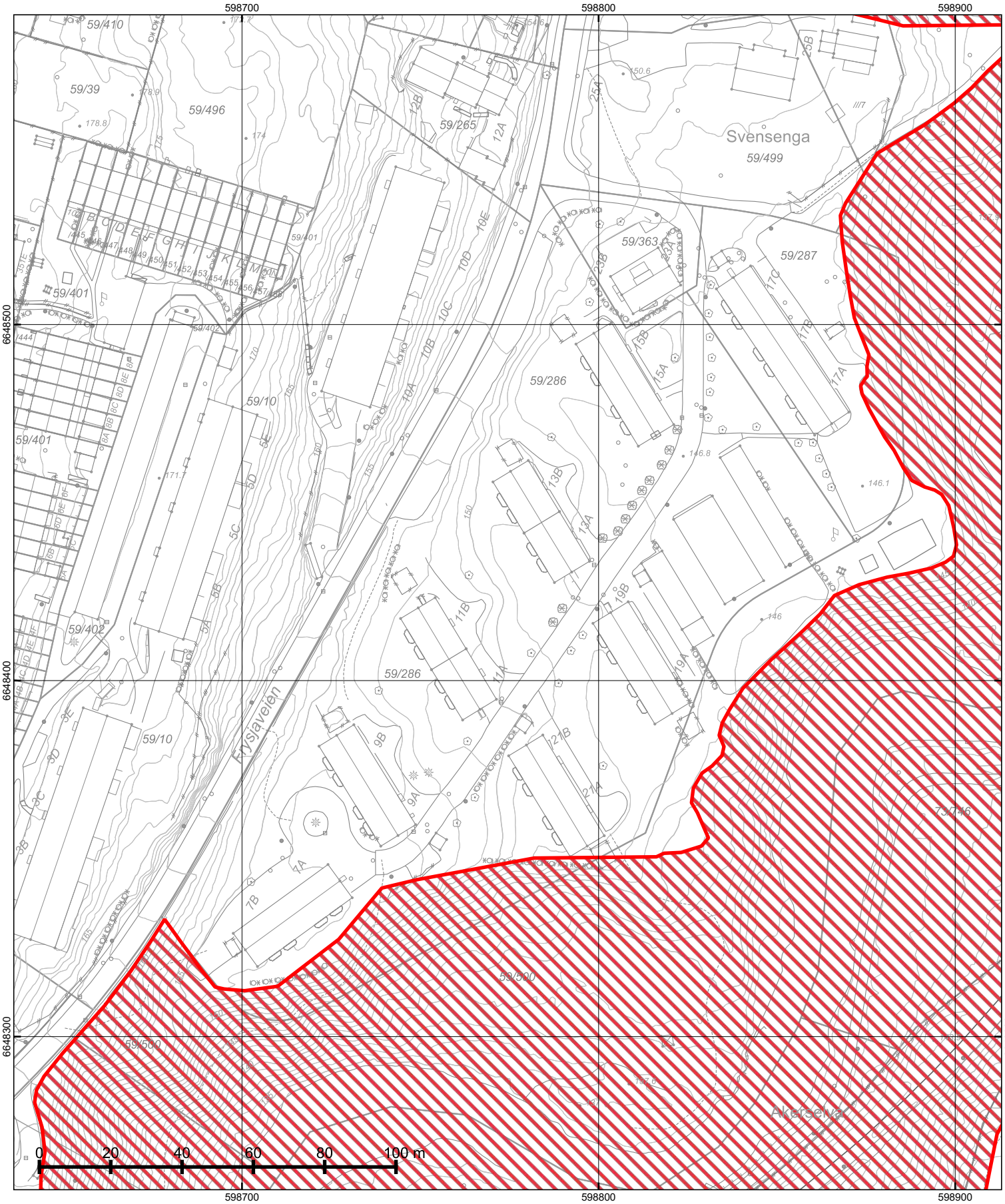
Gnr/Bnr: 59/286

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

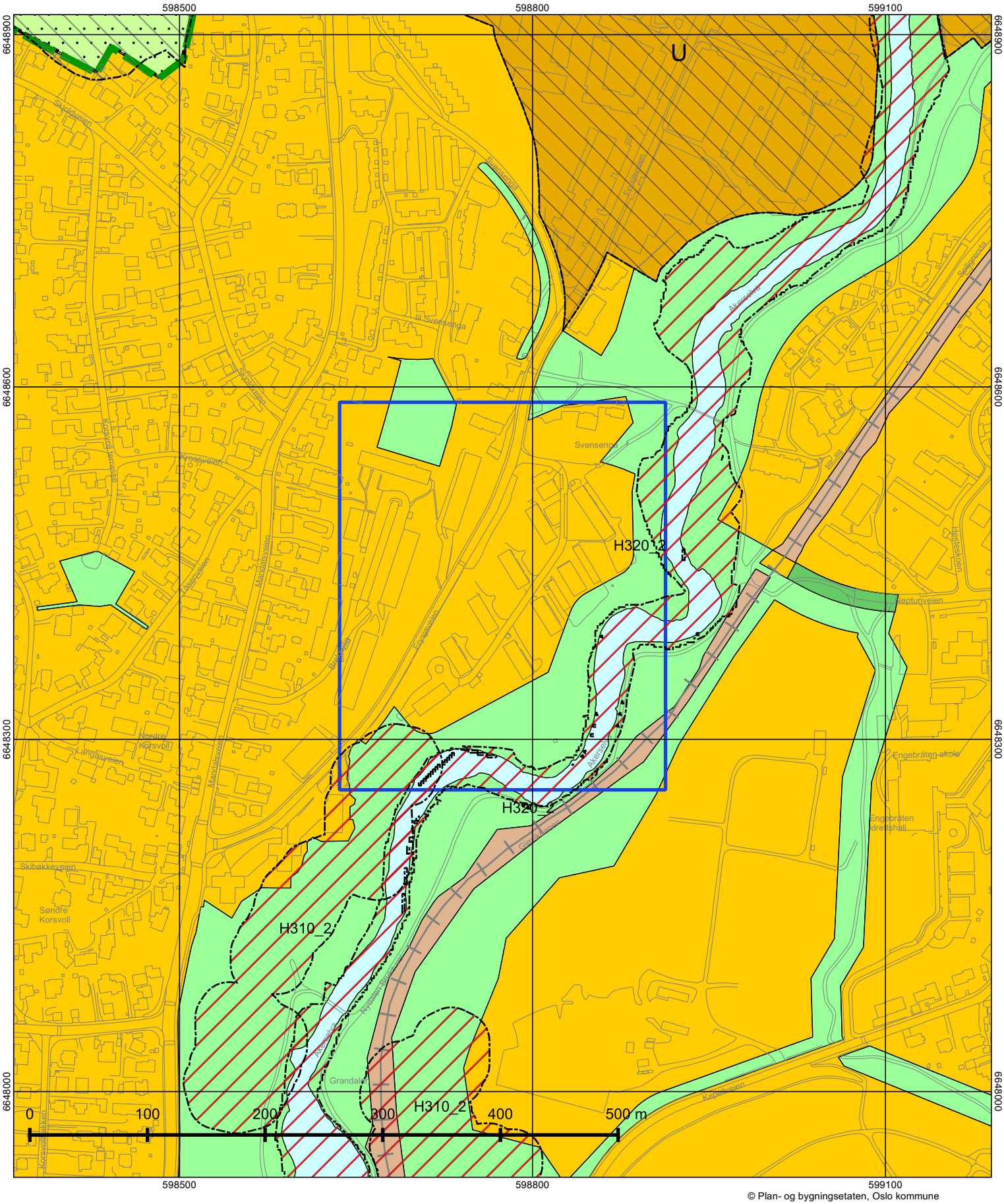
Dato: 06.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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
Svensenga
Skibakkeveien
Kløfterasse
Kløfterasse
Kløfterasse

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
FRYSJAVEIEN 7A

Dato: 06.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513694
8577094

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 286

Vi viser til bestilling av 20250605 for FRYSJAVEIEN 7A.

GNR. 59 BNR. 286

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.06.1953.

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

20444 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

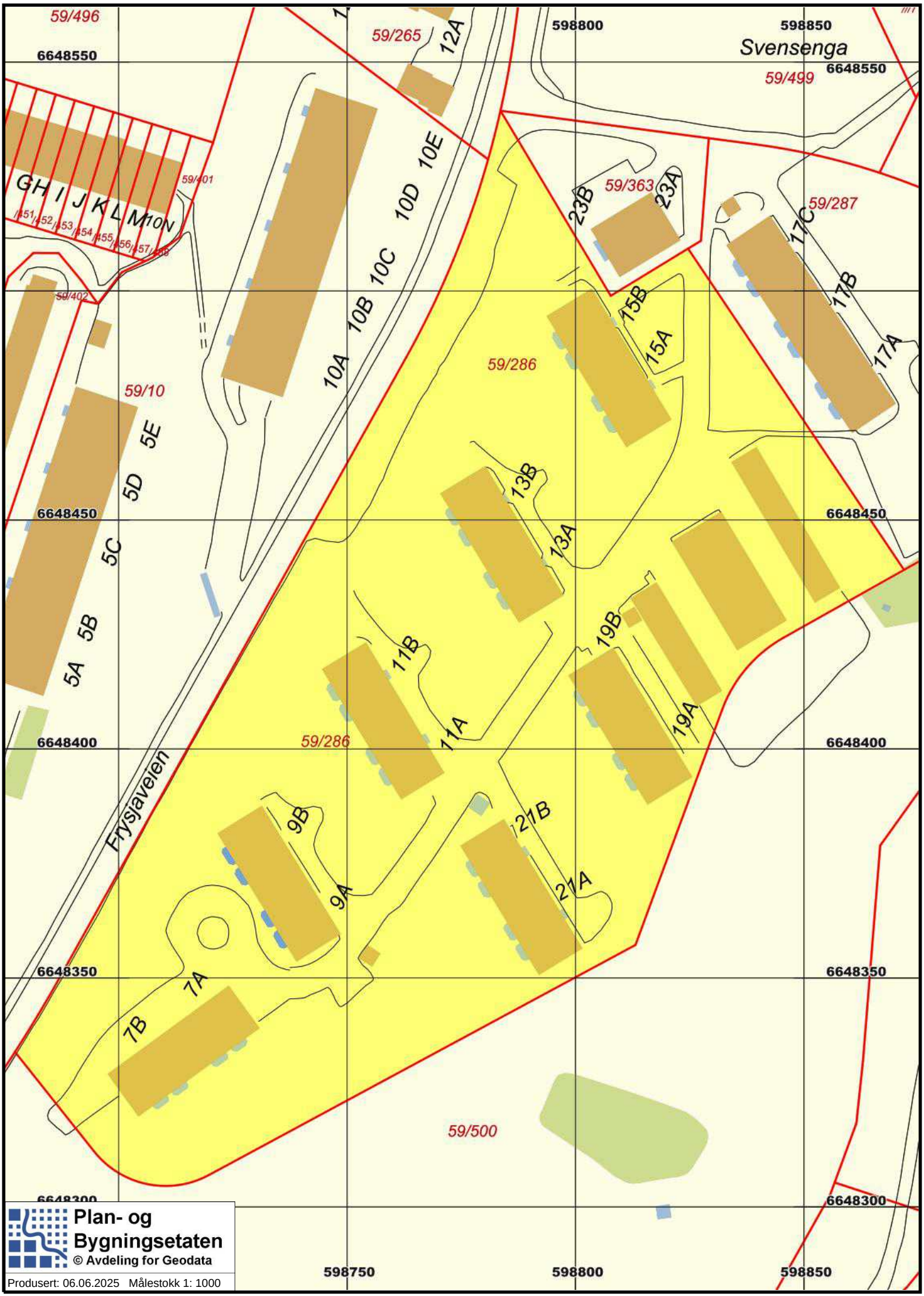
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 06.06.2025 Målestokk 1: 1000

A P P R O B A S J O N.

Jnr. Jnr.1628/54 FG/BK.
Ang. Gnr.59, bnr.1, blokk 3, vei 1227.
Anmelder: Arkitektene Nissen og Brynning, Rådhusgaten 21,Oslo.
Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt.17, Oslo.
Arbeidets art: Våningshus.

Byggemelding med vedlagte 3 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2.1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7.49, byggeforskriftene av 15/12.1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker , og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Byggemeldingen har vært forelagt Oslo brannvesen og helseråd hvis uttalelser av 13/5.54 vedligger i gjenparter.Påleggene må følges. Hyblene godkjennes kun som rom tilsluttet tilliggende leiligheter. Vindusåpning i gavlen må utføres større av hensyn til brannslukning på loft. Særskilt takplan, og planerings- og beplantningsplan i m 1:200 må innsendes.

Byggetillatelse kan ikke gis før vann-og kloakkforholdene er i orden. Før byggetillatelse kan gis må samtlige naboer og gjenboer varsles. Gjenparter av varselbrev med postverkets kvittering for at brevene er sendt rekomandert, eller naboens kvittering for at varsel er mottatt innsendes hit. Vedl. bl. 1 RV

Det henvises for utstedelse av ferdigattest til nedenstående punkter 1,2,3,4,7,8 11 og 12.

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material - og arbeidstillatelse foreligge (rød seddel), kfr. vedlagte rundskriv av 1/1.51,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, leddl),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spørsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling og
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr.ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann - og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

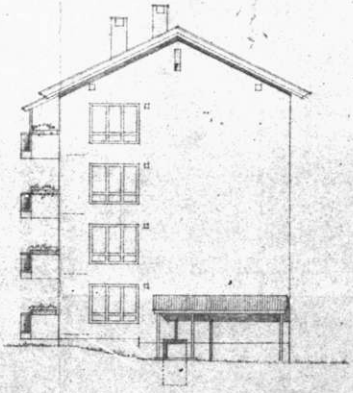
Bygningssjefen i Oslo, den 2. juni 1954.

Harald Wildhagen

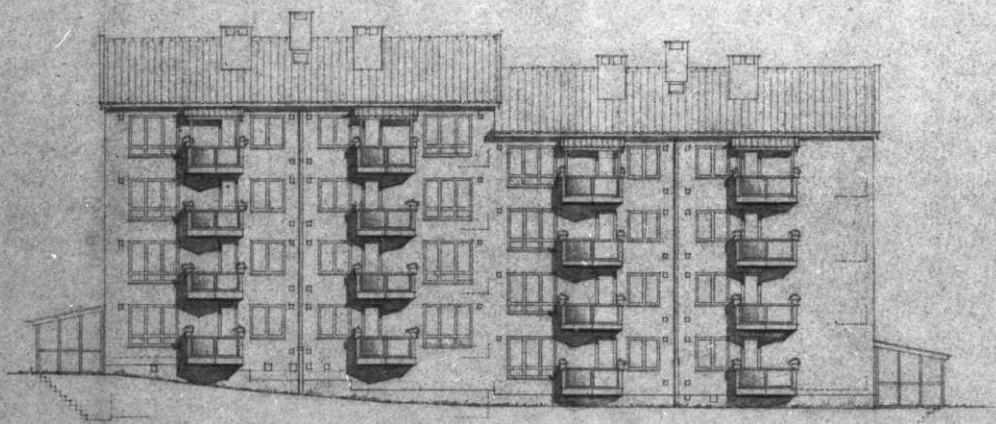
Finn Giertsen.



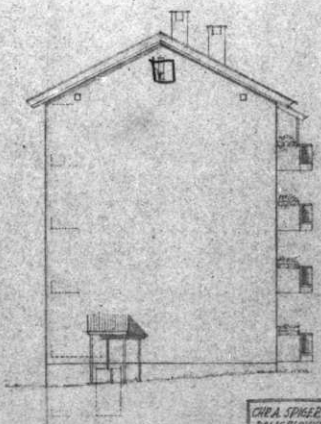
MOT NORDØST



SYDØST



MOT SYDØST



NORDVEST

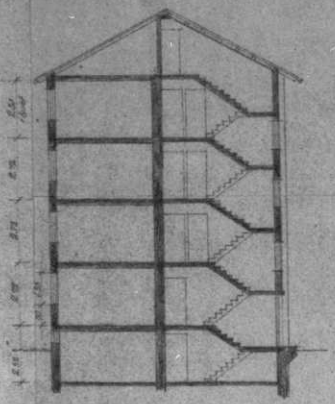
109

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
25 MAI 1954

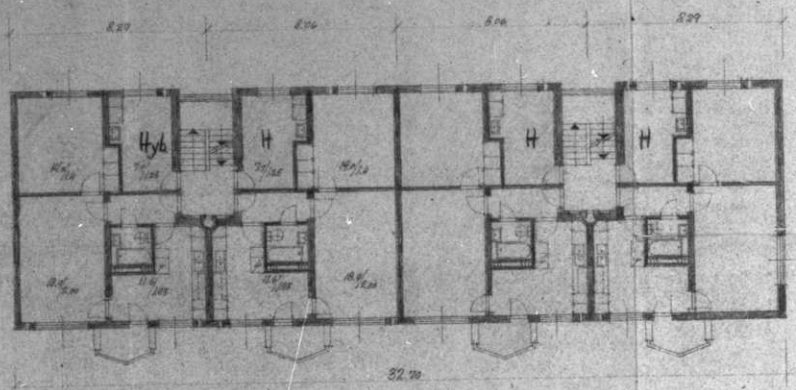
01620

BLOKK 3

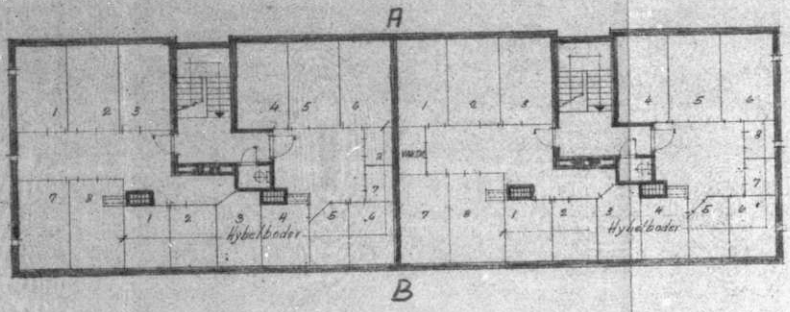
OVRA. SPIREVERK BOLIGBLOKKER PÅ BREKKE	REVIDERT	PROSJEKT 55-4-50
Typiske fasader		M. 1:100
NISSEN OG BRYNNING ARKITEKTER M.N.A.L. Tlf. 41 55 60 - 42 41 20		NR. 103



SNITT



ETASJEPLAN



LOFTSPLAN

110

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
25 MAJ 1954

01620
BLOKK 3

CHR. A. SPIGERVERK BOLIGBYGGER BREKKE		52-A-50
PLANER - SNITT		1:100
NISSEN OG BRYNING ARKITEKTER MNAL		101 A2

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Kledning av gavler

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Frysjaveien 11	Gnr.59/bnr.286	81/1243

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag
Hammers borg torg 1

OSLO 1

ØA/LO

Ansvarshavende

Byggm. Gjermund Wåle
Bjørnslettveien 4

OSLO 3

Dato 16. desember 1981

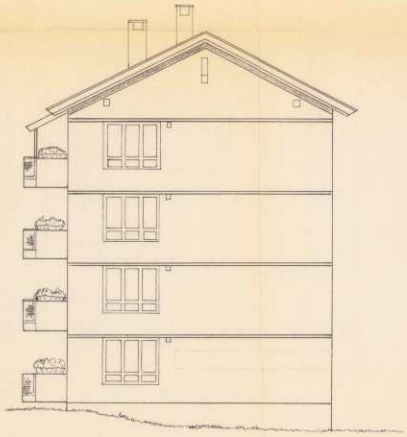
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

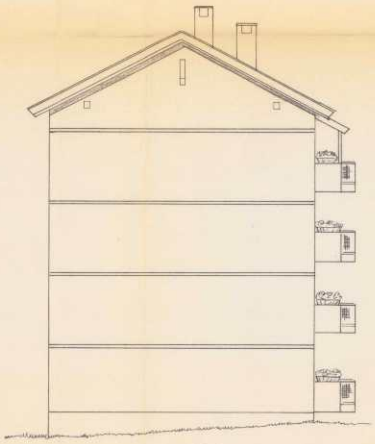
Bygningsinspektør
Ø. Andersen

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

Skj. C-16. ANDVORD.



SYD-ØST



NORD-VEST

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
12/2-81	PH		1.100

CHRISTIANIA SPIGERVERK
BOLIGBLOKKER PÅ BREKKE
FASADER BLOKK NR. 3

Erstatning for: | Erstattet av:

FRYSJAVEIEN NR. 11

Henvisning: A2-046 | Beregning:

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	bnr.
Frysjaveien 11	Gnr.059, bnr.0286 Blokk 3	87/0773

Byggherre

Brekke Brl.v/OBOS
Knut Berg,
Frysjaveien 19 A,
0883 OSLO 8

Ansvarshavende

KS/bs

Dato 24.juni 1991.

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

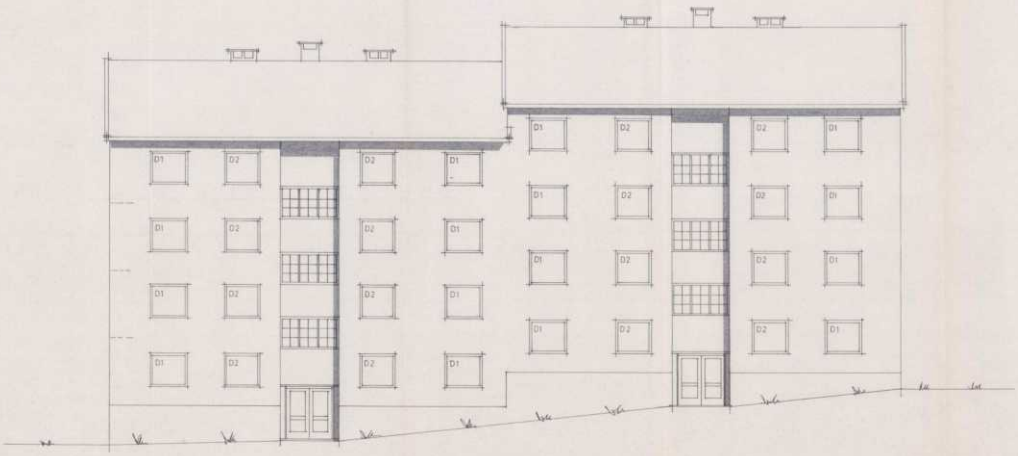
Forbehold:
Arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

Ski. C-16. ANDVORD.



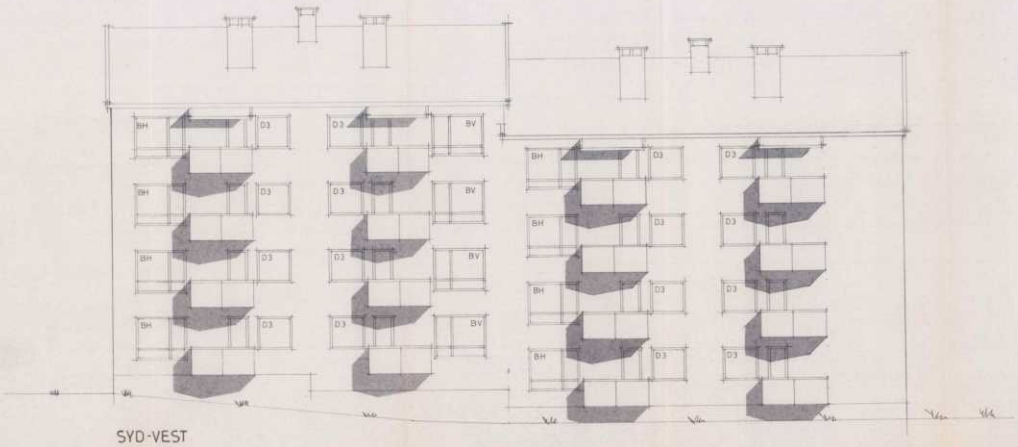
NORD-ØST
FASADE
BLØKK 3

FRYSJAVEIEN 11

A/S NISSEN & BRYNNING
ARKITEKTER MNAL
RÅDHUSGT. 21, Oslo 1
(02) 41 19 60 - 42 41 21

BREKKE BORETTSLAG
OBØS
UTSKIFTING AV VINDUER
BLØKK 3

MÅL	NR
1:100	418 • 030
DATO	
20.02.87	



SYD-VEST
FASADE
BLOKK 3

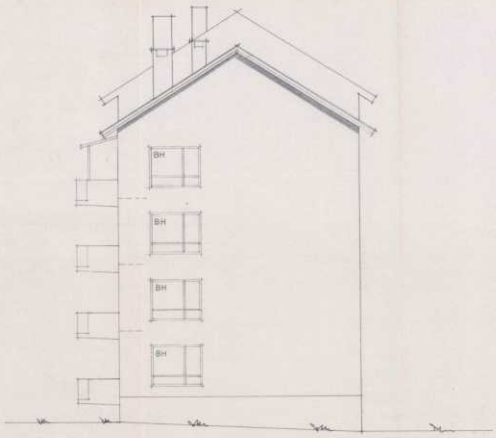
FRYSJAVEIEN 11

A/S NISSEN & BRYNNING
ARKITEKTER MNAL
RÅDHUSGT. 21, Oslo 1
(02) 41 18 60 - 42 41 21

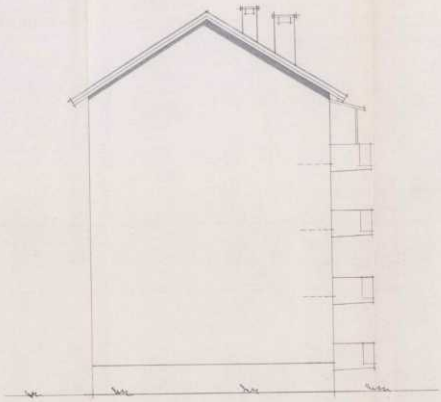
BREKKE BORETTSLAG
OBOS
UTSKIFTING AV VINDUER
BLOKK 3

MÅL	NR
1:100	418 • 031
DATO	
20.02.87	

2



SYD-ØST
FASADE
BLOKK 3



NORD-VEST

BRYSJAVEIEN 11

A/S NISSEN & BRYNNING
ARKITEKTER MNAL
RÅDHUSGT. 21, Oslo 1
(02) 41 18 60 - 42 41 21

BREKKE BORETTSLAG
OBOS
UTSKIFTING AV VINDUER
BLOKK

MÅL	TEGN.
1:100	418 • 032
DATO 20.02. 87	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting hovedinngangsdør/kjellerdør

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Frysjaveien 11	Gnr.059, bnr.0286	89/2040-V

Byggherre

Brekke Brl.
v/I. Johansen
Frysjaveien 15 A

0883 OSLO 8

KS/bs

Ansvarshavende

Ing. Harald Mannerud
P.b.69

1473 SKÅRER

Dato
24.juni 1991.

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

For bygningssjefen

Kjell Stølan

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Brekke Borettslag v/Knut Berg
Frysjaveien 19A

0883 OSLO

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930039684	95/51078
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	15. august 1995

Arbeidssted : 059/0286 Frysjaveien 11
Byggherre : Brekke Borettslag v/Knut Berg, Frysjaveien 19A, 0883 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING - NYE BALKONGER

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Allè 5
0257 OSLO

26 NOV 2003

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205175-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRYSJAVEIEN 11	Eiendom:	59/286/0/0
Tiltakshaver:	Brekke Borettslaget v/ Einar Nerland	Adresse:	Frysjaveien 13A, 0883 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Allè 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

for Eli Frøystadvåg Aubert
seksjonsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler



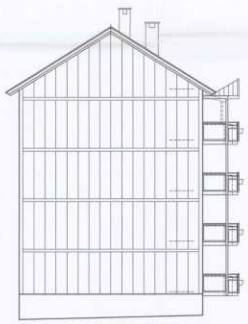
FASADE MOT SYDVEST



FASADE MOT SYDØST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT NORDVEST

1

BREKKE BORETTSLAG	BLOKK 3 OG 4 FRYSJAVN. 11 OG 13	
REGISTRERING	25.10.00	
FASADER	1 : 100	
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	253	A03



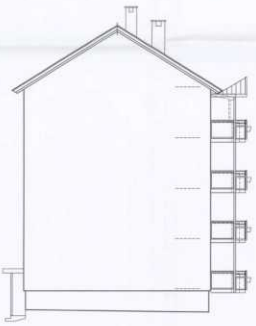
FASADE MOT SYDVEST



FASADE MOT SYDØST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT NORDVEST

2

BREKKE BORETTSLAG	BLOKK 3 OG 4 FRYSJAVN. 11 OG 13	
REHABILITERING, TILLEGGSISOLERING	28.05.02	
FASADER	1 : 100	
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	253	B03

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilingeniørene Haug og Blom-Bakke AS
Christian Krohgs gate 34
0186 OSLO

Dato: 04.07.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201202152-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRYSJAVEIEN 11A	Eiendom:	59/286/0/0
Tiltakshaver:	Magnus Wallumrød	Adresse:	Frysjaveien 11 A, 0883 OSLO
Søker:	Sivilingeniørene Haug og Blom-Bakke AS	Adresse:	Christian Krohgs gate 34, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FRYSJAVEIEN 11 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 08.06.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.07.2012 av:

Anne Halvorsen - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Magnus Wallumrød, Frysjaveien 11 A, 0883 OSLO, mwallum@hotmail.com

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 59 Bnr.: 286 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Frysjaveien 7 A
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0883 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 7 B
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0883 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 9 A
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0883 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 9 B
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0883 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 11 A
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0883 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 11 B
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0883 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 13 A
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0883 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 13 B

Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0883 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 15 A
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0883 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 15 B
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0883 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 19 A
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0883 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 19 B
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0883 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 21 A
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0883 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Frysjaveien 21 B
Gatenr:	12069
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0883 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:05.06.2025 kl. 17.23

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,

gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1997/11613-1/105 24.02.1997	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 820 000 Omsetningstype: Annet Brekke Borettslag ORG.NR: 948 473 240 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

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

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

1981/4299-1/105 13.02.1981	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK 1 242 400 Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET LØPENR: 7279780 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 286 F
2018/1201254-1/200 29.08.2018 14:34	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 25 150 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2021/836927-1/200 07.07.2021 21:00	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1947/17216-4/105 30.12.1947	BESTEMMELSE OM DELEFORBUD Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1955/12866-1/105 12.10.1955	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkrenseanlegg Med flere bestemmelser

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1960/1973-1/105 16.02.1960	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1962/1101-2/105 26.01.1962	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommune
1984/45633-1/105 12.09.1984	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
2016/1080689-1/200 22.11.2016	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om bebyggelse Stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1953/8033-1/105 18.06.1953	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 1
1965/13299-1/105 28.09.1965	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 363
1975/601-2/105 10.01.1975	REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 501

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948473240 Andelsnr.: 16

Brekke Borettslag

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 05.06.2025 kl. 17.23

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/937168-1/200 02.08.2021 09:12	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG: NOK 4 500 000 OMSETNINGSTYPE: Fritt salg BELSBY ANNE MAREN UTNE F.NR: IDEELL: 1/2 SOLLI JAN OLAV F.NR: IDEELL: 1/2 ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2021/937169-1/200 02.08.2021 09:12	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 4 500 000 PANTHAVER : NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/2253215-1/200 - 18.11.2024 10:45	*** MASSETRANSPORT FRA: DANSKE BANK A/S NUF

ORG.NR: 977 074 010
TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417237-1/201	REGISTRERING AV
14.12.2006	BORETTSLAGSANDEL

ui.page_selector

92

Stempelmrk. Kr. 1420-
Kassert den 30/12 47 av Pettersen
DAGB. NR. 7216 1947
AKER

DAGBOKFØRT
30 DES. 1947

S/OS

F E S T E K O N T R A K T

Undertegnede Eiksmarka og Brække Sameie (grunneieren)
og Tekstilforedling A/S - TEFAS - (festeren)
har dags dato inngått følgende festekontrakt.-

1. Grunneieren bortfester til festeren en tomt av g.nr.59, b.nr. i Aker.- Tomten har nr. 1-5 på reguleringskartet og tomtens bruttoareal er efter reguleringskartet beregnet til ca. 24,51 dekar.

2. Arealet måles av Oppmålingsvesenet.-
Tomt som støter til en av kommunen ikke overtatt vei, måles til veiens midtpunkt.- Tomten bortfestes i den stand den befinner seg på tiltredelsesdagen.- Grunneieren har ikke ansvar for skjulte feil.-

3. I feste erlegges ved kontraktens underskrift kr. 1.020.-
Festeavgiften kan til enhver tid reguleres av prismyndighetene.- Hvis prismyndighetene tillater en regulering av festeavgiften, kan hver av partene kreve at festeavgiften tas opp til ny vurdering med sikte på regulering av avgiften under hensyntagen til forandring i pengeverdien om 5 år, og derefter tas opp til vurdering hvert 15.år inntil festetiden er utløpet.- Skulle den offentlige priskontroll bli opphevet, fastsettes verdien efter henholdsvis 5 år, 20 år og 35 år ved voldgift, kfr.punkt 21.-
Så lenge avgiften ikke blir endret ved slik ny vurdering, er den ifølge prisankenemndens fastsettelse av 22/12.1947 - 4 - fire - % av en eiendomsverdi svarende til kr. 5.000.- kroner pr.dekar + kr.10.000.- for handelsretten på tomt nr. 5.-
Festeavgiften betales forskuddsvis hvert halvår, 30.juni og 30.desember, første gang ved denne kontrakts underskrift.- Efter forfallsdag svares 5 - fem - % efterskuddsrente pr. år.- Eiendommen overtas 24.desbr.1947 og festeavgiften begynner å løpe fra dette tidspunkt.-

4. Festetiden er 99 år fra overtagelsen.-
Ved utløpet av festetiden har grunneieren valget mellom å overta de på tomten stående bygninger efter full verdi ÷ 10%, eller å fornye festet for nye 50 år.
I første tilfelle fastsettes verdien ved voldgift i henhold til punkt 21.- Ved taksten skal ikke medtas særlige innredninger eller påtagelige luksusanordninger som ikke er vanlige for tilsvarende bygg.- Derimot medtas i taksten den verdi som utført arbeid på den ubebyggede grunn antas å ha for grunneieren.- I tillegg til taksten betaler grunneieren tilbake til festeren det i henhold til punkt 5 innbetalte beløp for opparbeidelse av vei, vann og kloakk, som derfor er å betrakte som et rentefritt og uoppsigelig lån som først forfaller ved festets opphør.- Utgiftene til taksten bæres av grunneieren hvis han efter avholdt takst meddeler at han velger fornyelse av festeretten.- Han må treffe sin avgjørelse innen en måned efter at taksten er holdt.- Hvis grunneieren ønsker å overta de på tomten stående bygninger deles utgiftene til taksten.-

ui.page_selector

Hvis enighet ikke oppnås om ny festeavgift skal denne fastsettes ved voldgift i henhold til punkt 21, eventuelt - hvis noen av partene ønsker det - samtidig med taksten av verdien av bygninger og grunnarbeider.- Avgiften skal fastsettes i forhold til den verdi som tilsvarende tomter har på fastsettelsestiden.- For øvrig skal festekontrakten gjelde uforandret.-

Hvis festeren ikke ønsker å fornye festet, er han pliktig til straks og uten utgift for grunneieren å fjerne husene på tomten uten erstatning.- Han har dog fremdeles krav på tilbakebetaling av de i henhold til punkt 5 innbetalte beløp for opparbeidelse av vei, vann og kloakk.-

Hvis festet er fornyet for ytterligere 50 år, har grunneieren ved utløpet av denne frist efter avholdt takst overensstemmende med annet avsnitt i nærværende punkt, valget mellom å overta bebyggelsen for full verdi ÷ 10%, eller å gi festeren anledning til å innløse tomten med det beløp, hvorav festeavgiften prosentvis er beregnet.- Ønsker ikke festeren å innløse tomten, plikter han på forlangende straks å ryddiggjøre den uten utgift for grunneieren.-

Festeren har imidlertid også i dette tilfelle krav på tilbakebetaling av det i henhold til punkt 5 innbetalte beløp til opparbeidelse av vei, vann og kloakk.-

For riktig betaling av festeavgiften med renter og mulige omkostninger har grunneieren førsteprioritets pant i festeretten og all på tomten stående bebyggelse, samt i tilfelle assuransesummen.-

5. Festeren skal stille til disposisjon for grunneieren et beløp til dekning av de utgifter som faller på tomten til prosjektering og anlegg av kraftledning, adkomstvei, vann og kloakk-ledning med nødvendige renseanlegg.- Grunneieren besørger disse arbeider igangsatt og fullført så hurtig som forholdene tillater det, og efter de krav som myndighetene for tiden stiller som betingelse for skylddeling.- Eventuelt stiller grunneieren sikkerhet for utgiftene til disse anlegg efter myndighetenes bestemmelse.-

Ved beregningen av det beløp som festeren skal stille til disposisjon for grunneieren til anlegg av adkomstvei, vann og kloakkledning med renseanlegg, legges til grunn de samlede utgifter til anlegg av samtlige adkomstveier, vann og kloakkledninger med renseanlegg og lign. i utparselleringsområdet (ca. _____ mål). De samlede omkostninger til disse anlegg som ikke vil kunne fullføres før efter en kortere eller lengere tid, fastsettes foreløpig ved spesifiserte overslag på basis av de for tiden gjeldende priser.- Et eksemplar av dette overslag vedheftes kontrakten.-

Det samlede omkostningsbeløp efter overslaget blir å fordele på alle byggetomter i utparselleringsområdet i forhold til tomtenes arealer efter målebrevene, dog således at det på industritomtene utlignes halvannen gang så meget pr. m2. som på villatomtene.- Den del av industritomtene som er regulert som parkareal, belastes dog bare like meget som villatomtene.-

De samlede utgifter utgjør efter overslaget kr. _____.

ui.page_selector

Da utparselleringsområdet efter kart som kjøperen har hatt anledning til å gjøre seg bekjent med, omfatter ca._____ dekar byggetomt, hvorav _____dekar til rene industritomter, vil utgiftene fordelt på _____ dekar bli kr._____ pr. dekar.-

Den på denne tomt fallende andel blir da kr._____.

Beløpet betales ved nærværende kontrakts underskrift.-

Det nøyaktige areal blir å beregne efter målebrevene på bortbygslede tomter når sluttoppgjøret for utgifter til vei,vann og kloakkanlegg foreligger.-

Så snart alle vann-, vei og kloakk-anlegg er fullført gir grunneieren hver fester sluttregnskap revidert av statsautorisert revisor.-

Hvis det skulle fremgå av sluttregnskapet at overslagsbeløpet er over- eller underskredet, har hver av partene rett til å kreve omberegning av den på parsellen fallende andel av omkostningene og tilbakebetaling eller betaling av det for meget eller for lite betalte beløp.- Grunneieren forbeholder seg førsteprioritets pant i festeretten og all på tomten stående bebyggelse, samt i tilfelle assuransesummen, for sitt eventuelle krav på slikt restbeløp, inntil et beløp, stort kr. 24.500.-.

Det forutsettes at sluttoppgjøret blir å godkjenne av prismyndighetene.- Hvis prisreguleringen av fast eiendom blir opphevet, og hvis partene ikke blir enige om sluttoppgjøret, skal enhver tvist angående de samlede omkostningers beregning og fordeling avgjøres ved voldgift, konfr. punkt 21.-

6. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppførte bygninger, herunder også eventuell verdistigningsskatt vedrørende enhver stigning av tomtens verdi efter overtagelsen, som ikke resulterer i en økning av festeavgiften.-
Festeren plikter å holde bebyggelsen tilstrekkelig brannforsikret i Norges Brannkasse eller annet av grunneieren godkjent forsikringsselskap.-

7. Festeren har rett til i sin helhet å overdra sine rettigheter efter nærværende overenskomst til ny fester.- Ved hver overdragelse erlegges festepenger som beregnes med kr.50.- pr. mål.

8. Tomten festes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregistret ellersutviser.-

9. Hvis festeren ikke betaler festeavgiften senest 14 dager efter at den er avkrevet festeren gjennom rekommandert brev, eller annet bevislig varsel, har grunneieren rett til straks å tiltre den bortfestede grunn og gjennom fremleie av grunn og bygninger å søke seg dekket.-

Likeledes kan grunneieren når to ubetalte avgiftsterminer er påløpet, efter å ha gitt festeren 1 - en - måneds skriftlig varsel, anse festet for brutt og uten lovmål og dom sette pantet til auksjon, i hvilket tilfelle rett til frist, til forkynnelse av påkrav og til utsettelse av auksjonen efter tvangsfullbyrdelseslovens paragrafer 109 og 111 frafalles.- Dog har i dette tilfelle eier efter panteboken av den på grunnen stående bebyggelse

ui.page_selector

og panthavere deri, likeledes efter pantebokens utvisende, krav på underretning om festeforbrytelse i rekommandert brev, så fremt adresse er oppgitt i panteregistret.- Bygningens eier eller panthaver har derefter rett til å fortsette festeforholdet efter kontrakten mot senest 1 - en - måned fra mottatt underretning å erklære å ville inntre i festet, samt samtidig erlegger den skyldige grunnavgift med påløpne omkostninger og 5% renter fra forfall.

Festeren utreder alle utgifter ved de i nærværende paragraf nevnte skritt til dekning av skyldig avgift m.v.

10. Det som er bestemt i punkt 9 gjelder også hvis festeren i lengere tid enn 3 - tre - måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredsler, hvis han unnlater å holde pantet ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret, eller hvis han gjør seg skyldig i annen vesentlig misligholdelse.-

11. Parsellen må ikke deles.- Grunneieren forbeholder seg enerett til å dispensere fra denne bestemmelse såvel for den bortfestede parsells vedkommende som for alle andre parseller av hovedbøllet.-

Den skal bebygges med boligblokker på ikke over 3 etasjer.- overensstemmende med de for arealet gjeldende reguleringsbestemmelser og de for parsellen fastsatte bygningsvedtekter som festeren er bekjent med.-

Det må ikke på tomten drives noen virksomhet som kan sjenere nabo ved røk, larm, lukt eller på annen måte.- Tvist om hva deri inngår herunder avgjøres av bygningsrådet.- Spesielt må det ikke drives virksomhet som kafé , restaurant, forlystelsessted, hotell, forsamlingslokale, skole og fotballbane, barne-, alderdoms- eller sykehjem av noen art eller lignende.- Heller ikke må det på tomten drives handel, håndverks- eller vognmannsbedrift.- Grunneieren har når det gjelder industritomter rett til med bindende virkning å godkjenne den virksomhet som drives av de industrielle bedrifter selv om virksomheten skulle påføre naboene sjene.-

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

12. Festeren plikter straks å melde seg inn i stedets Velforening så snart denne er stiftet.- Inneholder huset mer enn én leilighet, plikter hver innehaver av leilighet å stå som medlem av Vellet.- Det skal påligge foreningens styre å sørge for at de åpne parkarealer bestandig holdes ryddige og i god orden.-

13. Tomten skal planeres og gis en rimelig hagemessig opparbeidelse.-

Hus, hage og gjerde skal vedlikeholdes ordentlig.-

Hvis Velforening forlanger det plikter festeren å plante alletrær av en bestemt sort langs tomtens grense mot vei.-

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

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

ui.page_selector

14. Tomten skal være bebygget med approbert våningshus innen _____

15. Tomten skal - senest når huset er ferdig - holdes innhegnet med sådant gjerde eller hekk som grunneieren med reguleringsvesenets samtykke bestemmer.- Festeren er forpliktet til å delta i utgiftene til fastsatt delegjerde eller hekk mot nabo.- Er gjerde eller hekk allerede oppsatt av nabo, betaler festeren sin halvpart av utgiftene.- Hvis tvist herom avgjøres den av grunneieren.- Grunneieren er fritatt for enhver gjerdeplikt.-

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

Inntil kommunen overtar driften og vedlikeholdet av septic tank- og renseanlegg tilhørende hovedkloakksystemet, plikter festeren å delta i disse utgifter sammen med de øvrige parseller som er tilknyttet kloakken efter forholdsvis beregning foretatt av Oslo Vann- og Kloakkvesen.-

Hvis det efter grunneierens skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over tomten skal festeren finne seg heri og gi adgang til vedlikehold og tilknytning - alt uten erstatning.- Dog skal mulig skade på tomten utbedres eller erstattes.-Slike eventuelle ledninger må ikke overbygges og påfyllinger over dem må ikke fjernes.-

17. I tilfelle av at myndighetene forlanger utvidelse av vei langs tomten i regulert bredde, er festeren forpliktet til å utlegge den nødvendige grunn gratis og til å delta i utgiftene til veiutvidelse efter bygningslovens bestemmelser.-

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

18. Grunneieren har ved bortfeste av andre tomter rett til like overfor disse å foreta hvilke som helst endringer i servituttene i det særskilte tilfelle - uten at festeren har rett til å protestere eller til å kreve erstatning.- Likeledes forbeholdes rett til enhver endring i regulerings- og byggeplaner som grunneieren får godkjent av vedkommende kommunale myndighet uten at festeren har rett til å protestere herimot eller kreve erstatning.-

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

19. Så snart vann- og kloakkledning er nedlagt på tomten plikter festeren straks å reparere all graving i hovedveien og bringe denne i fullt forsvarlig stand.-

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

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

22. Eiendommen overtas fra 24/12.1947.

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1947-1948, Astaref: SAO/A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0082

23. Festeren betaler ved kontraktens underskrift alle omkostninger ved festekonttrakten, således til oppmåling, skylddeling, pristakst, stempling og tinglysning, samt provisjon til forstkandidat Taasen, fastsatt efter meglertariffen, beregnet av tomteprisen inkl. utgiftene til vei, vann og kloakk etc.-

24. Denne festekontrakt er utstedt i tre eksemplarer, ett til grunneieren, ett til festeren og ett til megleren.-

25. De rettigheter som i denne kontrakt er tillagt grunneieren går i tilfelle over på hans rettsefterfølgere.-

26. For denne tomt gjelder følgende særbestemmelser:

På tomt nr. 5 kan dessuten oppføres forretningsgård i 2 etasjer og festekontrakten omfatter rett til å drive allslags handel i bygningen.-

Uten hinder av bestemmelsen i punkt 7 har festeren rett til bortfeste av hver av de fem tomter for seg.-

Vækerø, den 22.desbr.1947.

Som grunneier

For: EIKSMARKA OG BRÆKKE SAMEIE

Ifl.fullmakt

Oslo, den 22. desbr.1947.

Som fester

I styret for
Tekstilforedling A/s - Tefas.

Medtegnede underhaver en hjemmelen Rel gn 57 bn 1 i Aker samtykker i tinglysning av nærværende festekontrakt. Vækerø 22 desember 1947. Carl Lorentzen

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 12 gnr 59

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

Som eier av Christiania Spigerverk Boligblokker g.nr.59,b.nr.~~1~~ 286 og 287.

På vegne av 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
S.B

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 81

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
CR

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.

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

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Ragnhild Iversen

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 BORETTSLAG
Grunneier 2 signatur:	Truls M Eidem
(Blokkbokst.):	Styremedlem TRULS M. EIDEM

Sted:	Oslo	Dato:	03-11-2016

Hafslund Nett AS

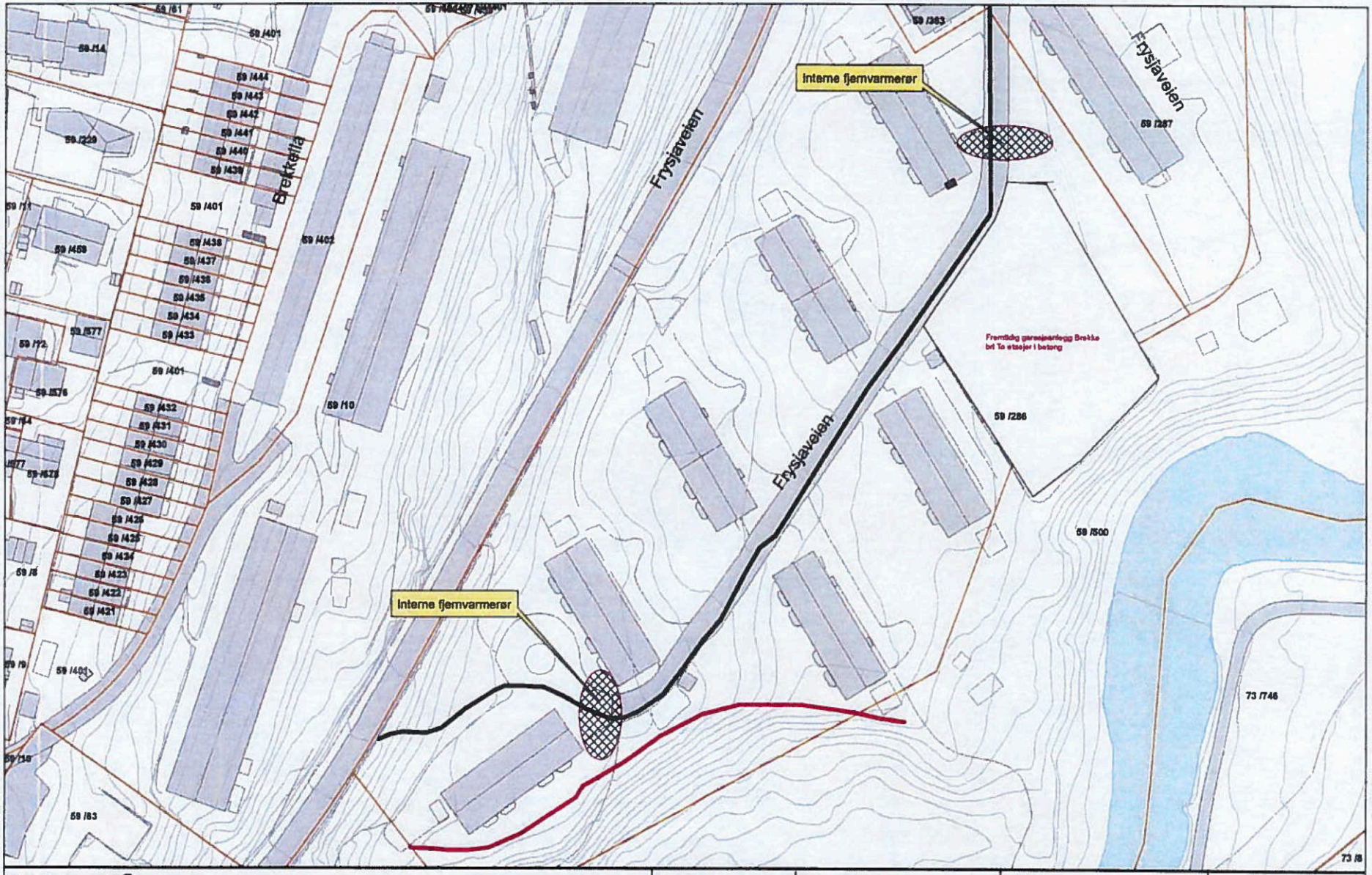
NO 980 489 698 MVA

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

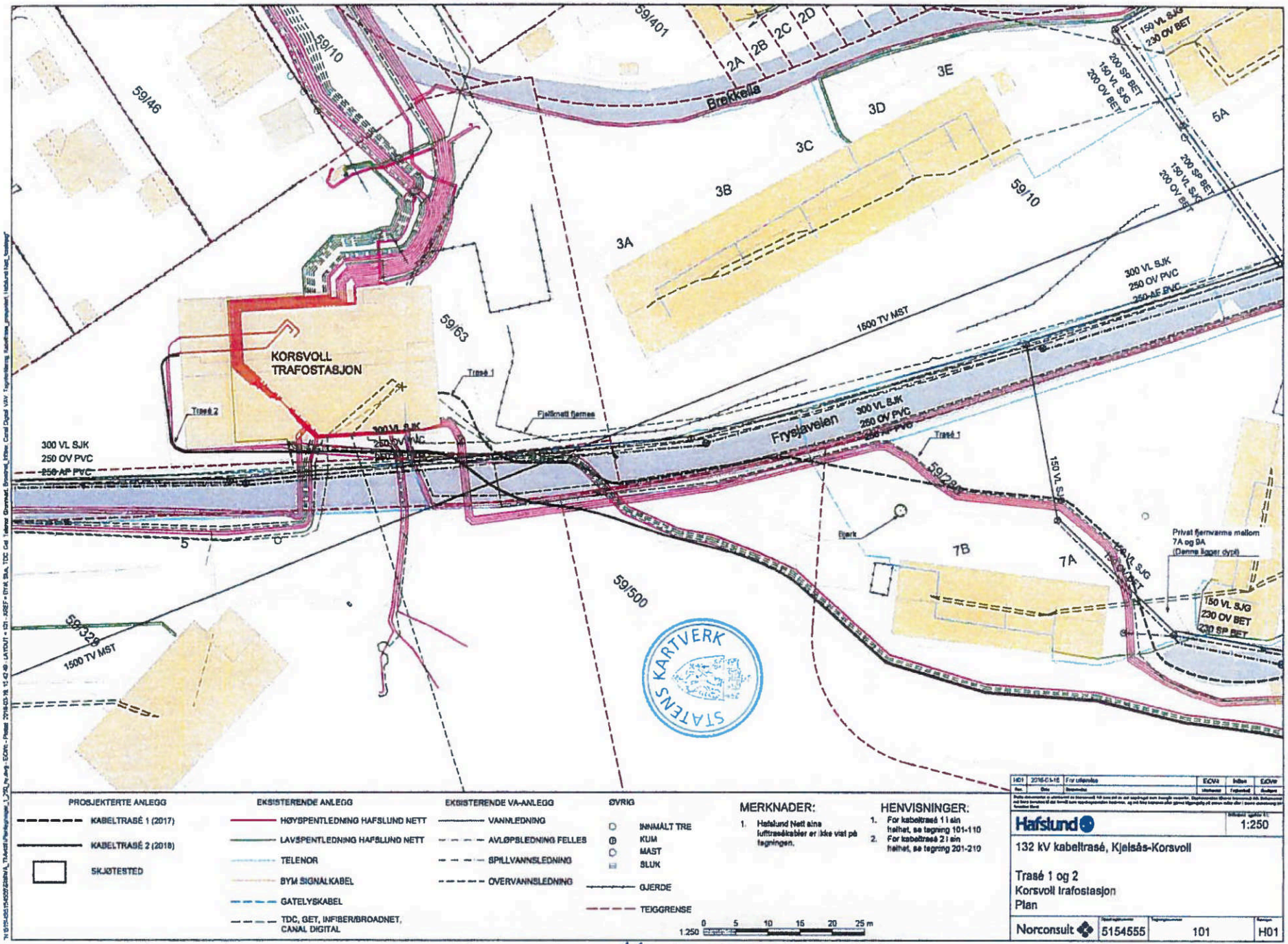
STATENS KARTVERK



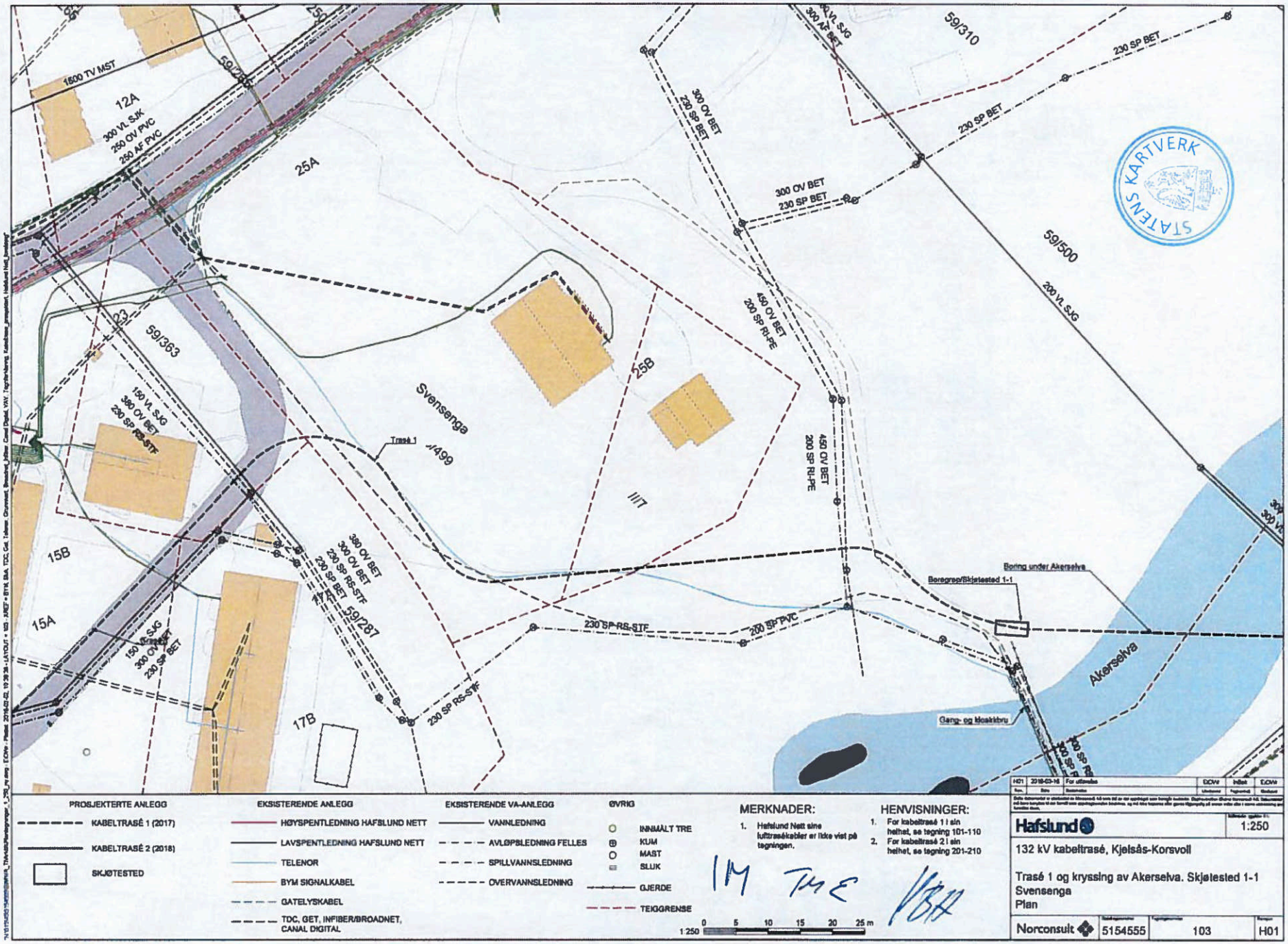
Hafslund Nett	Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet.	Dato: 30.09.2016	Skrevet ut av: A52321	Målestokk: 1:800

STATENS KARTVERK

VBA IT Tone


KORSVOLL
TRAFOSTASJON
Brakkelia
Fryslavelen
Trasé 1
Trasé 2
Fjellknatt fjernes
Privat fjernvarme mellom 7A og 9A (Denne ligger dypt)
59/401
59/10
59/46
59/63
59/500
59/329
59/28
1500 TV MST
300 VL SJK
250 OV PVC
250 AF PVC
150 VL SJG
230 OV BET
200 SP BET
200 OV BET
2A
2B
2C
2D
3A
3B
3C
3D
3E
5A
7A
7B
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
MERKNADER:
1. Hafslund Nett sine luftrasékabler 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
1:250
0 5 10 15 20 25 m
STATENS KARTVERK
Hafslund
1:250
132 kV kabeltrasé, Kjelsås-Korsvoll
Trasé 1 og 2
Korsvoll trafostasjon
Plan
Norconsult
5154555
101
H01

HB# 14 TOE



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

H01	2018-03-16	For utlevelse	EOVH	Initiell	EOVH
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

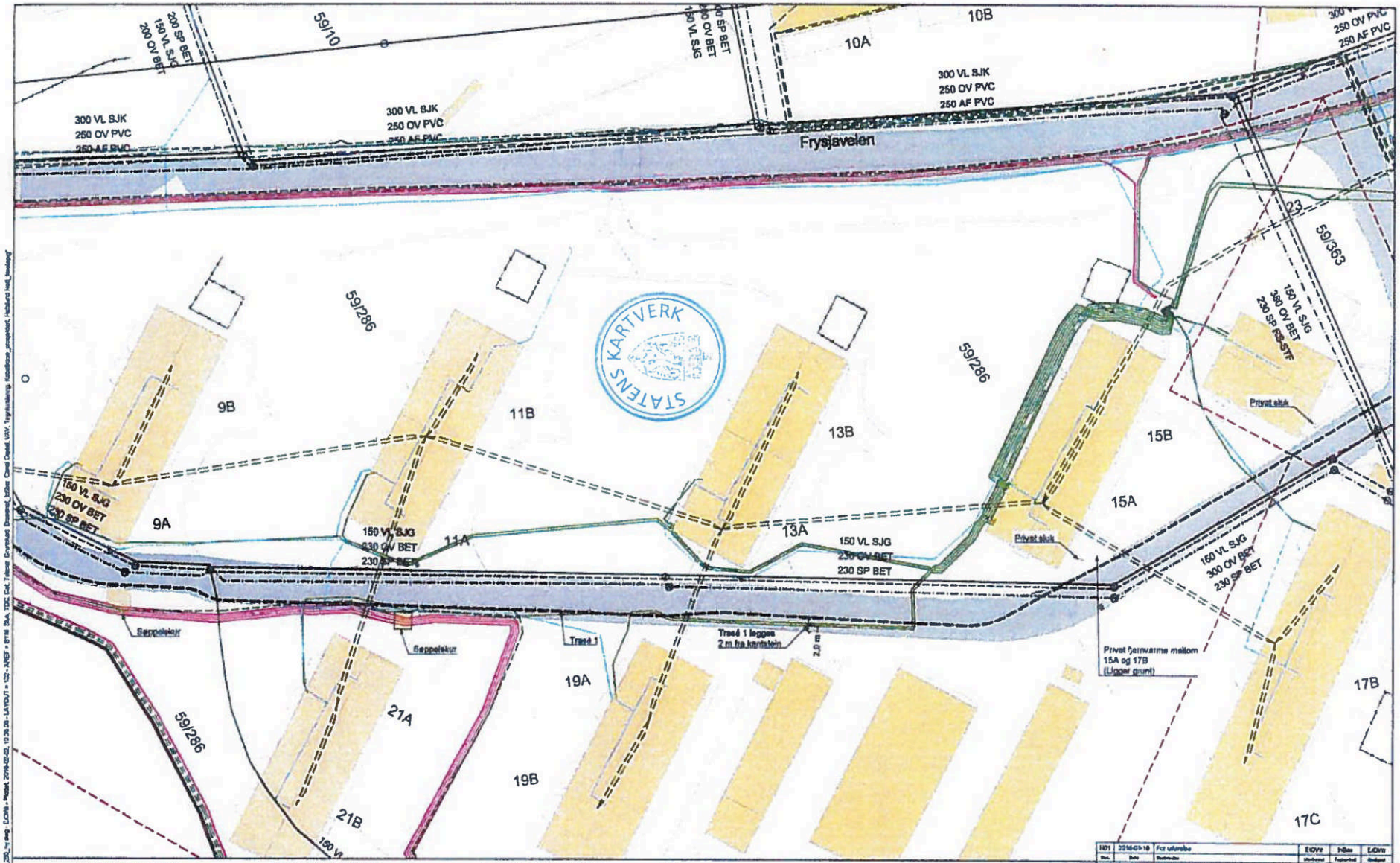
Hafslund

1:250

132 kV kabeltrasé, Kjelsås-Korsvoll

Trasé 1 og kryssing av Akerselva. Skjøtested 1-1
Svensenga
Plan

Norconsult	Dokumentnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5154555	103	H01



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	2016-01-19	For utlomsbe	EIOVI	HBer	EIOVI
Rev.	Dato	Endringsbe	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Hafslund

1:250

132 kV kabeltrasé, Kjelsås-Korsvoll

Trasé 1
Frysjavelen
Plan

Norconsult

5154555	102	H01

HBH IM TMC

Skatteetaten

Dato
10.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Grefsenkollveien 12 C H0415
0490 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 473 240 Andelsnr 16

Eiendommens adresse:

Frysjaveien 11A, 0883 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 181 668
Som sekundærbolig:	kr 4 726 670

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Frysjaveien 11A

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	20 min 1.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	20 min 1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	11 min 0.9 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	5 min 2.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svensenga Linje 25	4 min 0.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	15 min 1.2 km
Tåsen Linje 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 7.4 km

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min 0.7 km
Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 0.9 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	8 min
Meny Frysja	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	19 min
Vitusapotek Frysjaparken	6 min
Torgbygget Vinmonopol	21 min

SPORT

Solligrenda balløkke	8 min
Engebråten skole - idrettshall	11 min
Avancia Xpress Kjelsås	7 min
EVO Frysja	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

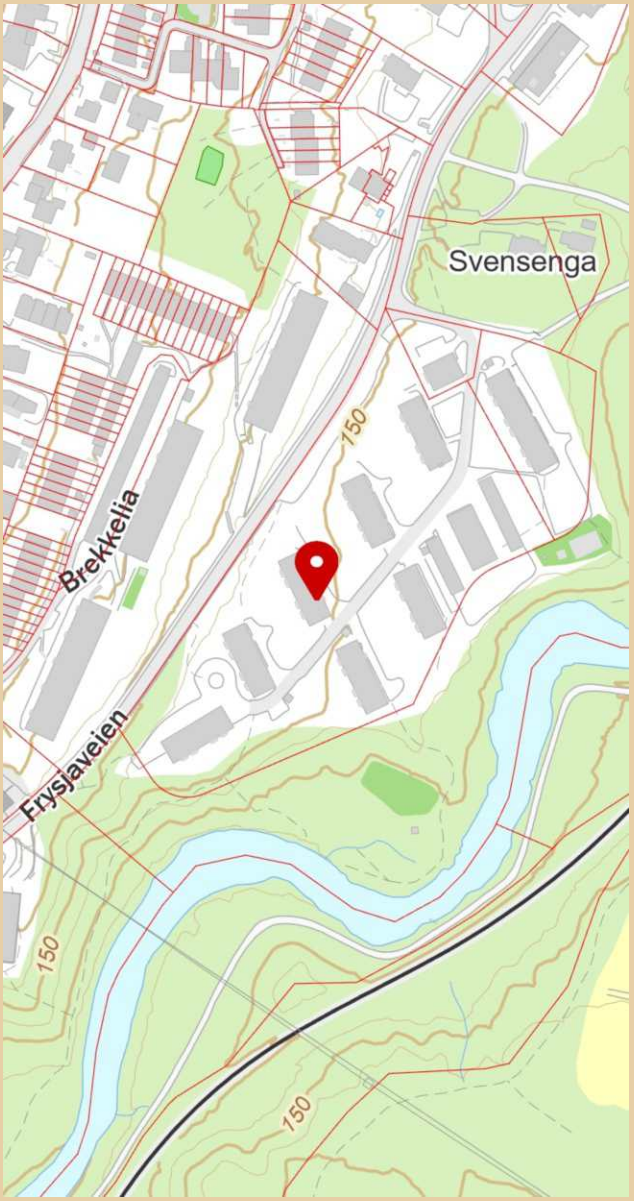
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

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 2025

Frysjaveien 11A

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	20 min 1.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	20 min 1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	11 min 0.9 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	5 min 2.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svensenga Linje 25	4 min 0.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	15 min 1.2 km
Tåsen Linje 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 7.4 km

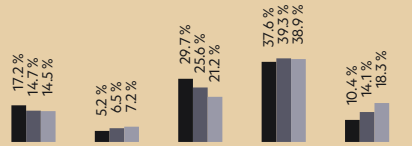
BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min 0.7 km
Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 0.9 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	8 min
Meny Frysja	6 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Solligrenda balløkke	8 min
Engebråten skole - idrettshall	11 min
Avancia Xpress Kjelsås	7 min
EVO Frysja	8 min

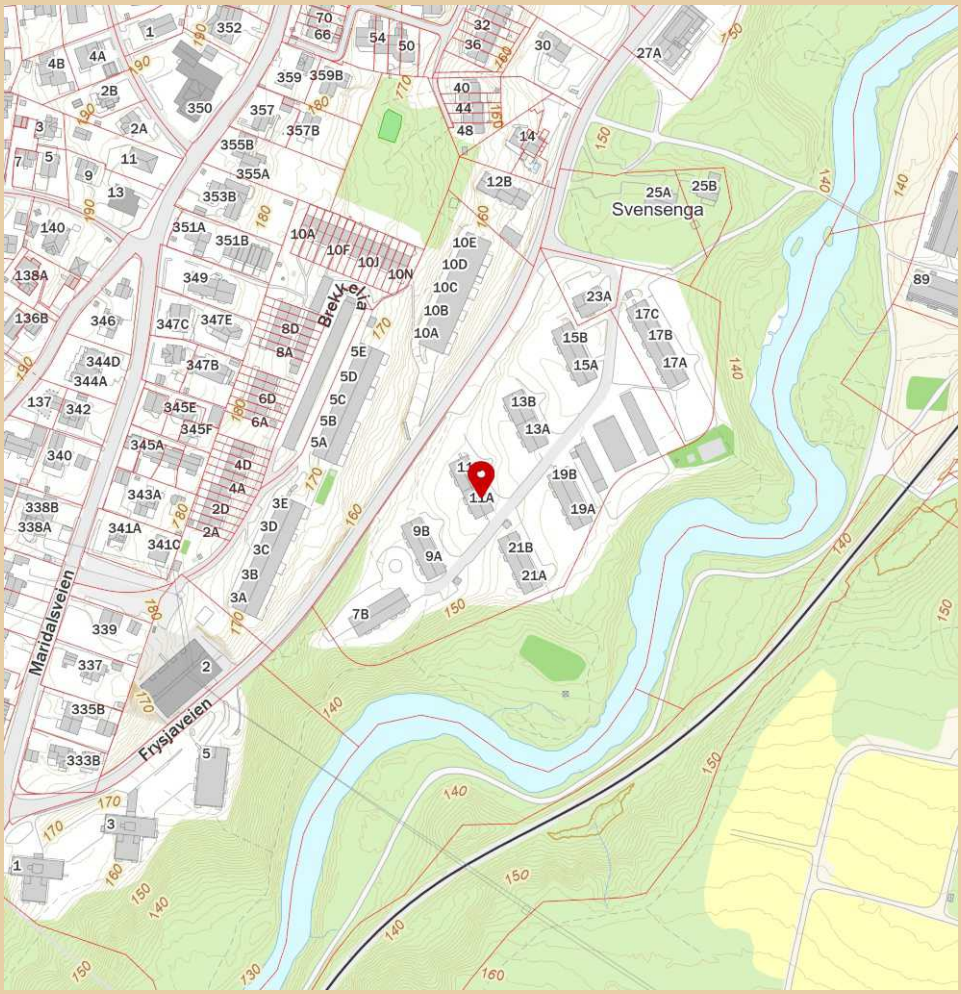
«Kort vei til marka, supert for småbarnsfamilier, godt miljø»

— 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 2025

Frysjaveien 11A

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	20 min 1.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	20 min 1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	11 min 0.9 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	5 min 2.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svensenga Linje 25	4 min 0.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	15 min 1.2 km
Tåsen Linje 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 7.4 km

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min 0.7 km
Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 0.9 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	8 min
Meny Frysja	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	19 min
Vitusapotek Frysjaparken	6 min
Torgbygget Vinmonopol	21 min

SPORT

Solligrenda balløkke	8 min
Engebråten skole - idrettshall	11 min
Avancia Xpress Kjelsås	7 min
EVO Frysja	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

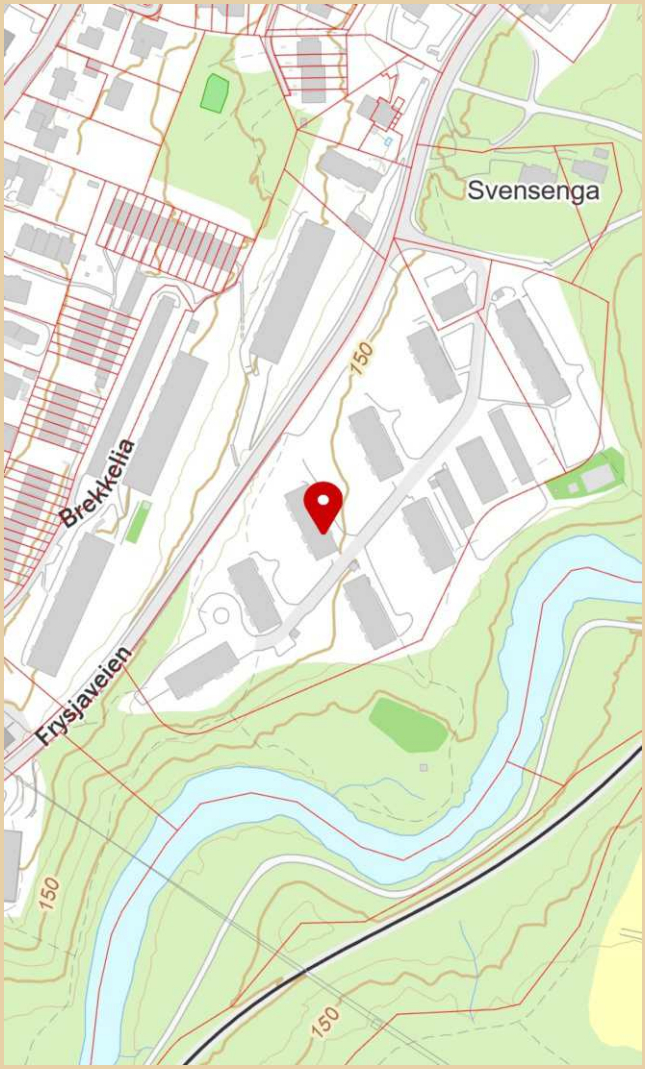
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

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 2025

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 11A, 0883 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 286, andelsnr. 16 i BREKKE BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251030

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

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

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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