PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

BREKKELIA 4E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Brekkelia 4E

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	19 min 1.6 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	19 min 1.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	14 min 1.2 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	5 min 2.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 1.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Korsvoll Linje 51, 54	3 min 0.2 km
Tåsen Linje 5	16 min 1.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.5 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 7.4 km

BARNEHAGER

Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.8 km
Hansemyra friluftsbarnehage (4-5 å... 5 barn	11 min 0.8 km
Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	5 min
Meny Frysja	9 min

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	17 min
Vitusapotek Frysjaparken	8 min
Torgbygget Vinmonopol	19 min

SPORT

Korsvoll kunstgressbane	11 min
Solligrenda balløkke	11 min
Avancia Xpress Kjelsås	10 min
EVO Frysja	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

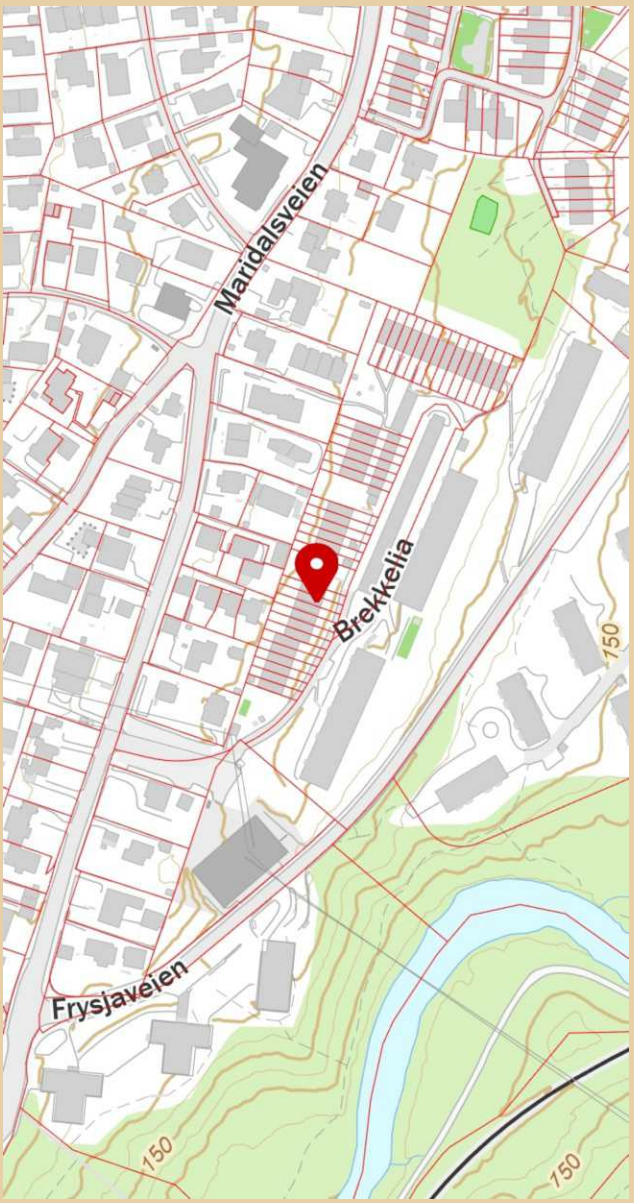
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

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

Huseierlaget Brekkelia Terrasse

Parkeringsvedtekter

Vedtatt på årsmøtet 13. april 2011, revidert på årsmøtet 17. april 2013 (pkt 5), revidert på årsmøtet 13.april 2023, pkt 9

Formål

Huseierlaget skal legge forholdene til rette for at alle enhetene har mulighet til parkering i Brekkelia

Biloppstillingsplass

1. Styret har ansvar for å fordele huseierlagets biloppstillingsplasser, inkl. fellesgarasjen
2. Det tildeles kun en – 1 – biloppstillingsplass pr huseier
3. For å tildeles en biloppstillingsplass må huseier ikke disponere en privat garasje i Brekkelia
4. Boansiennitet styrer hvilken biloppstillingsplass som tildeles
5. Fem av plassene er bredere enn de andre. De fordeles etter ansiennitet til husstander med barn under skolealder. Blir ikke alle plassene fordelt slik, blir resten av de fem plassene fordelt etter ansiennitet. Vi ingen ha dem, må de med lavest ansiennitet benytte dem.
6. Fremleie av biloppstillingsplass er ikke tillatt
7. All parkering utenom felt spesielt merket for dette, er forbudt
8. Parkering av store firmabiler, lastebiler, tilhengere, campingvogner, bobiler, o.l. – eller biler som er avskiltet – kan ikke aksepteres, med mindre det foreligger særlig avtale med styret
9. Dersom beboer ikke disponerer bil, men har parkeringsplass i fellesgarasjen kan styret fordele plassen til den med høyest boansiennitet. Dersom man får ny bil eller flytter tilbake får man garasje tilbake etter avtale med styret. Beboer skal da disponere parkeringsplass på biloppstillingsplass.

Gjesteparkering

10. Biloppstillingsplasser som ikke fordeles til huseiere skal reguleres til gjesteparkering
11. Hver huseier tildeles to – 2 - oblater for gjesteparkering
12. Forutsetninger for benyttelse av gjesteparkering:
    a. Bilen må tilhøre en gjest. Huseiere kan ikke benytte gjesteparkeringsplasser til bil nr 2, firmabil eller lignende
    b. Oblat synlig i frontruten
    c. Sammenhengende parkeringstid som overstiger 7 døgn krever godkjenning av styret
13. En gjesteparkeringsplass benyttes etter ”førstemann til mølla”-prinsippet
14. Styret kontrollerer at gjesteparkeringsplassene benyttes slik det er forutsatt i parkeringsvedtektene

Utleie av biloppstillingsplass

15. Hvis gjesteparkeringsplassene benyttes i liten grad over tid, kan styret leie ut enkelte biloppstillingsplasser til huseiere
16. Boansienitet styrer hvem som tildeles utleieplass
17. Søkere med 1 biloppstillingsplass i Brekkelia går foran søkere med 2 biloppstillingsplasser uavhengig av boansiennitet
18. Leieperiode er et – 1 – år
19. Når leieperioden utløper skal biloppstillingsplassen på ny tildeles huseiere etter reglene i punkt 15 og 16 blant dem som har søkt om leie av plass
20. Styret regulerer månedlig pris for leie av slik plass

Skatteetaten

Dato
08.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 59 Bnr 431 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Brekkelia 4E, 0882 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 250 000
Som sekundærbolig:	kr 9 000 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 19.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 19.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-59/431 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Brekkelia 4E 0882 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 13 034,74
Fakturamottaker:	Thorshaug Leif Odvar Brekkelia 4 E 0882 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 3 760,00
Eiernavn:	Thorshaug Leif Odvar	Totalt	NOK 16 794,74

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	3 760,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Vann- og avløpsgebyr	12 791,74
Totale avgifter	**16 794,74**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

5534 NORGE

OPPBEVARES SOM ORIGINAL

OSLO SKRIVEREMBETE

4200 KRONER

07.6.72 STEMPELAVGIFT AV DOKUMENTER

(FREM-) Festekontrakt.

§ 1. Partene og tomten.

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

§ 2. Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomten.

Det henvises til målebrev.

§ 3. Festeavgiften.

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

§ 4. Sikkerhet for festeavgiften.

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

§ 5. Festetiden.

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

§ 6. Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

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

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

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

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

9225-4/6 72

b) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.

c) Festeavgiften ikke kunne forhöyes uten bankens samtykke.

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

§ 8. Spesielle vilkår.

Festetiden skal som nevnt i § 5 være 99 år. Hver av partene har adgang til å kreve regulering av feste-avgiften hver 10. år. Eventuell regulering skjer på basis av engrosprisindeksene. regnet fra 12.4 1957.

§ 9. Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

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

§ 10. Ikrafttreden.

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

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

Oslo, den 23. desember 1971.

Som framfester:

HINDNES & SELVAAG

Som fester:

BREKKELIA BORETTSLAG A/L

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

HARALD HERTZBERG
Advokat

J. GUSTAV JENSEN
ADVOKAT

Nærværende festekontrakt samt festekontrakter vedr. gnr. 59 bnr. 401 og gnr. 59 bnr. 402 begge i Oslo kommune, trer i stedet for festekontrakt av 30.6. 1958 tinglyst 13.1.1959 på gnr. 59 bnr. 10 i Oslo kommune, som samtidig kvitteres til avlysning.

Oslo, den 23. desember 1971.

Som framfester:

Ringnes og Selvaag
eneinnehaver siv. ing.
Olav Selvaag

Som fester:

BREKKELIA BORETTSLAG A/L
(tidl. Borettslaget Progressiv A/L)

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

HARALD HERTZBERG
Advokat

J. GUSTAV JENSEN
ADVOKAT

Oslo den 15.mai 1972.

Dokumentet kan tinglyses.
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ETTER FULLMAKT

Dagbokført som dok. nr. 9225/1972 den 26 1972
ved Oslo byskriverembete, Aker distrikt.
Innført i grunnbok som vedk. gnr. 59
bnr. 10,-
avskrift i A bok 447 bl.
For tinglysingen betalt til Statskassen kr. 70,-

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BREKKELIA 4E, 0882 OSLO

Gnr: 59 Bnr: 431 0301 Oslo kommune.
Rekkehus

Dato befaring:	11/06/2025
Utskriftsdato:	11/09/2025
Oppdragsnummer:	97750
Referansenr:	

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje.

Standard

Boligen er med eldre standard fra byggeår.
Det må påregnes kostnader til rehabilitering/oppgraderinger av enkelte bygningsdeler, og ferdigstillelse av oppussing av overflater i 2.etasje.

Oppgraderinger i boligen

Følgende større oppgraderinger er i følge eiers representant utført i den senere tid:

Ifølge eiers representant har flere i sameiet gått sammen for å utføre følgende utbedringer:
– Ny drenering 2023
– Ny terrasse 2023.
– Ny taktekking og undertak i 2021.

For øvrig opplyser eiers representant om at bad i 2.etasje er oppusset for ca 15 år siden.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1958 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / Underetasje)
- Ventilasjon (Wc / Underetasje)
- Overflater på innvendige vegger (Vaskerom/bod / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom/bod / Underetasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Spesielle observasjoner
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser, ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Etasjeskiller
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Innvendige dører

- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Overflater på innvendige gulv (Vaskerom/bod / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 50 000 – 150 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Geir Oddvar Thorshaug
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eiers representant: Geir Oddvar Thorshaug ,Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 59 Bnr: 431
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	138.4 m²
Hjemmelshaver:	Karibu Stiftelsen
Adresse:	Brekkelia 4E, 0882 OSLO
Festerett	Leif Oddvar Thorshaug har festerett

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	11/06/2025		Opplysninger gitt av eiers representant under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	11/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	11/06/2025	Godkjente plantegninger er uthentet den 11/06/2025. Brekkelia 2 - 4 Saksnummer 195702031. Tegninger er datert 9.9.1957.	Godkjente plantegninger er uthentet		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	45	43	2
1. etasje	45	45	0
2. etasje	45	45	0
Sum bolig:	135	133	2

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Wc, Vaskerom/bod, Entré, Stue, Gang	Bod
1. etasje	Kjøkken, Stue	
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom, Omkledningsrom/loft	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	45	0	0	0
1. etasje	45	0	0	23
2. etasje	45	0	0	0
Sum bolig:	135	0	0	23
Sum BRA:	135			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Wc, Vaskerom/bod, Entré, Stue, Gang, Bod		
1. etasje	Kjøkken, Stue		
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom, Omkledningsrom/loft		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse: Avvik fra godkjente plantegninger:
- Hobbyrom fremstår idag som stue.
- Det er oppført en gang i deler av bod.
- Det er oppført WC i deler av bod.
- Det er oppført et vaskerom/bod i deler av vedbod.
- Det er oppført terrasse og veranda.
- Omkledningsrom i 2.etasje er beskrevet i godkjente plantegninger som "loft"

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde boligen slik planløsningen er i dag.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Det er observert rørisolasjon på ledningsnett i himling i underetasjen i vaskerom/bod, som kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale.

Tilstandsvurdering: TG: 2

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjonen for oppgraderinger gjort de siste fem årene er ikke fremvist, med unntak av arbeidet med ny drenering.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Støpt grunnmur. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Utvendig drenering og fuktsikring er lagt nytt i 2023 ifølge eiers representant. Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter. Det er fremvist dokumentasjon for arbeidet.
Tilstandsvurdering:	Det er manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av skrånende masser mot boligen.
Tilstandsvurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen.

Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. Det er observert råtedannelse på nedre del av enkelte panelbord.

Panelet bærer preg av etterhengende vedlikehold, slitasje og sprekker.

Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid, og i sammenheng med nevnte forhold blitt tildelt TG 2. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.
Lufting i gesimser.
Ifølge eiers representant ble det utført ny taktekking i form av nytt undertak og takpapp i 2023.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med fuktindikator på overflater stedvis på himling, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt. TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takpapp.
Ifølge eiers representant ble det utført ny taktekking i form av nytt undertak og takpapp i 2023.

Tilstandsvurdering: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor ikke oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 1. TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall ført til drensrør. Pipe over yttertaket er helbeslått.
Tilstandsvurdering:	Takrenner, nedløp og beslag som ble byttet i forbindelse med ny taktekking er gitt TG 1. TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Øvrige beslag i metall.
Tilstandsvurdering:	Beslag tilknyttet dører/vinduer er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje. TG: 2

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse:	Underetasje: - Ytterdør. 1. etasje: - Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1978 - Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1978.
Tilstandsvurdering:	Dører er av eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Dører til veranda og terrasse bærer sterkt preg av etterhengende vedlikehold og slitasje, nevnte dører fungerer fortsatt men bør byttes. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:

Underetasje:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1978.

1. etasje:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1978.
- Vinduer med trelags isolerglass, uten syndlig datomerking i stue.

2. etasje:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1978.

Tilstandsvurdering:

Det er fuktmerker i tilknytning til vinduer i to soverom i 2.etasje. Eiers representant opplyser om at det var litt fuktgjennomtregning der, før utbedring av taktekkingen ble utført. Anbefales å innhente dokumentasjon på arbeidet som er utført. Nevnte vinduer mangler for øvrig også enkelte lister.

Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Vinduet har tydelige merker etter fuktpåkjenning i form av malingavflassing.

Det er utført fuktsøk i vinduer, samt på fuktmerker. Det er ikke funnet indikasjoner på høye fuktverdier.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
Det er observert noe råte nederst på karm på enkelte vinduer.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, bruksslitasje, samt nevnt forhold.

Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, uten synlig datomerking, i ett soverom i 2.etasje.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 17 m².
Levegger og blomsterkasser i trevirke.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse:

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca.6 m².
Terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm.

Tilstandsvurdering:

Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv.

Både terrassebord og rekkverk bærer sterkt preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold. TG 2 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Gulvet i bod er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 12 mm i stue. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Underetasje har innredet areal, som ble innredet i ved byggeår i følge eiers representant. Deler av vaskerom/bod er utforet mot terreng, innside av nevnte yttervegger er kledd med panel. (Organisk materiale) Øvrige rom som er under terreng er bod, med pusset og malte overflater på grunnmuren.
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt risiko ved konstruksjonen. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da dreneringen er under fem år, og det er ingen egnede steder å ta hulltaking. Overflate i bod er av betong, deler av vaskerom er flislagt, panel i bod del fremstår som det er limt rett på betongen.

Det er uført fuktsøk på betongoverflater i bod og vaskerom, samt stukket pigger i trevirke i panel i bod.

Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Oppmurt åpent ildsted.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom/bod.

Tilstandsvurdering:

Se punkt «spesielle observasjoner».(sammenheng med ledningsnett)

Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvann er noe hard å åpne/lukke, og har behov for justering.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Ved tidspunkt for oppussing var det ikke krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk, anbefales likevel å monteres i tilknytning til varmtvannsbereder og kjøkkeninnredning.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder på 115 liter, montert i benkeskap på kjøkken.
Ukjent produksjonsår, men fremstår eldre.
Uten fast tilkoblingspunkt. .

Tilstandsvurdering:

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet antageligvis oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.
Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Ved tidspunkt for oppussing var det ikke krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk, anbefales likevel å monteres i tilknytning til varmtvannsbereder og kjøkkeninnredning.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Underetasje: - Friskluftsventil i en bod i underetasjen. - Elektrisk avtrekksvifte fra vaskerom/bod. 1.etasje: - Friskluftsventiler i vinduer. - Kulltilferventilator i kjøkken. 2.etasje: - Friskluftsventiler i soverom. - Luftespalte i vinduer i soverom, med unntak av hovedsoverom med nyere vindu. - Elektrisk avtrekksvifte i bad. - Luftespalte under dør til bad.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret. Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter) TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i WC. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår, sikringsskap av noe nyere dato. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for montering av nytt sikringsskap, oppussing av bad i 2.etasje, samt arbeid som fremstår nyere. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid, samt nevnte forhold. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp i bad i 2.etasje. For øvrig har boligen elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. 1. etasje: Stue og kjøkken. 2. etasje: To soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca 11 mm i kjøkken og 12 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det fremstår som det er et lite «søkk» mot yttervegg mot terrasse. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Rettløps trapper i tre, belagt med tepper.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Plassbygd kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Flislagte benkeplate med benkebeslag i rustfritt stål. Kullfilterventilator.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Innredning har svellingsskader. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnte forhold. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Underetasje: - Parkett i stue. - Fliser i entré. 1. etasje: -Tostavsparkett i stue. - Belegg i kjøkken. 2. etasje: - Laminat i gang og ett soverom, for øvrig gulvbord dekket av en type filt.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert knirk i gulvoverflater stedvis i boligen. TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater, samt nevnt forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Underetasje: - Trepanel. - Pusset og malt vegg i stue. 1. etasje: - Tapet. 2. etasje: - Ubehandlede gipsplater. - Tapet. - Trepanel.
Tilstandsvurdering:	Soveromsvegger i 2.etasje har behov for rehabilitering,. TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Underetasje: - Trepanel. 1. etasje: - Trepanel i stue. - Takess i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Det er observert enkelte hakk/merker. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Underetasje: - Sparklet og malte plater 2.etasje: - Trepanel. - Himlingsplater.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Innvendige dører

Beskrivelse: Underetasje:
- Glatte innvendige dører.

1. etasje:
- Dør med glassfelt mellom stue og kjøkken.

2. etasje:
- En glatt dør.
- Profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Dør av nyere dato mangler listverk. (Soverom 2.etasje) Eiers representant opplyser om at løse lister følger med salget.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Fast inventar

Beskrivelse: Underetasje:
- Plassbygde hyller i vaskerom/bod og bod.

2. etasje:
-Plassbygget garderobeskap i soverom og gang.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, Underetasje

Beskrivelse: servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon – Wc, Underetasje

Beskrivelse: Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Det er kun luftespalte under dør til WC, ingen avtrekk.
Det var krav til oppdriftsventilasjon fra WC-rom ved tidspunkt for oppføring.

Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Våtrom - Vaskerom

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

Generelle opplysninger – Vaskerom/bod, Underetasje

Beskrivelse: Deler av opprinnelig bod er ombygd til vaskerom. Kostnader til oppgraderinger må påregnes.

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom/bod, Underetasje

Beskrivelse: Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant.

Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier i gulvkonstruksjonen.
Det er observert rifter/utetthetter stedvis i gulvbelegg.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-150 000,-

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom/bod, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom/bod, Underetasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon – Vaskerom/bod, Underetasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking vaskerom – Vaskerom/bod, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjenning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

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

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eiers representant pusset opp i 2009.
Det er ikke fremvist dokumentasjon. Lokale utbedringer av enkelte punkter bør foretas.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er observert flere hull i fug i overgang gulv/vegg, det må foretas lokal utbedring av fuger i overgang mellom gulv/vegg.

Rørgjennomføring fra servant er ikke tilstrekkelig tettet, ved en eventuell lekkasje fra enten klosett eller servant, vil det kunne være fare for at det renner vann til rørgjennomføringen. Det anbefales å montere mansjett rundt avløpsrøret.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnt forhold.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse, og veggskap med speil fronter og belysning.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Servant og dusj på gulv.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vegg bak klosett.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja.
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

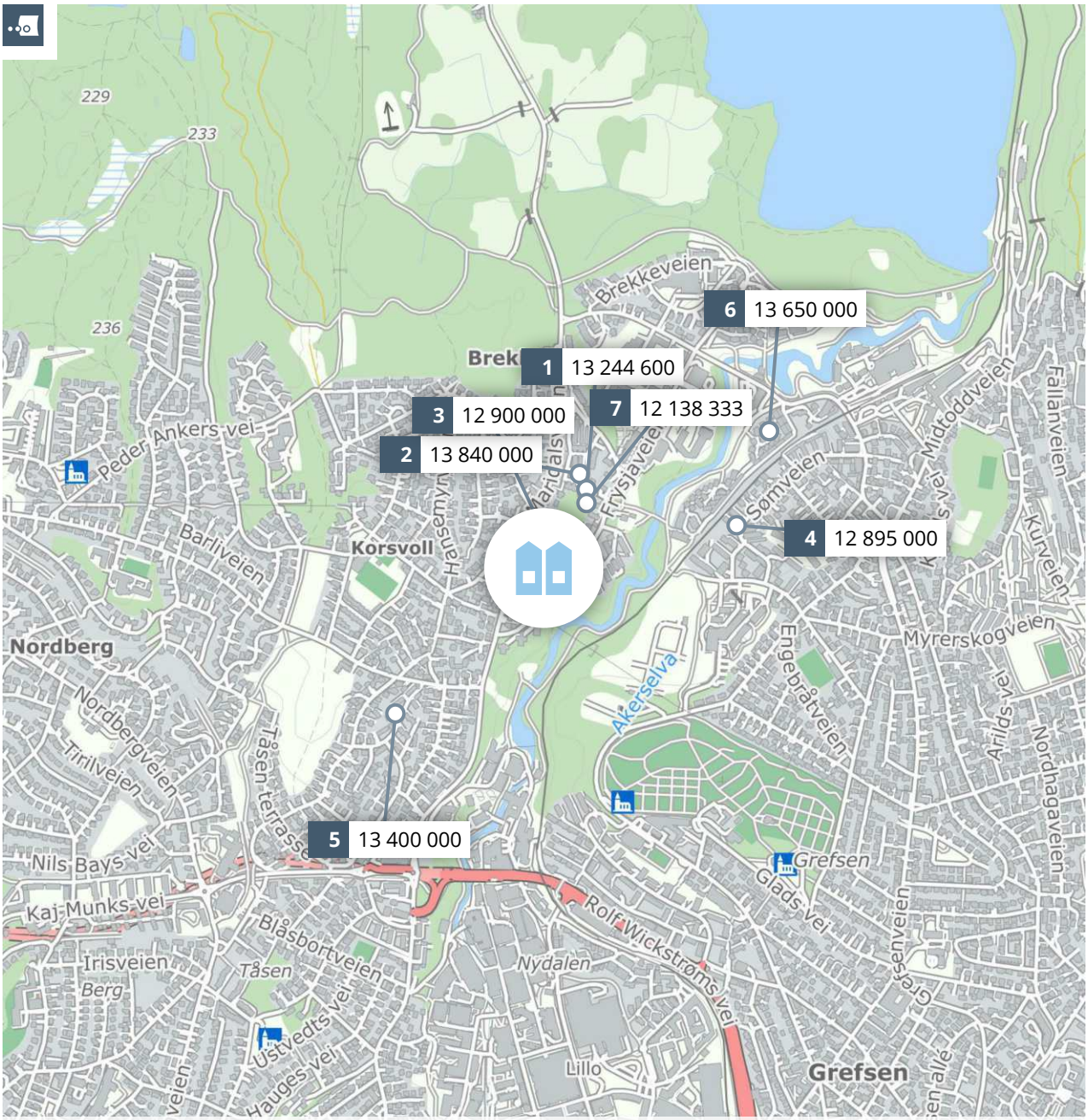
Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



Meglers verdivurdering

BREKKELIA 4 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 19.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brekkelia 4 E, 0882 OSLO

Selveier rekkehus på festetomt, bygget i 1958

GNR 59 BNR 431 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BREKKE

Verdivurdert til

8 750 000

34 000	8 784 000	65 067
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	135 m²	- m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Tomt					138 m²	
Byggeår					1958	

Fellesutgifter	3 100
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svensenga 38 125 m² 1984 258 m² 4 sov	28.05.2024	12 000 000	**13 200 000**	44 600	13 244 600	**105 957**
2	Svensenga 64 118 m² 1983 258 m² 4 sov	11.02.2025	13 250 000	**13 800 000**	40 000	13 840 000	**117 288**
3	Maridalsveien 351 B 143 m² 1997 1 297 m² 5 sov	11.09.2025	12 900 000	**12 900 000**	0	12 900 000	**90 210**
4	Sømveien 33 B 135 m² 1961 44,7 daa 3 sov	15.10.2024	12 350 000	**12 600 000**	295 000	12 895 000	**95 519**
5	Heierstuveien 22 141 m² 1951 345 m² 3 sov	14.05.2025	13 300 000	**13 400 000**	0	13 400 000	**95 035**
6	Solligrenda 22 152 m² 1985 120 m² 5 sov	17.09.2025	13 650 000	**13 650 000**	0	13 650 000	**89 803**
7	Svensenga 46 125 m² 1984 150 m² 3 sov	20.05.2025	10 500 000	**12 100 000**	38 333	12 138 333	**97 107**

PrivatMegleren ved Ole Eirik Thunshelle har gleden av å presentere Brekkelia 4E!

Dette er et rekkehus over tre plan, som ligger i et ettertraktet, rolig og særdeles barnevennlig område. Her bor man med nærhet til skoler, dagligvareforretninger, offentlig kommunikasjon, samt både sentrum og Marka. Dette er med andre ord en perfekt beliggenhet for barnefamilien.

Standarden i boligen er å anse som et komplett oppussingsobjekt, der der det kun har bodd en familie, fra nybygg i 1958 og frem til i dag. Dette er en unik mulighet til å påvirke alle rom og etasjer slik at en får det akkurat slik en selv vil ha det med stil, fargevalg og standard.

-Nytt tak i 2021
-Drenert rundt bygninsmassen /husrekka i 2023
-Ny terrasse ved kjøkkenet 2023
-Flislagt bad fra 2009
-Nordvestvendt og solrik terrasse på ca. 17 kvm.
-Sydøstvendt veranda på ca. 6 kvm med flott utsikt mot Grefsenåsen
-Stor stue med pipeløp
-Separat kjøkken
-3 soverom
-Biloppstillingsplass

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i Nordre Aker bydel nå

3
rekkehus til salgs

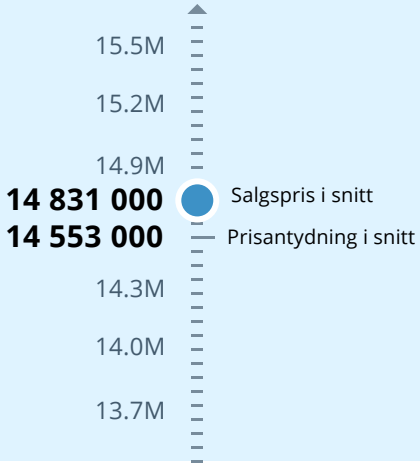


Annonsene har i snitt ligget ute i

52
dager

Rekkehus solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

12
rekkehus solgt

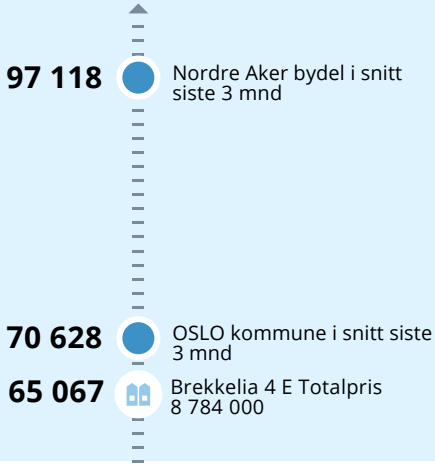


Solgt i snitt i løpet av

30
dager

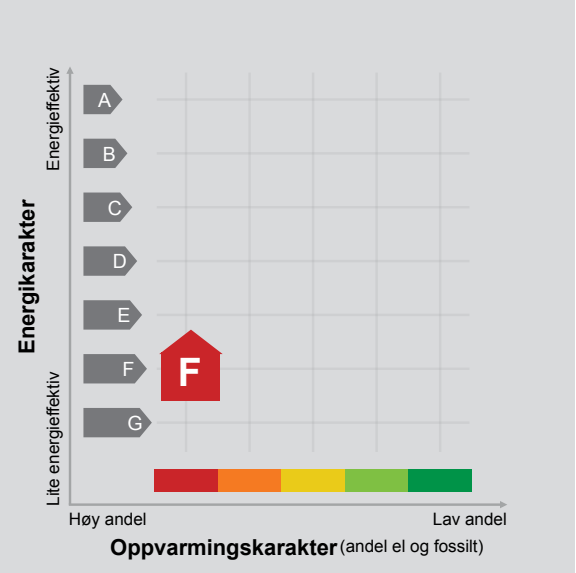
for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Brekkelia 4E
Postnummer	0882
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	431
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80767854
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167310
Dato	11.09.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tidsstyring av panelovner
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig 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-en).

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III · 41 72 00
SF/kl.

KOPI

Oslo, den
27/2-63.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 59, bnr. 334, hus G, Brekkelia 2 - 4, Kjelsås.

Journalnr.
57/1546

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
8/2-63.

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
A/L Borettslaget Progressiv, v/sekr.J.G.Jensen, Chr.Bank og Kreditkasse.

Byggemelder
Ringnes & Selvaag, Pr. Harbitz gate 18, Oslo

Ansvarshavende
Ing. Alv Selvaag, Pr. Harbitz gate 18, Oslo

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

.....
~~Bygningsinspektør~~
Stein Flaata.
Distriktsingeniör.

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

Utg. 10-60. R. A. 1

Vedtekter for foreningen
Huseierlaget Brekkelia Terrasse – vedtatt 13. april 2011
Sist oppdatert: 2019

§ 1 Foreningens navn
Foreningens navn er: **Huseierlaget Brekkelia Terrasse**

§ 2 Formål
Boligområdet består av 38 boligseksjoner
Foreningens formål er å ivareta eiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, Gnr. 59 Bnr. 401 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 3 Organisering av foreningen og råderett
Alle seksjonseiere skal være medlemmer av foreningen, og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i foreningen.

Hver eier har skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til det rekkehus som er knyttet til seksjonen.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

For at et godt bomiljø skal bevares må boligene kun benyttes til regulær beboelse.

Det tillates ikke drevet ervervsvirksomhet eller annen aktivitet som kan sjenere naboene ved støy, lukt etc. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig bruk av anleggene som er avtalt og forutsatt. Utvendig bygningsmessige forandringer og installasjoner av betydning skal meldes styret.

§ 4 Fellesutgifter (husleie)
Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom boligene etter vedtak på årsmøtet.
For betaling av fellesutgifter gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge Huseierloven.

§ 5 Vedlikehold

A) Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler den enkelte for egen regning. Vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger fra og med boligseksjonens sikringsboks. Alt ytre vedlikehold er også den enkelte boligeiers ansvar.

B) For felles vann- og avløpledninger samt elektriske kabler innen den enkelte husrekke er boligeierne felles ansvarlige.

C) Vedlikehold av fellesarealer med anlegg og utstyr er styrets ansvar.

§ 6 Reservefond
Ved den årlige budsjettbehandling skal styret påse at foreningen har en rimelig reserve i form av bankinnskudd.

§ 7 Registrering av salg/kjøp av seksjoner
Erverver av seksjoner og leietaker av bruksenhet må meldes styret for registrering.

§ 8 Styret
Styret skal bestå av en leder og fire-fem andre medlemmer.
Styreleder og styremedlemmerr velges for ett år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Det forutsettes at Brekkelia 2/4, 6/8 og 10 har minst en representant i styret hver. Fortrinnsvis bør det velges en fra hver (2, 4, 6, 8 og 10) rekke (evt. to fra 10).

Årsmøtet kan gjøre unntak fra dette.

§ 9 Styrets vedtak
Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med vedtak på årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst to er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt.

Styret kan i spesielle saker oppnevne en eller flere personer for å ivareta saker som krever ekstra kompetanse. Disse personer kan hentes i eller utenfor styret, men må være beboer i Brekkelia. De oppnevnte personers arbeid kan strekke seg over flere perioder. Det rapporteres til styret.

§ 10 Årsmøtet

Årsmøtet, som holdes hvert år i april måned, er foreningens øverste myndighet. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, når minst en tiendedel av beboerne (4 seksjoner) skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal skriftlig orientere beboerne om dato for ordinært årsmøtet senest fire uker på forhånd. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til alle medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om nødvendig, innkalles med kortere frist, minst tre dager.

Saker som en beboer ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal stå i innkallingen når det settes frem krav om det senest tre uker før møtet.
Skal et forslag vedtas, kreves vanlig flertall. Hovedinnholdet må være nevnt i innkallingen. Forslag med budsjettmessige konsekvenser må også være varslet i innkallingen, og krever vanlig flertall.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært Årsmøte

1. Konstituering
2. Styrets årsmelding
3. Årsregnskap og budsjett
4. Valg, styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer for 1 år
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 Ledelse av årsmøtet og avstemming

Årsmøtet ledes av styrets leder.

Med unntak av endringer av vedtektene, avgjøres alle saker med simpelt flertall. Ved stemmelikhet gjør møteleders dobbeltstemme utslaget. Er det flere enn to alternativer i en sak, og ingen av alternativene får 50 pst. eller flere stemmer, stemmes det på nytt mellom de to alternativene som fikk flest stemmer i første stemmerunde.

Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg kan foregå skriftlig hvis det foreligger mer enn ett forslag.

§ 13 Om årsmøtet

På årsmøtet har medlemmene stemmerett, med en stemme for hver seksjon. Medlemmene har rett til å møte ved fullmektig, eller fullmakt datert og signert. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter samt fullmakter.

Ekstra husstandsmedlem(mer) fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg.

§ 14 Forretningsførsel

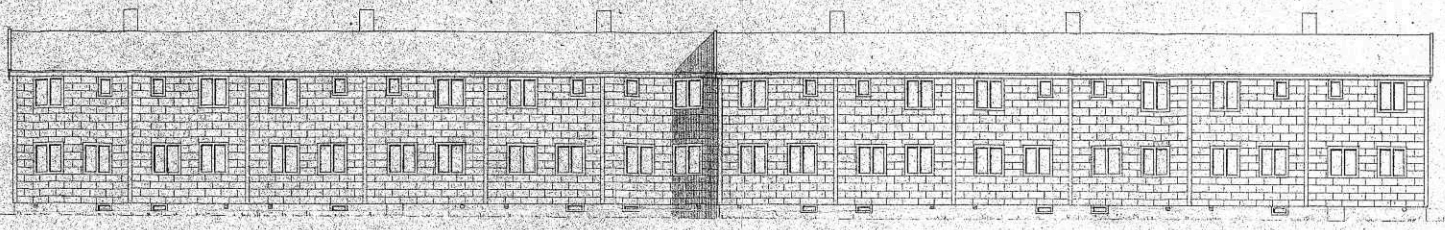
Forretningsfører ansettes av styret. Forretningsførsel utføres i samsvar med oppsatt kontrakt.

§ 15 Bygningsmessige arbeider

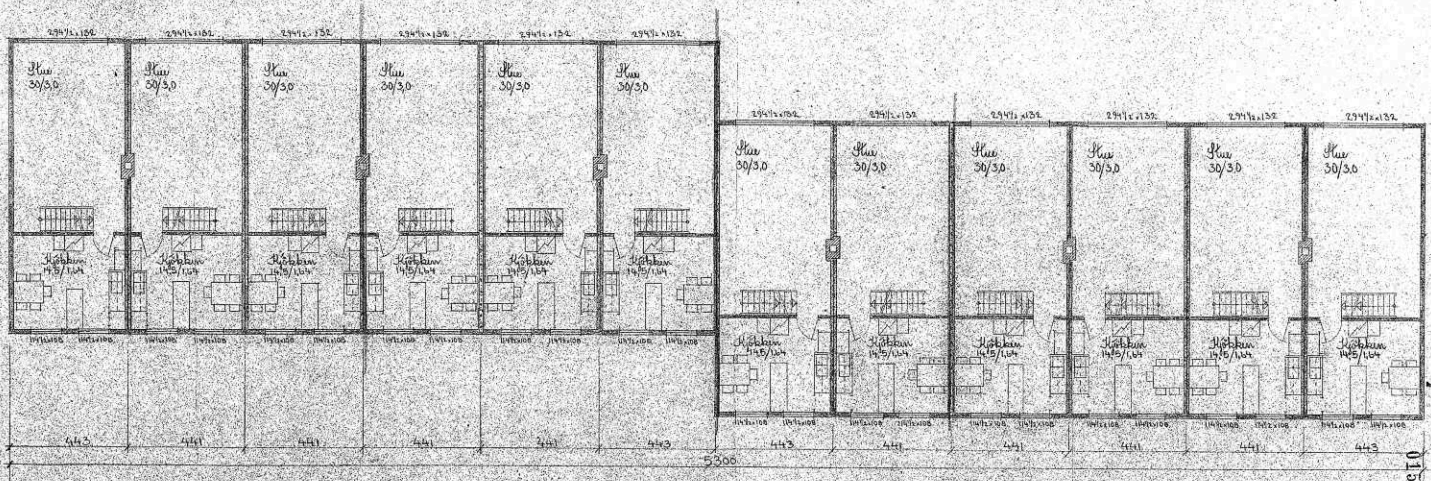
Endring av utvendige farger av husrekken skal skje etter en samlet plan for huseierlaget. Utskifting av vinduer, dører, kledning og oppsett av markiser etc. kan gjøres når det passer den enkelte husstand, men form og farge bør så langt det er mulig følge resten av rekka sin utforming for at rekkene skal bevare et helhetlig uttrykk. Når det gjelder tilbygg og påbygg som skal byggemeldes, oppfordres det til at naboer kommer til enighet i fellesskap.

§ 16 Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.



Fasade mot vest

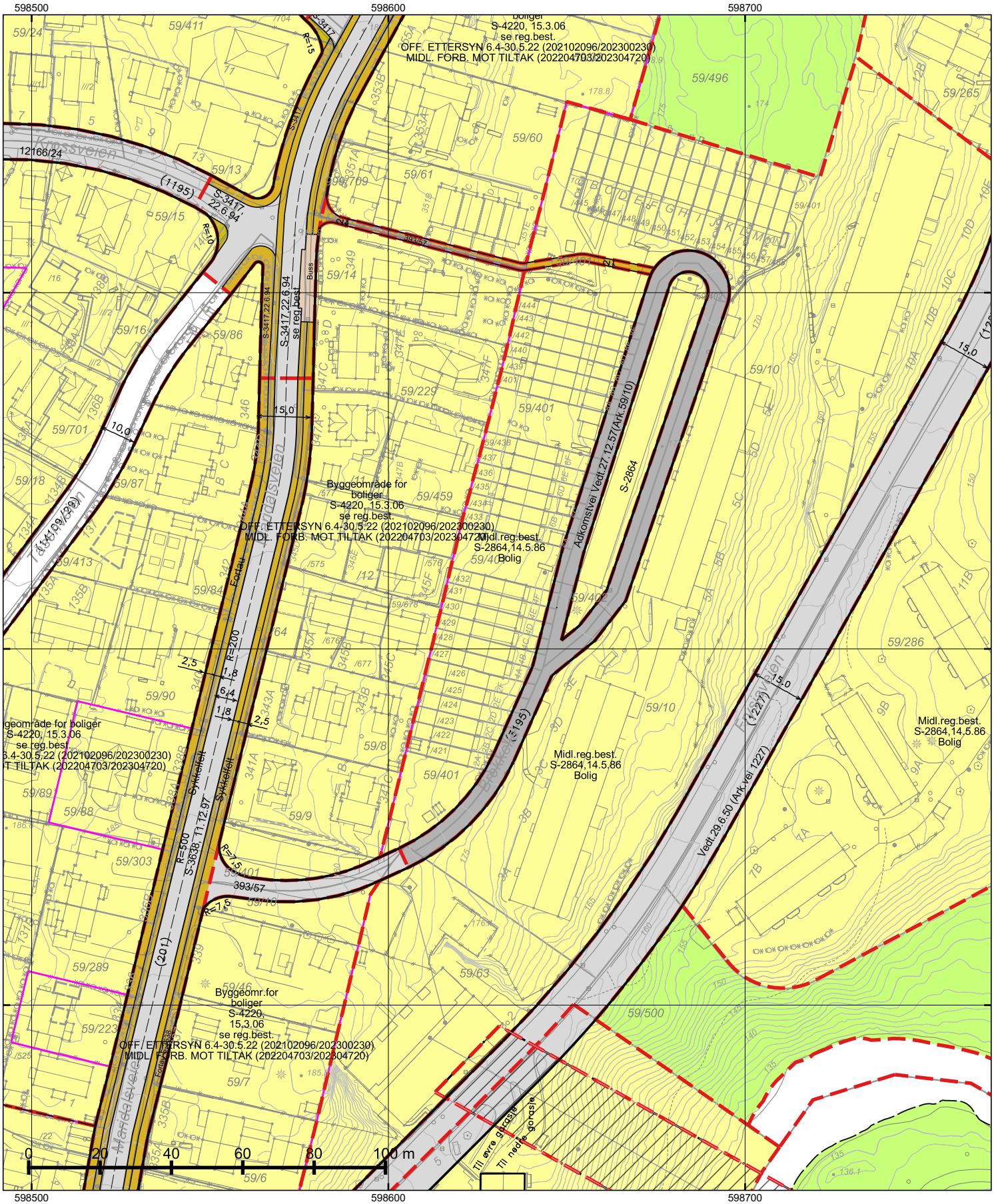


Plan av 1. etg

2

G.nr. 59, B.nr. 1, – Grytgarden
Tegn 1230, – plan og fasade, mål 1:100
Rungreen & Telnaag,
Oslo 6-6-1957 F.U.

HUS G



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

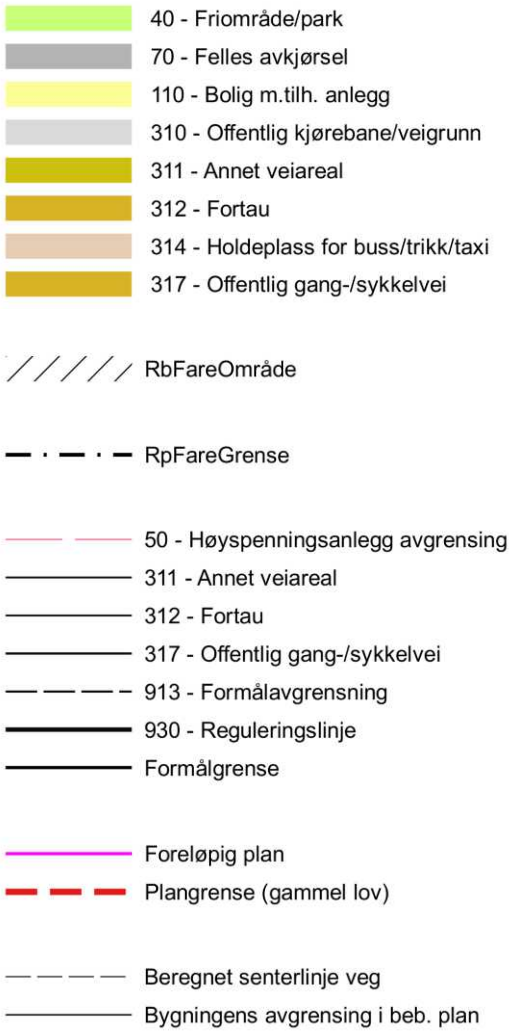
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

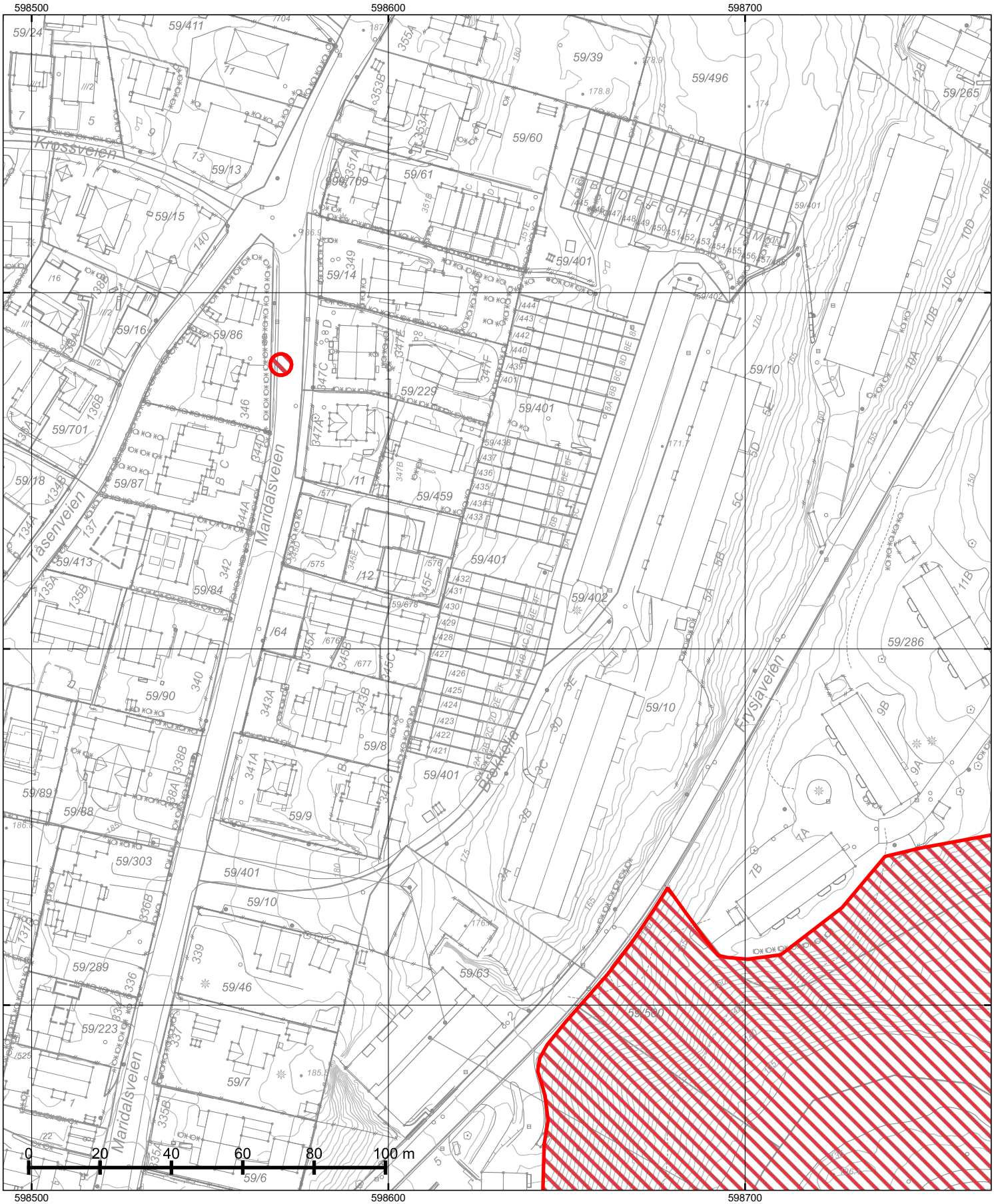
PlottID/Best.nr: 144182/ 86513639
Deres ref.: 40114/ OLEERIKT
Adresse: BREKKELIA 4E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 59/431

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

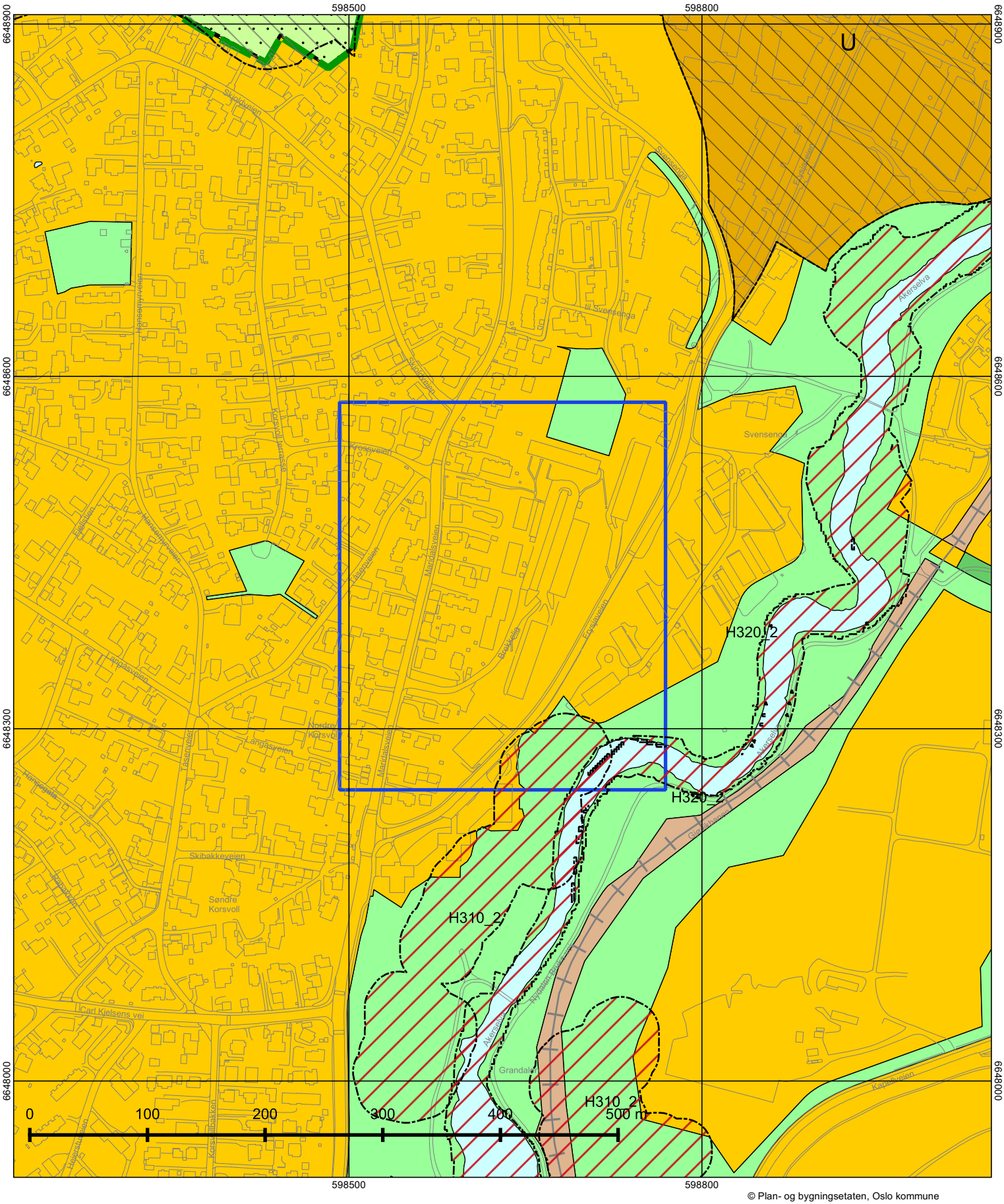
Dato: 05.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 144182/ 86513639
Deres ref.: 40114/ OLEERIKT
Adresse: BREKKELIA 4E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 59/431

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144182/86513639
Deres ref.: 40114/ OLEERIKT

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ole Eirik Thunshelle
BREKKELIA 4E

Dato: 05.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513639
8575055

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 431

Vi viser til bestilling av 20250605 for BREKKELIA 4E.

GNR. 59 BNR. 431

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.10.1973.

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

138 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

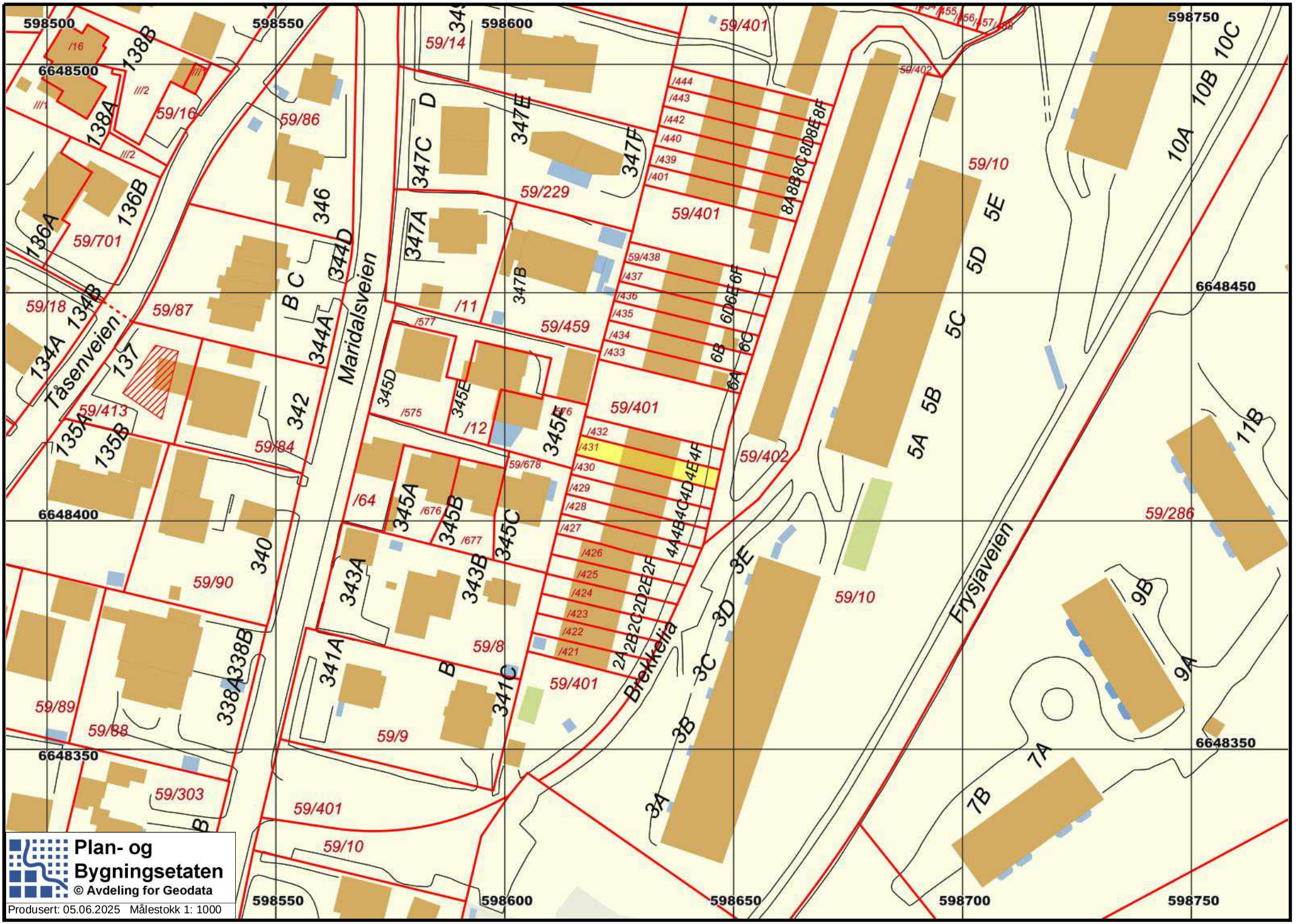
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

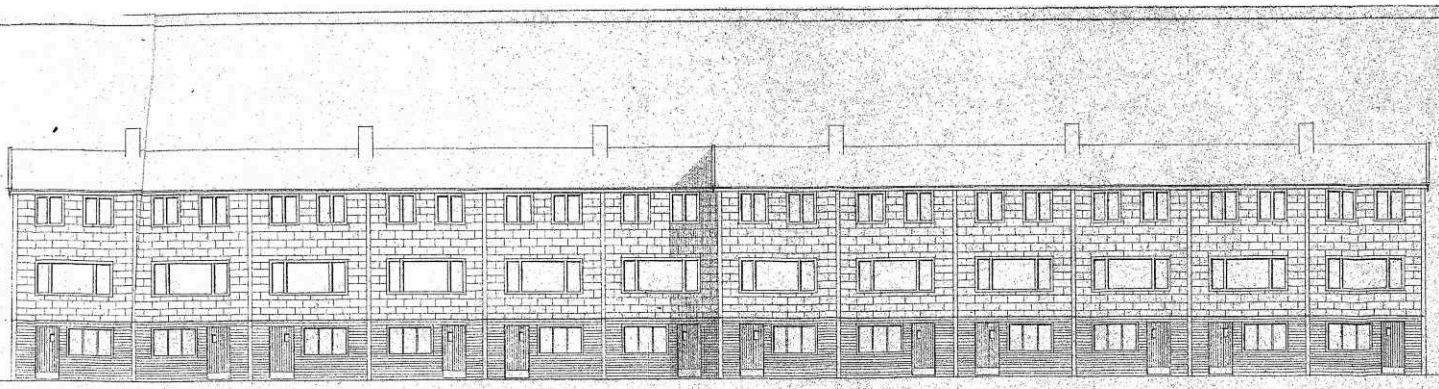
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

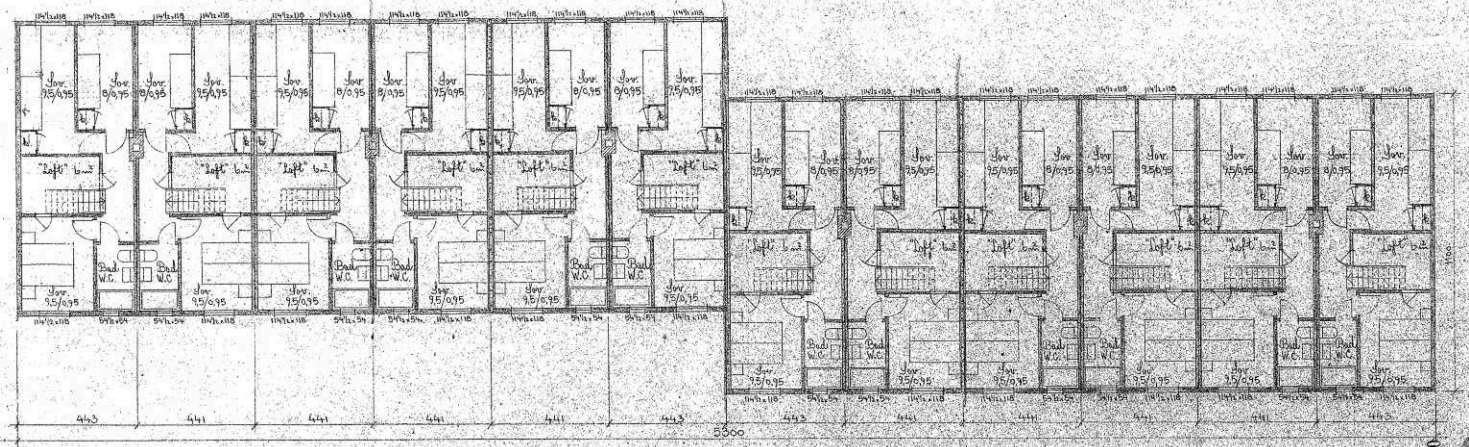
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


598500
598550
598600
598650
598700
598750
6648500
6648450
6648400
6648350
Maridalsveien
Tåsenveien
Brekkeliia
Frysjaveien
59/401
59/10
59/402
59/229
59/459
59/14
59/86
59/16
59/701
59/18
59/87
59/413
59/84
59/90
59/89
59/88
59/303
59/9
59/8
59/286
346
347A
347B
347C
347D
347E
347F
344A
344D
342
340
338A
338B
341A
341C
343A
343B
345A
345B
345C
345D
345E
345F
136A
136B
134A
134B
135A
135B
137
138A
138B
10A
10B
10C
11B
9A
9B
7A
7B
5A
5B
5C
5D
5E
3A
3B
3C
3D
3E
/11
/12
/64
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 05.06.2025 Målestokk 1: 1000



Fasade mot øst.



Plan av 2. etg.

Gnr. 57 Bnr. 1 – Smijordveien
Type 1230 – plan og fasade, mål 1:100.
Rinnan & Selvaag
Oslo 6-6-1957 FU.

Hus G

3

01340

Kartverket

Brekkeløa 4E

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ole Eirik Thunshelle 40251029
Vår referanse: 3820637/27007953
Bestilling: C3 2025-09-02 (2) 109

Dato
02.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17071	105	9.9.1974	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	431	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/17071/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 11:15

FESTEKONTRAKT.

17071

9 SEPT. 1974

§ 1. Partene og tomten.

Undertegnede Borettslaget Brekkelia Terrasse under avvikling fremfester herved til

Leif Gøvar Thorshaug

gnr. 59 bnr. ~~431~~ i Oslo kommune.

Denne kontrakt er basert på hovedfestekontrakt av 23.12.1971 tgl. 7.6. 1972 mellom firma Ringnes og Selvaag, eneinnehaver siv.ing. Olav Selvaag og Borettslaget Brekkelia Terrasse, og gir ikke partene etter denne kontrakt større rettigheter eller forpliktelser enn det hovedfestekontrakten hjemler.

§ 2. Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomten.
Tomten areal er på

140 m2

og forøvrig henvises til målebrev.

§ 3. Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig

kr. 263.62

Festeavgiften inkluderer også 1/38-del av festeavgiften for fellesarealet.
Festeavgiften forfaller til betaling etter nærmere avtale, dog således at terminbetalingene til grunneier (halvårlig etterskuddsvis hvert års 1. januar og 1. juli) overholdes.

§ 4. Sikkerhet for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder fremfesteren seg panterett i den bygning som er oppført på tomten. Hvis bygningen er pantsatt skal fremfesteren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er fremfesteren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen til tvangsauksjon.

§ 5. Festetiden.

Festetiden skal være 99 år fra 12/4 1957. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdistigningen som følge av påkostninger og forbedringer, bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke fremfesteren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen på tomten og godtgjøre (verdistigningen) verdiøkningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer, bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6. Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

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

§ 7. Spesielle vilkår.

Festetiden skal som nevnt i § 5 være 99 år regnet fra 12. 4. 1957. Hver av partene har adgang til å kreve regulering av festeavgiften hver 10. år. Eventuell regulering skjer på basis av engrosprisindeksene.

§ 8. Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

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

§ 9. Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer ikraft fra tinglysningsdato. Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært ikraft.

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

- 3 -

Oslo, den 2.9.1974

Som fremfester:

Styret i Borettslaget
Brekkelia Terrasse u.a.

Som fester:

Jeg/vi bekrefter at Styret i Borettslaget Brekkelia Terrasse u.a. ved Per Enger, Bjørn Jacob Nielsen og Berit Vraalsen Leif Odvar Thorshaug som er over 20 år, har underskrevet i mitt/vårt nærvær.

Oslo, den 2.9.1974

J. GUSTAV JENSEN
---ADVOKAT---

Som grunneier gir jeg herved mitt samtykke til denne kontrakt.

Oslo, den

Jeg bekrefter at Olav Selvaag som er over 20 år har underskrevet i mitt nærvær.

Oslo, den

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ole Eirik Thunshelle 40251029
Vår referanse: 3820636/27007948
Bestilling: C3 2025-09-02 (2) 108

Dato
02.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
19285	105	17.10.1973	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	401	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

Kredithuseen

17 OKT. 1973 19285

OSLO OPPMÅLINGSVESEN
Protokoll 2 side 284
M.jnr. 565-1973

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 11. oktober 1973

er parsell 4 E

av matr.nr.: gnr. 59 bnr. 401

gitt matr.nr.: gnr. 59 bnr. 431

Arealet er ca. 140 m2

Målebrevsavdelingen den 15. oktober 1973.

Tore Leland.
avdelingssjef

Det attesteres at teksten er i samsvar med protokollen.

T. Lindberg.

Avskriftens riktighet bekreftes
SB

Andvord 25309/71

Oslo

V271257

Ad adkomstvei og garasjeanlegg pe parsell av gnr.59 bnr.10, vest for Frysjaveien.

V271257 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.12.1957

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 195703402

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

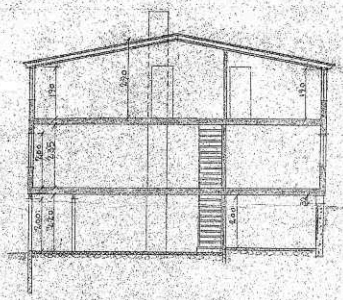
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

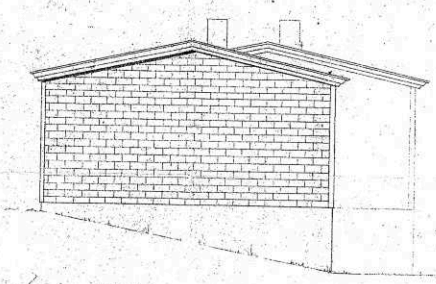
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

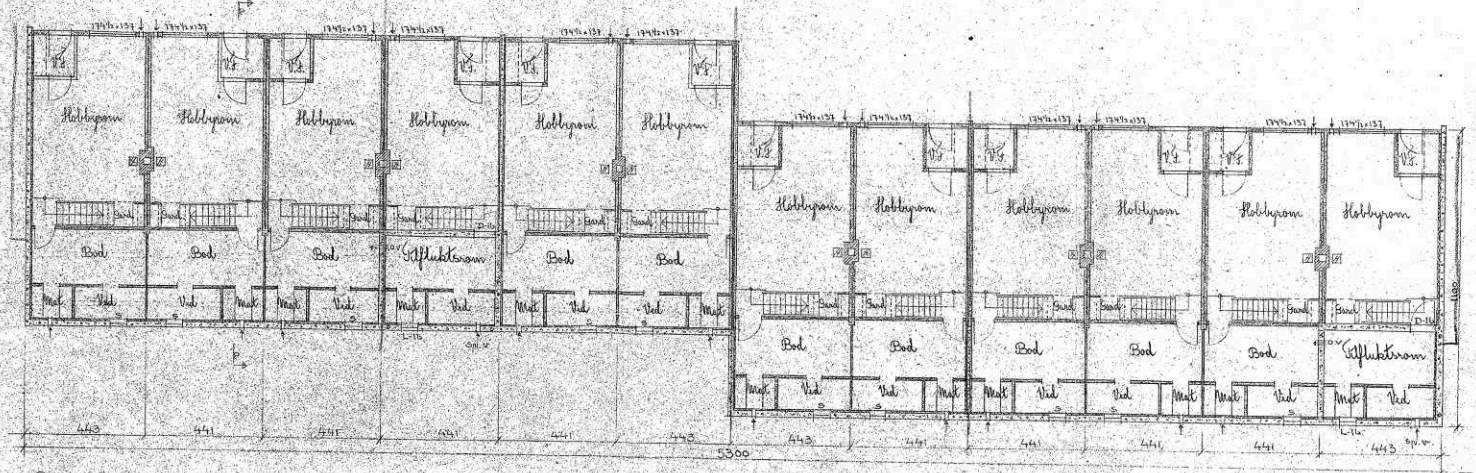
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



Snitt a-a



Fasade mot sydi


Hobbyrom
Bod
Vask
Vask
Vask

Huseierlaget Brekkelia Terrasse

Årsmøteinnkalling

Velkommen til årsmøte

Huseierlaget Brekkelia Terrasse

Årets årsmøte blir avholdt **onsdag 30.4.2025 kl 20:00 på Korsvoll Menighetshus.** Det åpnes også i år for forhåndsstemmegivning i fremlagte saker ved bruk av vedlagte stemmeseddel. Stemmeseddelen kan leveres i postkassen til Thomas Samuelsen, Brekkelia 10M, eller på epost brekkelia.terrasse@gmail.com. **Frist for forhåndsstemming er 28.4.2025 kl 18:00.**

Alle skal ha fått møteinnkalling tilsendt på registrert e-postadresse.

Velkommen til årsmøte!

Mvh
Styret

Forhåndsstemme seddel

Stemmeseddelen kan leveres i postkassen til Thomas Samuelsen, Brekkelia 10M, eller på epost brekkelia.terrasse@gmail.com. **Frist for forhåndsstemming er 28.4.2025 kl 18:00**. Ved forhåndsstemming vil man ikke ha stemmerett ved årsmøtet som avholdes onsdag 30. april kl 20:00.

Stemmegivers navn / husstand:

1) Møtet er lovlig innkalt, og stemmegiver godkjenner dagsorden og møteformalia (se 1 under)

JA	NEI

Hvis nei, gi tilbakemelding her:

---

2) Stemmegiver godkjenner Huseierlagets regnskap 2024 og budsjett 2025 (se 4 og 5)

JA	NEI

Hvis nei, gi tilbakemelding her:

---

3) Stemmegiver godkjenner valgkommiteens innstilling til nytt styre (Se 6)

JA	NEI

Hvis nei, gi tilbakemelding her:

Dato og signatur

Ordinært årsmøte 2025

Huseierlaget Brekkelia Terrasse

Innkalling til ordinært årsmøte i Huseierlaget Brekkelia Terrasse 2025

Dato:	Onsdag 30. april 2025
Klokken:	20:00
Sted:	Korsvoll Menighetshus

Agenda

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Status fra garasjelaget
4. Regnskap 2024
5. Budsjett 2025
6. Valg
7. Forslag fra beboere og styret
8. Orienteringssaker fra styret

Vedlegg

- Vedlegg 1: Årsregnskap 2024
- Vedlegg 2: Budsjettforslag 2025
- Vedlegg 3: Vedtekter (for informasjon)
- Vedlegg 4: Parkeringsvedtekter (for informasjon)
- Vedlegg 5: Husordensregler (for informasjon)

1.0 KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av huseiere til å underskrive protokollen
- Antall stemmeberettigede og fullmakter
- Lovlig innkalling
- Godkjenning av dagsorden

2.0 ÅRSMELDING FRA STYRET

Styret har, med unntak av juli og desember, hatt møter månedlig. Det har vært mange saker av ulikt omfang å håndtere, og vårt inntrykk er at dette vil vedvare de kommende år.

Styret har blant annet jobbet med følgende i denne styreperioden:

1. Sykkelbod rydding

Vedtak fra årsmøtet 2024
Fjerning og rydding av sykler ble gjort siste uken i mai i fjor.

2. Nytt gjerde langs fellesområdet ved nr. 2

Gjerdet ble satt opp i slutten av mai av innleid firma, jf. sak fra tidligere årsmøte. Gjerdet skal males etter sommeren 2025.

3. Plen mellom nr 4 og 6

Plen på fellesområdet ble lagt på dugnad med personell fra Brekkelia. Det ble sådd og beplantet ferdig i starten av juni.

4. Refinansiering av Huseierlagets lån med Obos banken

Redusert løpetid på felleslån jf vedtak om budsjett 2024 på sist årsmøte, hvor husleien ble økt for å kunne redusere nedbetalingstiden på lånet. Redusert nedbetalingstid på lånet gjaldt fra oktober. Gjenstående nedbetalingstid ble satt til 8,5 år.

Lånet ovenfor Obos ble også reforhandlet med forbedret rente. Den ble satt ned med 0,25% til 8,0% (nom), med virkning fra slutten av august.

5. Sparekonto

Beløpet på sparekontoen ble økt med 100.000 kr i løpet av året, og saldoen ved utgangen av året er 223.650 kr.

6. Ny gressklipper

Gressklipperen ble kjøpt inn i september, og står i sykkelgarasjen.

7. Vaske alle søppelkasser

Vedtak fra årsmøtet 2024.
Før vasking kunne utføres av leverandør, måtte noen av søppelbeholderne ved nr. 10 byttes av renovasjonsetaten. Defekte beholdere ble erstattet i august (2 papir og 4 søppel) ved nr 10. Vasking av søppelkasser og gulv ble utført av Bygårdsservice i slutten av august, for alle tre søppelskur i HL.

8. Nytt gjerde ved nr. 8

Nytt gjerde ble satt opp medio oktober av av firmaet til Eivind Andersen. Gjerdet skal males etter sommeren 2025.

9. Merking parkeringsplass ute

Huseierlaget fikk flere beboere som trengte parkeringsplass ute i løpet av 2024. Merkingen måtte forbedres og endres. Ny oppmerking ble foretatt ifm. høstdugnaden 26. oktober. Fra november har Huseierlaget totalt 3 gjesteplasser; 1 gjesteplass øverst mot Maridalsveien, samt 2 gjesteplasser nederst etter plass nr. 15. Én gjesteplass ble tatt bort og skilt nr. 15 ble montert. Nytt skilt for med beskrivelse av tverrparkering på nederste gjesteplass ble montert.

10. Beboerliste og parkeringsplasser ute

Listene ble sist oppdatert november 2024, og sendt ut til alle beboere på e-post.

11. Fordeling av snømåking med Borettslaget

Ny fordelingsnøkkel med Boretslaget ble avtalt, hvor fordelingen hensyntar antall beboere, biler og sykler mm. Ny avtale gjelder fra neste vintersesong 2025/26, hvor HL vil dekke 24%.

Dugnad og feiringer

17. mai komitéen har organisert 17.mai feiring, og dugnadskomitéen har organisert to dugnader (vår og høst). I desember var det tenning av julegranen sammen med Brekkelia Borettslag.

2.1 STYRESAMMENSETNING

Styret:

Styreleder Thomas Nipe Samuelsen	10M
Styremedlem Per Richard Iversen	2B
Styremedlem Stian Opøien	4D
Styremedlem Øystein Ulseth	6A
Styremedlem Geir Kjærnli	8B

Garasjelagets styre:

Styremedlem Brede Bergskaug	10K
Varamedlem Wilhelm Nagel	10E

Flaggheiser:

Trine Åndal Steigen og	10A
Ivar-Kristian Waarum	10A

17. mai komité:

Kathrine Tornås	6C
Edda Trandum Grjotheim	4D
Kristin Skrede	4B

Valgkomité:

Ulrikke Johansen	2F

Tone Kvarv Lillebo	8A

Dugnadskomité og grøntgruppe:

Ulrike Lunde	2C
Edda Trandum Grjotheim	4D
Ingrid Birthe Skraastad Ulseth	6A

Vaktmestergruppe:

Nina Trandum / Håvard Grjotheim	10B

2.2 GJENNOMFØRING AV SAKER SOM HAR VÆRT OPPE TIDLIGERE

Plan for beplantning i Brekkelia

På årsmøtet 2023 ble det vedtatt at grøntgruppa skulle lage en plan for beplantning i Brekkelia, og det ble satt et budsjett på kr 6 000 til dette. Midlene opprettholdes. Det planlegges å plante et nytt tre på fellesområdet mellom nr. 4 og nr. 6.

2.3 BEHOV FOR BIDRAG FRA BEBOERE FOR GJENNOMFØRING AV PROSJEKTER

Huseierlaget har en husleie som dekker fellesutgifter og vedlikehold av felles bygningsmasse og uteområder. Annet forefallende arbeid håndteres av beboerne på forskjellig vis. Vi har i tillegg til styret en dugnadsgruppe, en 17. mai komité og en grøntgruppe. Sammen med Brekkelia Borettslag er vi også representert i Brekkelia Garasjelag. I tillegg har vi flere ildsjeler som bidrar til å holde fellesområdene vedlike.

I fjor ble det etablert en vaktmestergruppe, hvor frivillige kan bidra med å håndtere forefallende arbeid som gressklipping, strøing, måking, raking, småreparasjoner og liknende. Styret vurderer hvilke saker som bør iverksettes av eksterne.

I tillegg ser vi behov for at det kan opprettes ulike kompetansegrupper ved behov. Dette er grupper som kan gjøre seg nytte av beboere med spesiell kompetanse innenfor et gitt område. Dette er helt i tråd med §9 i huseierlagets vedtekter hvor det står at styret i spesielle saker kan *“oppnevne en eller flere personer for å ivareta saker som krever ekstra kompetanse”*. Eksempelvis mener styret at det på kort eller mellomlang sikt bør opprettes en gruppe for å reforhandle den kollektive forsikringsavtalen til huseierlaget.

Hensikten med å etablere denne type grupper er å sikre gjennomføringsevne og påse at vi utnytter beboeres unike kompetanse uavhengig av om dette skjer gjennom styreverv eller gjennom fokuserte initiativ.

Punktene under 2.3, ble også fremhevet i fjor.

2.4 HOLD DET RYDDIG

Styret oppfordrer alle til å holde det ryddig rundt søppelhus og lukke avfallsbeholderne etter å ha kastet søppel og papir. Rentokil anbefaler at vi ikke legger ut mat til fugler og andre dyr, og at vi heller ikke danner komposthauger. Dette for å redusere tilgangen på mat og tilholdssteder for rotter og andre skadedyr. Ikke kast større ting i avfallsbeholdere. Dette er man selv ansvarlig for å frakte til lokal gjenbruksstasjon. Begrens hensetting av gjenstander til gjenbruk i søppelskurene, og sørg for å fjerne dette innen rimelig tid. Mat og knuselige gjenstander skal ikke settes til gjenbruk.

3. STATUS FRA GARASJELAGET

Brede Bergskaug (10K) gir status fra garasjelaget.

4. REGNSKAP 2024

I 2024 hadde Huseierlaget et overskudd på kr 55 694, mot budsjettert overskudd på kr. 65 734. Det er ingen vesentlig avvik i regnskapet sammenlignet med budsjettet, og vi har truffet godt på estimatene for de store utgiftspostene: Kommunale avgifter, forsikringer og TV og bredbånd. Vi har fakturert for et lavere beløp enn budsjett når det gjelder elbillading, men dette etterslepet tas igjen i 2025.

Vi har god kontroll på kostnadene fra regnskapsfører. Dette var et oppfølgingspunkt fra årsmøtet 2024 og det er nå gode rutiner og et godt samarbeid på plass med regnskapsfører, Økonomiservice.

Det ble gjort en større økning i husleien i fjor, med bakgrunn i en tre faktorer:

1. Vesentlige økte kostnader
2. Bygge bufferkonto
3. Nedbetale gjeld raskere

Restgjelden til OBOS-banken var ved utgangen av 2024 kr 1 346 973 (kr 1 394 445 i fjor). Det har blitt gjort ekstra nedbetaling, slik at vi for 2025 har omtrent 8% lavere rentekostnader sammenlignet med 2024. Et lite, men riktig skritt i riktig retning.

Driftsresultatet i 2024 var på kr 134 527 mot kr 57 668 i 2023. Dette betyr at vi har en sunn balanse mellom inntekter og utgifter i driften av huseierlaget. Det viser også at vi har en god utvikling med tanke på å nå målsetningen om å bygge bufferkonto og å nedbetale fellesgjeld raskere.

Summen av Huseierlagets bankinnskudd var kr 342 270 ved utgangen av 2024 (kr 250 393 året før). Her har vi målsatt oss en bufferkonto på minst kr. 600 000 innen 2030. Sittende styret mener at etablering av et innskudd i denne størrelsesorden bør skje enda raskere og oppfordrer framtidig styre til å fortsette arbeidet med denne strategien.

Henviser forøvrig til detaljer og fotnoter i vedlagt budsjett og regnskap for henholdsvis 2024 og 2023.

Forslag til vedtak:

a) Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner årsregnskapet 2024 for Huseierlaget Brekkelia Terrasse.

5. BUDSJETT 2025

For de postene hvor faktisk kostnad er kjent, er disse ført inn. Budsjettet inneholder ikke investeringer knyttet til forslag som tas opp på årsmøtet.

Når det gjelder faste utgifter har Huseierlaget fire store poster. For noen av disse har vi estimert utvikling sammenlignet med 2024. For andre poster vet vi med sikkerhet hva kostnaden blir for 2025.

- **Kommunale avgifter**: Renovasjonsgebyr og henting av avfall øker i sum ca. 3% i 2025 (estimat).
- **Forsikringer**: Basert på bransjeopplysninger tar vi høyde for en økning på 15% for 2025 (estimat).
- **TV- og bredbånd**: Vår TV- og bredbåndsavtale vil øke med 2,6% i 2025.
- **Rentekostnader lån**: For 2025 vil rentekostnadene være omtrent 8% lavere sammenlignet med 2024. Nedgangen skyldes raskere nedbetaling på lån.

Utover dette, har vi budsjettert for å bytte enkelte utvendige stoppekraner. Styret anser dette som høyst nødvendig vedlikehold, og vi har derfor allerede budsjettert for en kostnad på kr. 85 000 i budsjettet for 2025. Se sak 7.1 for nærmere beskrivelse.

Totalt sett har vi en moderat utgiftsøkning for 2025 sammenlignet med 2024.

Det ble under Årsmøtet for 2024 gjort rede for at det er både riktig og nødvendig å bygge reservefond. Størrelsen på reservefondet bør minimum tilsvare bankinnskuddet Huseierlaget hadde før rørfornyingsprosjektet i 2016 (ca. 600 000 kr). Gitt at dette er snart ti år siden og at det i perioden har vært kraftig prisvekst, bør framtidige styrer vurdere om dette målet bør oppjusteres.

Det ble vedtatt en større og nødvendig økning i husleien på Årsmøtet for 2024. Strategien med å ha en god balanse mellom nedbetaling av gjeld og bygging av reservefond, krever likevel en moderat justering av husleien for kommende periode. Styret foreslår derfor en økning på kr 150 pr. husstand fra juni 2025.

Det legges opp til et overskudd på ca. kr 100 000. Forøvrig henviser vi til fotnoter i vedlagt budsjett for nærmere detaljer knyttet til regnskap 2024 og budsjett 2025.

<u>Forslag til vedtak:</u>

a) Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner budsjett 2025 for Huseierlaget Brekkelia Terrasse.

6. VALG

Det skal velges:

- 3 nye styremedlemmer
- Valgkomité
- Styremedlem og varamedlem til garasjelaget
- 17. mai-komité
- Flaggheiser
- Dugnadskomité
- Vaktmestergruppe

Valgkomitéens innstilling:

Styre:

Styremedlem Per Richard Iversen	2B
Styremedlem Aurora Utvaag	4C (NY)
Styremedlem Jacob Palmers	6D (NY)
Styremedlem Geir Kjærnli	8B
Styremedlem TBD	10x

Det nye styret velger selv styreleder på første møte.

Garasjelagets styre:

Styremedlem Brede Bergskaug	10K
Varamedlem Wilhelm Nagel	10E

Flaggheiser:

Trine Åndal Steigen og	10A
Ivar-Kristian Waarum	10A

17. mai komité:

Kathrine Tornås	6C
Edda Trandum Grjotheim	4D
Kristin Skrede	4B

Valgkomité:

Styremedlem Stian Opøien	4D (NY)
Styremedlem Øystein Ulseth	6A (NY)
Styremedlem Thomas Nipe Samuelsen	10M (NY)

Dugnadskomité og grøntgruppe:

Ulrike Lunde	2C
Edda Trandum Grjotheim	4D
Ingrid Birthe Skraastad Ulseth	6A

Vaktmestergruppe:
Nina Tandum / Håvard Grjotheim 10B

7. FORSLAG FRA BEBOERE OG STYRET

7.1 Bytte stoppekraner på fellesområdet – vedlikeholdsinvestering

Stoppekranene på fellesområdet i Huseierlaget har ikke vært byttet siden oppføringen av rekkehusene. Kommunen er ansvarlig for infrastrukturen for vann inn til stoppekranene. Fra stoppekranene i kum på fellesområdene, er Huseierlaget ansvarlig for vedlikehold. Når vannrørene kommer inn i rekkehusene er hver enkelt boenhet ansvarlig for vedlikehold.

I midten av mars gjennomførte Rørleggerhuset AS befaring av stoppekranene i utvendige kummer. Alle disse stoppekranene er fra byggets opprinnelse (fra ca. år 1958). Det ble i den forbindelse fastslått at kranene sannsynligvis er defekte. Styret mener derfor at det planlagte vedlikeholdet er høyst nødvendig, og vi har derfor allerede budsjettert for estimert kostnad.

Forslaget til rørlegger er å bytte stoppekranene i tre utvendige kummer. I tillegg er det nødvendig å bytte lokk på enkelte av kummene (noen er defekte, mens ett er for tungt). Det er også nødvendig å fornye innvendig stoppekran for nr 10. Disse fornyingene er i tråd med råd fra rørlegger, etter befaring fra mars i år.

Stoppekranen i utvendig kum for 10-ern ble byttet ut i 2021. Siden kostnadene for dette ble bekostet av beboerne i 10-ern, foreslår styret en pragmatisk løsning hvor innvendig stoppekran i 10-ern byttes som en del av planlagt fellesprosjekt.

Vi har fått et prisestimat fra Rørleggerhuset AS, som inkluderer arbeid og materialer, og basert på dette budsjetterer vi med en prosjektkostnad på kr 85 000. Dette er en nødvendig vedlikeholdsinvestering, og er ført på konto 6690 reparasjoner og annet vedlikehold.

Forøvrig oppfordrer vi hver rekke til å inspisere rekkens stoppekran. Vedlikehold og evt. bytte av denne er rekkens ansvar. Mange husstander har trolig behov for å skifte ut innvendige stoppekraner. For å kunne gjøre det, må vanntilførselen fra fellesområdet stenges. Det anbefales at dette blir gjort samtidig slik at man unngår å stenge vannet flere ganger. Skifting av innvendige stoppekraner må avtales med rørleggerfirmaet og bekostes av den enkelte huseier eller rekke. Ta kontakt med styret eller kontaktpersonene under dersom du/dere ønsker å bytte innvending stoppekran ifb. med dette prosjektet.

For dette prosjektet, foreslår vi at Øystein Ulseth og Thomas Samuelsen holder i den videre fremdrift, og at dette prosjektet iverksettes etter at budsjett 2025 er vedtatt.

7.2 Vaktmestertjeneste

Det er viktig at området vårt fremstår ryddig og strøkent. Mye utføres på dugnadene, men fra tid til annen oppstår det behov for vaktmestertjenester utover det vi klarer å få gjort ved egne krefter. En nærliggende løsning kunne være å undersøke om blokkene kunne tenke seg å være med i et slikt samarbeid.

En slik løsning vil selvfølgelig medføre litt høyere felleskostnader, men på en annen side mener styret behovet er der. Styret ønsker å høre beboernes synspunkter på dette.

Vedlikehold av de private garasjene er de respektive garasjeeieres ansvar. Det samme gjelder vedlikehold av skråningen mot Brekkelia.

8. ORIENTERINGSSAKER FRA STYRET

SALG AV BOLIG
Eierskifte av boliger skal innberettes til styret, for informasjon. Det ble fra mars 2024 innført et eierskiftegebyr lik kr 1 500 som skal dekke kostnader for tjenester av forretningsfører. Det bes om at beboere/meglere har styret som primærkontakt ved salg om det er behov for informasjon/dokumentasjon. Dette for å begrense kostnader til forretningsfører.

PARKERINGSPLASSER UTE
Alle boenheter skal ha tilgang til en parkeringsplass. P.t er alle parkeringsplasser i bruk.

GJESTEPARKERING
Respekter gjesteparkeringsvedtektene. Gjester skal bruke oblat som er delt ut, ta kontakt med styret om du ikke har slike. Ikke bruk gjesteparkeringsplassene selv over tid. Ved behov for lading av bil på gjesteplass, må det benyttes RFID brikke registrert i huseierlagets Zaptec portal. Ta kontakt med styret for innregistrering av behov for tilgang til elbilladere.

PARKERING UTENFOR OPPMERKEDE PLASSER/VAKTMESTERGARASJENE
Borettslaget minner om at det er parkering forbudt utenfor oppmerkede plasser og foran vaktmestergarasjene / vaktmesterens verksted (nedre garasjer). Aker P-drift følger opp reglene. Oslo kommune gir også bøter til feilparkerte biler i Brekkelia.

HOLD DET RYDDIG
Styret oppfordrer alle til å holde det ryddig rundt søppelhus og lukke avfallsbeholderne etter å ha kastet søppel og papir. Rentokil anbefaler at vi ikke legger ut mat til fugler og andre dyr, og at vi heller ikke danner komposthauger. Dette for å redusere tilgangen på mat og tilholdssteder for rotter og andre skadedyr. Ikke kast større ting i avfallsbeholdere. Dette er man selv ansvarlig for å frakte til lokal gjenbruksstasjon. Begrens hensetting av gjenstander til gjenbruk i søppelskurene, og sørg for å fjerne dette innen rimelig tid. Mat og knuselige gjenstander skal ikke settes til gjenbruk.

SNØMÅKING OG STRØING
Styret oppfordrer alle beboere til å måke snø rundt våre fellesarealer (trapper, søppelskur, postkasser etc) og gangstien langs rekkene 2-8, samt strø på glatte partier, særlig på felles adkomstveier.

KATTENETT OVER SANDKASSER
Styret oppfordrer alle beboere til å påse at kattenettene ligger på plass over sandkassene på lekeplassene når disse er i bruk. Nettene hindrer katter å gjøre fra seg i sandkassene.

SYKKELBOD
Siden vi har begrenset plass i sykkelboden, henstiller vi alle om bare å plassere sykler der som skal benyttes også neste sesong. Vi ber også om at sykler ikke låses i hverandre i midtgangene, siden det gjør det vanskelig å få ut sykler på våren når boden er full. Sykkelboden skal ikke benyttes til oppbevaring av bildekk, scootere og annet privat.

BEBOERLISTE

Vi ber om at oppdateringer av navn, e-postadresse, telefonnummer osv. sendes til styret. Med utsendelse av fakturaer på e-post er det viktig at vi får sendt riktig e-postadresser til Økonomiservice. Det er kun de viktigste informasjonssakene som distribueres i postkassen til beboere.

ANGÅENDE SYKLING PÅ GANGSTIENE

Som det fremgår av Huseierlagets husordensregler, er sykling på gangstiene ikke tillatt. Unntatt fra dette er småbarn som bruker lekesykler.

IKKE FELLE FLERE STORE TRÆR OG PLANTE NYE

Styret oppfordrer til at det som hovedregel ikke felles flere store trær i Brekkelia. Det oppfordres til å plante nye trær på fellesområdet og på private deler, for å redusere potensielle utfordringer med vannskader i framtiden.

Husorden for Huseierlaget Brekkelia Terrasse

Beboeren plikter å følge bestemmelsene i husorden og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboernes orden, ro og hygge i hjemmene. Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Alminnelige ordensregler

1. Hvert hus har ansvaret for vedlikehold og snømåking innenfor den del av fellesarealet som er bestemt i henhold til den til enhver tid gjeldende arealdisponering.
2. Hvert hus sørger for tilsyn med søppelkassene som tilhører huset.
3. Naboer bør ikke forstyrres unødig mellom kl 23.00 og 06.30 (søn- og helligdager før kl 08.00).
4. Fellesareal må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse fra styret.
5. Eiere av dyr pålegges å sørge for at dyrene ikke sjenerer naboene.
6. Bilister og motorsykler må kjøre særdeles varsomt på veiene innen området.
7. Sykling på gangstiene er ikke tillatt. Unntatt fra dette er småbarn som bruker lekesykler.
8. Ballspill mot garasjedørene er forbudt.
9. Gressplener på friarealet må spares mest mulig inntil det har satt seg om våren, og likeledes etter nedbør.
10. Man har plikt til å delta etter evne i de dugnader som styret iverksetter.
11. Benyttelsen av fellesarealene må skje under størst mulig hensyntagen til de boliger som grenser inn til eller nær arealene, slik at man unngår passasje for nær boligene, sjenerende støy etc.

Ved overtredelse kan styret treffe de forføyninger som anses påkrevet for å ivareta naboers og fellesskapets tarv. Styret virker som voldgiftsnemnd dersom større uenighet som ikke lar seg ordne i minnelighet, skulle oppstå.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	Dnr.
Brekkelia 2 og 4	Gnr. 59/bnr. 421-432	79/3909

Byggherre	Ansvarshavende
Leif Thorshaug m.fl. Brekkelia 4 E	Byggm. Arne Fjeld Sandervelen
OSLO 8	2100 SKARNES

OV/LO

Dato: 19. november 1980

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

For bygningssjefen

Olav Vevle
Overingeniør

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

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251029

Selger 1 navn
Geir Oddvar Thorshaug

Gateadresse
Brekkelia 4E

Poststed	Postnr
OSLO	0882

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Leif Odvar Thorshaug

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1958

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 66

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

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: 40251029

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total oppussing av hele badet. Oppdraget ble utført via Mitt Anbud
Arbeid utført av	Finner ikke dok tilbake til 2009

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Litex membranplater i hele rommet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe fukt/drypp over vinduer i 2etg, før det ble lagt nytt tak i 2021. Dette var initiering av totalt nytt tak for hele rekken.

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

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	Flere utvidelser og nytt sikringskap. Noe dokumentasjon er funnet, men ukjent om alt.
Arbeid utført av	Kåre Hagen & Co A/S

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

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: 40251029

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Veranda - lenge siden, men dokumentasjon er ikke funnet. Nye verandaer/balkong på de fleste enheter ble trolig oppført på 80/90-tallet. Fuktutredning tak - Frøyland Bygg - og videre nytt tak i 2021.
Arbeid utført av	Eldre ting ukjent. Nytt tak 2021 : City Taktekking

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 bitt meldt sameiet om skjeggkre i et par andre boligenheter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har blitt meldt sameiet om Skjeggkre i andre boliger. Det er utført faglig bekjempelse i hele sameiet.

Document reference: 40251029

Tilleggskommentar

Utekran (frostfri) på kjøkkensiden/havesiden utett. Egen stoppekran for denne i kjeller er stengt.

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: 40251029

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Thorshaug	9794cb75da4d7cf35ff270 af6f97eab3aa822f57	15.09.2025 15:11:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251029

- 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

Huseierlaget Brekkelia Terrasse

Protokoll årsmøte

Huseierlaget Brekkelia Terrasse

Årets årsmøte ble avholdt onsdag 30.4.2025 på Korsvoll Menighetshus.

Det ble anledning til forhåndsstemming.

Til stede:

9 husholdninger
3 forhåndsstemmer
Totalt 12 av 38 stemmer

Ordinært årsmøte 2025

Huseierlaget Brekkelia Terrasse

Innkalling til ordinært årsmøte i Huseierlaget Brekkelia Terrasse 2025

Dato:	Onsdag 30. april 2025
Klokken:	20:00
Sted:	Korsvoll Menighetshus

Agenda

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Status fra garasjelaget
4. Regnskap 2023
5. Budsjett 2024
6. Valg
7. Forslag fra beboere og styret
8. Orienteringssaker fra styret

Vedlegg

- Vedlegg 1: Årsregnskap 2023
- Vedlegg 2: Budsjettforslag 2024
- Vedlegg 3: Vedtekter (for informasjon)
- Vedlegg 4: Parkeringsvedtekter (for informasjon)
- Vedlegg 5: Husordensregler (for informasjon)

1.0 KONSTITUERING

- Valg av møteleder: Thomas Nipe Samuelsen 10M
- Valg av referent: Geir Kjærnli 8B
- Valg av huseiere til å underskrive protokollen:
  Tone Kvarv Lillebo 8A og Wilhelm Nagel 10E
- Antall stemmeberettigede og fullmakter
  9 husholdninger samt 3 forhåndsstemme. Totalt 12 stemmer
- Lovlig innkalling: Godkjent
- Godkjenning av dagsorden: Godkjent

2.0 ÅRSMELDING FRA STYRET

Styret har, med unntak av juli og desember, hatt møter månedlig. Det har vært mange saker av ulikt omfang å håndtere, og vårt inntrykk er at dette vil vedvare de kommende år. Styret har jobbet med følgende i denne styreperioden:

1. Sykkelbod, rydding

Etter vedtak fra årsmøtet 2024.
Fjerning og rydding av sykler ble gjort siste uke av mai.

2. Nytt gjerde langs fellesområdet ved nr. 2

Gjerdet ble satt opp i slutten av mai av innleid firma (jfr sak fra tidligere årsmøte). Gjerdet skal males etter sommeren 2025

3. Plen mellom 4 og 6

Plen på fellesområdet ble lagt på dugnad med personell fra Brekkelia. Det ble sådd og beplantet ferdig i starten av juni 2024.

4. Refinansiering av Huseierlagets lån med OBOS-banken

Redusert løpetid på felleslån (jfr vedtak om budsjett 2024 på siste årsmøte, der husleien ble økt for å kunne redusere nedbetalingstiden på lånet). Redusert nedbetalingstid på lånet gjaldt fra oktober 2024. Gjenstående nedbetalingstid ble satt til 8,5 år.

Lånet hos Obos ble også reforhandlet med forbedret rente. Den ble satt ned med 0,25% til 8,0% (nom), med virkning fra slutten av august.

5. Sparekonto

Beløpet på sparekontoen ble økt med 100.000 kr i løpet av året, og saldoen ved utgangen av året er 223.650 kr.

6. Ny gressklipper

Gressklipperen ble kjøpt inn i september og står i sykkelgarasjen.

7. Vaske alle søppelkasser

Etter vedtak fra årsmøtet 2024.
Før vasking kunne utføres av leverandør, måtte noen av søppelbeholderne ved nr. 10 byttes av renovasjonsetaten. Defekte beholdere ble erstattet i august (2 papir og 4 søppel) ved nr 10. Vasking av søppelkasser og gulv ble utført av Bygårdsservice i slutten av august for alle tre søppelskur i HL.

8. Nytt gjerde ved nr 8

Nytt gjerde ble satt opp medio oktober av firmaet Eivind Andersen. Gjerdet skal males etter sommeren

9. Merking av parkeringsplass ute

HL fikk flere beboere som trengte parkeringsplass ute i løpet av 2024. Merkingen måtte forbedres og endres. Ny oppmerking ble foretatt ifm. høst-dugnaden 26.okt. Fra november har HL totalt 3 gjesteplasser; 1 gjesteplass øverst mot Maridalsveien, samt 2 gjesteplasser nederst etter plass nr 15. En gjesteplass ble tatt bort, og skilt nr 15 montert. Nytt skilt med beskrivelse av tverrparkering på nederste gjesteplass ble montert.

10. Beboerliste og parkeringsplasser ute

Listene ble sist oppdatert november 2024, og ble sendt ut til alle beboere på epost.

11. Fordeling av snømåking med borettslaget

Ny fordelingsnøkkel med Boretslaget ble avtalt, hvor ny fordeling hensyntar både antall beboere, biler og sykler mm. Ny avtale gjelder fra neste vintersesong 2025/26, hvor HL vil dekke 24%.

Dugnad og feiringer

17. mai komiteen organiserte 17.mai feiringen, og dugnadskomiteen har organisert to dugnader (vår og høst). I desember var det tenning av julegranen sammen med Brekkelia Borettslag.

2.1 STYRESAMMENSETNING

Styret:

Styreleder	Thomas Nipe Samuelsen	10M
Styremedlem	Geir Kjærnli	8A
Styremedlem	Stian Møller Opøien	4D
Styremedlem	Øystein Ulseth	6A
Styremedlem	Per Richard Iversen	2B

Garasjelagets styre:

Styremedlem	Brede Bergskaug	10K
Varamedlem	Wilhelm Nagel	10E

Flaggheiser:

Trine Åndal Steigen og	10A
Ivar-Kristian Waarum	10A

17. mai komité:

Edda Trandum Grjotheim	4D
Kathrine Tornås	6C
Kristin Skrede	4B

Valgkomité:

Tone Kvarv Lillebo	8A
Ulrikke Johansen	8F

Dugnadskomité og grøntgruppe

Ulrike Lunde	2C
Edda Trandum Grjotheim	4D
Ingrid Birthe Skraastad Ulseth	6A

Vaktmestergruppe:

Nina Trandum / Håvard Grjotheim	10B

2.2 GJENNOMFØRING AV SAKER SOM HAR VÆRT OPPE TIDLIGERE

Plan for beplantning i Brekkelia

På årsmøtet 2023 ble det vedtatt at grøntgruppa skulle lage en plan for beplantning i Brekkelia, og det ble satt et budsjett på kr 6 000 til dette. Midlene opprettholdes og i tillegg settes det av ekstra midler for nødvendig beplantning i etterkant av trefellingen som er gjennomført på fellesområdet mellom 4 og 6.

2.3 BEHOV FOR BIDRAG FRA BEBOERE FOR GJENNOMFØRING AV PROSJEKTER

Huseierlaget har en husleie som dekker fellesutgifter og vedlikehold av felles bygningsmasse og uteområder. Annet forefallende arbeid håndteres av beboerne på forskjellig vis. Vi har i tillegg til styret en dugnadsgruppe, en 17. mai komité og en grøntgruppe. Sammen med Brekkelia Borettslag er vi også representert i Brekkelia Garasjelag. I tillegg har vi flere ildsjeler som bidrar til å holde fellesområdene vedlike.

Styret ønsker å opprette grupper som kan sørge for at flere får anledning til å bidra, og at bidragene synliggjøres i større grad. Vi tror også at det kan være et positivt sosialt tilskudd å gjøre en innsats for fellesskapet.

På kort sikt oppfordrer styret til at det opprettes en vaktmestergruppe, der frivillige kan bidra med å håndtere forefallende arbeid som gressklipping, strøing, måking, raking, småreparasjoner og liknende. Hver enkelt beboer vil fortsatt ha et ansvar og mulighet til å bidra med å holde det ryddig og trivelig, men en slik gruppe vil kunne holde orden på en mer systematisk måte, noe vi har savnet til nå.

I tillegg ser vi behov for at det kan opprettes ulike kompetansegrupper ved behov. Dette er grupper som kan gjøre seg nytte av beboere med spesiell kompetanse innenfor et gitt område. Dette er helt i tråd med §9 i huseierlagets vedtekter hvor det står at styret i spesielle saker kan *"oppnevne en eller flere personer for å ivareta saker som krever ekstra kompetanse"*. Eksempelvis mener styret at det på kort eller mellomlang sikt bør opprettes en gruppe for å reforhandle den kollektive forsikringsavtalen til huseierlaget.

Hensikten med å etablere denne type grupper er å sikre gjennomføringsevne og påse at vi utnytter beboeres unike kompetanse uavhengig av om dette skjer gjennom styreverv eller gjennom fokuserte initiativ.

2.4 HOLD DET RYDDIG

Styret oppfordrer alle til å holde det ryddig rundt søppelhus og lukke avfallsbeholderne etter å ha kastet søppel og papir. Rentokil anbefaler at vi ikke legger ut mat til fugler og andre dyr, og at vi heller ikke danner komposthauger. Dette for å redusere tilgangen på mat og tilholdssteder for rotter og andre skadedyr. Ikke kast større ting i avfallsbeholdere. Dette er man selv ansvarlig for å frakte til lokal gjenbruksstasjon. Begrens hensetting av gjenstander til gjenbruk i søppelskurene, og sørg for å fjerne dette innen rimelig tid. Mat og knuselige gjenstander skal ikke settes til gjenbruk.

3. STATUS FRA GARASJELAGET

Wilhelm holdt en kort orientering. Noen av garasjene trenger reparasjon. Garasjelaget har solid økonomi.

4. REGNSKAP 2024

I 2024 hadde Huseierlaget et overskudd på kr 55 694, mot budsjettert overskudd på kr. 65 734. Det er ingen vesentlig avvik i regnskapet sammenlignet med budsjettet, og vi har truffet godt på estimatene for de tre store utgiftspostene: Kommunale avgifter, forsikringer og TV og bredbånd. Vi har fakturert for et lavere beløp enn budsjett når det gjelder elbillading, men dette etterslepet tas igjen i 2025.

Vi har god kontroll på kostnadene fra regnskapsfører. Dette var et oppfølgingspunkt fra årsmøtet 2024, og det er nå gode rutiner og et godt samarbeid på plass med regnskapsfører, Økonomiservice.
Det ble gjort en vesentlig økning i husleien i fjor, med bakgrunn i en tredelt begrunnelse:

1. Vesentlige økte kostnader
2. Bygge bufferkonto
3. Nedbetale gjeld raskere

Restgjelden til OBOS-banken var ved utgangen av 2024 kr 1 346 973 (kr 1 394 445 i fjor). Det har blitt gjort ekstra nedbetaling, slik at vi for 2025 har omtrent 8% lavere rentekostnader sammenlignet med 2024. Et lite, men riktig skritt i riktig retning.
Driftsresultatet i 2024 var på kr 134 527 mot kr 57 668 i 2023. Dette betyr at vi har en sunn balanse mellom inntekter og utgifter i driften av huseierlaget. Det viser også at vi har en god utvikling med tanke på å nå målsetningen om å bygge bufferkonto og å nedbetale fellesgjeld raskere.
Summen av Huseierlagets bankinnskudd var kr 342 270 ved utgangen av 2024 (kr 250 393 året før). Her har vi målsatt oss en bufferkonto på minst kr. 600 000 innen 2030. Sittende styret mener at etablering av et innskudd i denne størrelsesorden bør skje enda raskere og oppfordrer framtidig styre til å fortsette arbeidet med denne strategien.
Henviser forøvrig til detaljer og fotnoter i vedlagt budsjett og regnskap for henholdsvis 2024 og 2023.

Forslag til vedtak:
a. Styret anbefalte at årsmøtet godkjente årsregnskapet 2024 for Huseierlaget Brekkelia Terrasse. Regnskapet ble enstemmig godkjent.

5. BUDSJETT 2025

For de postene hvor faktisk kostnad er kjent, er disse ført inn. Budsjettet inneholder ikke investeringer knyttet til forslag som tas opp på årsmøtet.

Når det gjelder faste utgifter, har Huseierlaget fire store poster. For noen av disse har vi estimert utvikling sammenlignet med 2024. For andre poster vet vi med sikkerhet hva kostnaden blir for 2025.

- **Kommunale avgifter:** Renovasjonsgebyr og henting av avfall øker i sum ca 3% i 2025 (estimat)
- **Forsikringer:** Basert på bransjeopplysninger tar vi høyde for en økning på 15% for 2025 (estimat)
- **TV og bredbånd**: Vår TV- og bredbåndsavtale vil øke med 2,6% i 2025
- **Rentekostnader lån**: For 2025 vil rentekostnadene være omtrent 8% lavere sammenlignet med 2024. Nedgangen skyldes raskere nedbetaling på lån.

Utover dette har vi budsjettert for å bytte enkelte utvendige stoppekraner. Styret anser dette som høyst nødvendig vedlikehold, og vi har derfor allerede budsjettert for en kostnad på kr. 85 000 i budsjettet for 2025. Se sak 7.1 for nærmere beskrivelse.

Totalt sett har vi en moderat utgiftsøkning for 2025 sammenlignet med 2024.

Det ble under Årsmøtet for 2024 gjort rede for at det er både riktig og nødvendig å bygge reservefond. Størrelsen på reservefondet bør minimum tilvare bankinnskuddet Huseierlaget hadde før rørfornyingsprosjektet i 2016 (ca kr 600 K) Gitt at dette er snart ti år siden og at det i perioden har vært kraftig prisvekst, bør framtidige styrer vurdere om dette målet bør oppjusteres.

Det ble vedtatt en større og nødvendig økning i husleien på Årsmøtet 2024. Strategien med å ha en god balanse mellom nedbetaling av gjeld og bygging av reservefond, krever likevel en moderat justering av husleien for kommende periode. Styret foreslår derfor en økning på kr 150,- pr husstand fra juni 2025.

Det legges opp til et overskudd på ca kr 100 000. For øvrig henviser vi til fotnoter i vedlagt budsjett for nærmere detaljer knyttet til regnskap 2024 og budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner budsjett 2025 for Huseierlaget Brekkelia Terrasse.

Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

6. VALG

Det skal velges:

- 2 nye styremedlemmer
- Valgkomité
- Styremedlem og varamedlem til garasjelaget
- 17. mai-komité
- Flaggheiser
- Dugnadskomité
- Vaktmestergruppe

Valgkomitéens innstilling:

Styre:

Styremedlem Per Richard Iversen	2B
Styremedlem Aurora Utvaag	4C (Ny)
Styremedlem Jacob Palmers	6D (Ny)
Styremedlem Geir Kjærnli	8B
Styremedlem Ingun Byholt Rasmussen	10G (Ny)
Styremedlem Thomas Nipe Samuelsen	10M fortsetter fram til neste årsmøte

Øystein Ulseth har sagt seg villig til å stå til disposisjon som støtteperson utenom styret for holde tak i pågående økonomisaker

Det nye styret velger selv styreleder på første møte.

Garasjelagets styre:

Styremedlem Brede Bergskaug	10K
Varamedlem Wilhelm Nagel	10E

Flaggheiser:

Trine Åndal Steigen og	10A
Ivar-Kristian Waarum	10A

17. mai komité:

Kathrine Tornås	6C
Edda Trandum Grjotheim	4D
Kristin Skrede	4B

Valgkomité:

Stian Opøien	4D (Ny)
Øystein Ulseth	6A (NY)

Dugnadskomité:

Ulrike Lunde	2C
Edda Trandum Grjotheim	4D
Ingrid Birthe Skraastad Ulseth	6A
Nina Trandum	10B (NY)

Vaktmestergruppe:

Nina Trandum / Håvard Grjotheim	10B
Wilhelm Nagel	10E (NY)

Vedtak: Ovenstående komitéer ble enstemmig stemt inn.

7. FORSLAG FRA BEBOERE OG STYRET

7.1 Bytte stoppekraner på fellesområdet – vedlikeholdsinvestering

Stoppekranene på fellesområdet i Huseierlaget har ikke vært byttet siden oppføringen av rekkehusene. Kommunen er ansvarlig for infrastrukturen for vann inn til stoppekranene. Fra stoppekranene i kum på fellesområdene, er Huseierlaget ansvarlig for vedlikehold. Når vannrørene kommer inn i rekkehusene er hver enkelt boenhet ansvarlig for vedlikehold.

I midten av mars gjennomførte Rørleggerhuset AS befaring av stoppekranene i utvendige kummer. Alle disse stoppekranene er fra byggets opprinnelse (fra ca. år 1958). Det ble i den forbindelse fastslått at kranene sannsynligvis er defekte. Styret mener derfor at det planlagte vedlikeholdet er høyst nødvendig, og vi har derfor allerede budsjettert for estimert kostnad.

Forslaget til rørlegger er å bytte stoppekranene i tre utvendige kummer. I tillegg er det nødvendig å bytte lokk på enkelte av kummene (noen er defekte, mens ett er for tungt). Det er også nødvendig å fornye innvendig stoppekran for nr 10. Disse fornyingene er i tråd med råd fra rørlegger, etter befaring fra mars i år.

Stoppekranen i utvendig kum for 10-ern ble byttet ut i 2021. Siden kostnadene for dette ble bekostet av beboerne i 10-ern, foreslår styret en pragmatisk løsning hvor innvendig stoppekran i 10-ern byttes som en del av planlagt fellesprosjekt.

Vi har fått et prisestimat fra Rørleggerhuset AS, som inkluderer arbeid og materialer, og basert på dette budsjetterer vi med en prosjektkostnad på kr 85 000. Dette er en nødvendig vedlikeholdsinvestering, og er ført på konto 6690 reparasjoner og annet vedlikehold.

Ellers oppfordrer vi hver rekke til å inspisere rekkens stoppekran. Vedlikehold og evt. bytte av denne er rekkens ansvar. Mange husstander har trolig behov for å skifte ut innvendige stoppekraner. For å kunne gjøre det, må vanntilførselen fra fellesområdet stenges. Det anbefales at dette blir gjort samtidig slik at man unngår å stenge vannet flere ganger. Skifting av innvendige stoppekraner må avtales med rørleggerfirmaet og bekostes av den enkelte huseier eller rekke. Ta kontakt med styret eller kontaktpersonene under dersom du/dere ønsker å bytte innvending stoppekran ifb. med dette prosjektet.

For dette prosjektet, foreslår vi at Øystein Ulseth og Thomas Samuelsen holder i den videre fremdrift, og at dette prosjektet iverksettes etter at budsjett 2025 er vedtatt.

Vedtak: Budsjettet ble vedtatt, og prosjektet iverksettes snarest mulig.

7.2 Utvidet vaktmestertjeneste for spesielle oppgaver

Mye utføres på dugnadene, men fra tid til annen oppstår det behov for vaktmestertjenester utover det vi klarer å få gjort ved egne krefter. En nærliggende løsning kunne være å undersøke om blokkene kunne tenke seg å være med i et slikt samarbeid.

En slik løsning vil selvfølgelig medføre litt høyere felleskostnader, men på en annen side mener styret behovet er der. Styret ønsker å høre beboernes synspunkter på dette.

Vedlikehold av de private garasjene er de respektive garasjeeieres ansvar. Det samme gjelder vedlikehold av skråningen mot Brekkelia.

Det kom spørsmål om eksempler på eventuelle saker som kan være egnet for slik tjeneste.

Anbefaling fra styret:

Dette punktet ligger ikke i foreslått budsjett for 2025, men det neste styret må vurdere den finansielle situasjonen for Huseierlaget for å kunne gjennomføre dette i 2025.

For inneværende år anbefaler styret å gjennomføre tiltaket dersom det er rom for dette i budsjettet. For fremtiden er styrets vurdering at tiltaket gjennomføres etter behov med tanke på nødvendig vedlikehold av fasilitetene i Brekkelia.

8. ORIENTERINGSSAKER FRA STYRET

SALG AV BOLIG

Eierskifte av boliger skal innberettes til styret, for informasjon. Det er fra mars 2024 innført eierskiftegebyr lik 1 500,- som skal dekke kostnader for tjenester av forretningsfører. Det bes om at beboere/meglere har styret som primærkontakt ved salg om det er behov for informasjon/dokumentasjon Dette for å begrense kostnader til forretningsfører.

PARKERINGSPLASSER UTE

Alle boenheter skal ha tilgang til en parkeringsplass. P.t er det et par enheter som enten ikke disponerer dette da det ikke er behov, eller leier en liten garasje som med stor sannsynlighet ikke vil være stor nok for en ny eier. Dersom disse boenhetene selges vil det antakelig oppstå behov for å frigi gjesteparkeringsplasser til faste beboere. Kommende styre gjennomfører tiltak etter behov.

GJESTEPARKERING

Respekter gjesteparkeringsvedtektene. Gjester skal bruke oblat som er delt ut, ta kontakt med styret om du ikke har slike. Ikke bruk gjesteparkeringsplassene selv over tid. Ved behov for lading av bil på gjesteplass, må det benyttes RFID brikke registrert i huseierlagets Zaptec portal. Ta kontakt med styret for innregistrering av behov for tilgang til elbilladere.

PARKERING UTENFOR OPPMERKEDE PLASSER/VAKTMESTERGARASJENE

Borettslaget minner om at det er parkering forbudt utenfor oppmerkede plasser og foran vaktmestergarasjene / vaktmesterens verksted (nedre garasjer). Aker P-drift følger opp reglene. Oslo kommune gir også bøter til feilparkerte biler i Brekkelia.

HOLD DET RYDDIG

Styret oppfordrer alle til å holde det ryddig rundt søppelhus og lukke avfallsbeholderne etter å ha kastet søppel og papir. Rentokil anbefaler at vi ikke legger ut mat til fugler og andre dyr, og at vi heller ikke danner komposthauger. Dette for å redusere tilgangen på mat og tilholdssteder for rotter og andre skadedyr. Ikke kast større ting i avfallsbeholdere. Dette er man selv ansvarlig for å frakte til lokal gjenbruksstasjon. Begrens hensetting av gjenstander til gjenbruk i søppelskurene, og sørg for å fjerne dette innen rimelig tid. Mat og knuselige gjenstander skal ikke settes til gjenbruk.

SNØMÅKING OG STRØING
Styret oppfordrer alle beboere til å måke snø rundt våre fellesarealer (trapper, søppelskur, postkasser etc) og gangstien langs rekkene 2-8, samt strø på glatte partier, særlig på felles adkomstveier inkludert gangstien mellom Brekkelia og Maridalsveien.

KATTENETT OVER SANDKASSER
Styret oppfordrer alle beboere til å påse at kattenettene ligger på plass over sandkassene på lekeplassene når disse er i bruk. Nettene hindrer katter å gjøre fra seg i sandkassene.

SYKKELBOD
Siden vi har begrenset plass i sykkelboden, henstiller vi alle om bare å plassere sykler der som skal benyttes også neste sesong. Vi ber også om at sykler ikke låses i hverandre i midtgangene, siden det gjør det vanskelig å få ut sykler på våren når boden er full. Sykkelboden skal ikke benyttes til oppbevaring av bildekk, scootere og annet privat.

BEBOERLISTE
Vi ber om at oppdateringer av navn, e-postadresse, telefonnummer osv. sendes til styret. Med utsendelse av fakturaer på e-post er det viktig at vi får sendt riktig e-postadresser til Økonomiservice. Det er kun de viktigste informasjonssakene som distribueres i postkassene.

ANGÅENDE SYKLING PÅ GANGSTIENE
Det har skjedd påkjørsler fra syklister i stor fart mot beboere og det har skjedd flere nestenulykker. Som det kommer frem av Huseierlagets husordensregler, er sykling på gangstiene ikke tillatt. Unntak fra dette er småbarn som bruker lekesykler.

IKKE FELLE FLERE STORE TRÆR OG PLANTE NYE
Styret oppfordrer til at det som hovedregel ikke felles flere store trær i Brekkelia. Det oppfordres til å plante nye trær på fellesområdet og på private deler, for å sørge for mindre problem med vannskader i framtiden.

Anbefaling fra styret:

Husordensreglene er fra 1970-tallet, og det nye styret anbefales å vurdere og evt redigere husordensreglene.

Underskrift av protokoll

Tone Kvarv Lillebo

Tone Kvarv Lillebo 8A

Wilhelm Nagel

Wilhelm Nagel 10E

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr	Eiendomsmegler	Telefon	Vår dato
40-25-1029	Ole Eirik Thunshelle	90 76 92 75	27.08.2025

Salg av eierseksjon i

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Brekkelia 4E, 0882 Oslo
Hjemmelshaver(e): Ann-Kathrin Haakonsen
Eiendom: Gnr. 59 Bnr. 439 i Oslo kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
Eiendomsmegler Ole Eirik Thunshelle

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 59 Bnr. 439 i Oslo kommune
Adresse: Brekkelia 4E, 0882 Oslo
Onr. 40-25-1029

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3 100

Felleskostnader inkluderer Telia internett/tv, husforsikring, festeavgift, snømåking på vei, vedlikehold av fellesarealer, nedbetaling av fellesgjeld

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	200
avdrag	Kr	260
og driftsutgifter	Kr	2640

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Gjensidige Polisenr 84509939 Forfall April hvert år Betalt ja

Andel felles gjeld kr. Kr 33 361 pr 4.9.2025
Långiver / lånenr. OBOSBanken
Lånets totale saldo Kr 1 267 735 pr 4.9.2025
Lånetype Annuitet Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 7,4% pr
Dato siste termin 30.08.2025

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Generell prisøkning

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	N/A
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Biloppstillingsplass følger med

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	1500
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	

Kontonummer for gebyrer: 6230 05 60364
Merkes med: salg Brekkelia 4E

Styreleder i sameiet

Navn:	Thomas Nipe Samuelsen
Adresse:	Brekkelia 10M, 0882 Oslo
Telefon:	92616971
Fax:	
E-post:	brekkelia.terrasse@gmail.com

Send svar til: **oet@privatmegleren.no**

Dato og sted: _____18.9.2025_____/_____Oslo_____
Thomas Samuelsen (sign) Styreleder Huseierlaget Brekkelia Terrasse

_____
Forretningsførers stempel/underskrift

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	059/0421+0432 Brekkelia 2 Og 4	Journalnr 90/1894-V
Arbeidets og bygningens art	Balkonger - Rekkehus	Innlevert 25.05.90
Byggherre	Huseierlaget Brekkelia Terr. Brekkelia 2 - 4,0882 OSLO 8	
Anmelder	Ark. Cato N. Lund Brekkelia 10 P,0882 OSLO 8	

KG/RF

Oslo, den 21.08.1990

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 og 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 17.8.90 på kartet.

Balkongene må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 43:3.

Det er innkommet protester.
Den (de) protesterende er d.d. underrettet om approbasjonen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. **Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt med opptil kr. 1500.-.**

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Kjell Grønseth
konsulent

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19, * 66 20 20

Byggetillatelse
Tillatelse til igangsetting

Arbeidssted (Mat.nr.) (Adresse)	059/0421+0432 Brekkelia 2 Og 4	Journalnr. 90/1894-V
Arbeidets og bygningens art	Balkonger - Rekkehus	Innlevert 25.05.90
Byggherre	Huseierlaget Brekkelia Terr., Brekkelia 2 - 4, 0882 OSLO 8	
Anmelder	Ark. Cato N. Lund, Brekkelia 10 P, 0882 OSLO 8	
Ansvarshavende	Ing. og tømmerm. Ole Petter Haugen, Almevn. 6 B, 0855 OSLO 8	

Oslo, den 16.1.91

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder: Hele arbeidet

Påvisning: Oppmålingsvesenet har herfra fått melding om å påvise bygningens beliggenhet (byggelinje og hovedhjørner) samt angi en utgangshøyde.
Oppmålingsvesenet vil underrette Dem når påvisningen vil finne sted, slik at De har anledning til å møte.
Sokkelhøyde: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i bygningskontrollen varsles for endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravnings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.
Grunnbesiktigelse: Før forskalling tar til, skal ansvarshavende varsle bygningskontrollen for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.
Kontroll av beliggenhet: Når forskalling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal oppmålingsvesenet varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20 linje 8918 - 8919.
Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen for kontroll av:
1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 10,00 - 14,00, tlf.: 66 20 20 linje ~~8444-8445~~ 2233/2943
Brukstillatelse: Dersom bygningen helt eller delvis ønskes tatt i bruk før ferdigattest foreligger må skriftlig søknad sendes bygningskontrollen på vedlagte skjema.
Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende skriftlig melding til bygningskontrollen på vedlagte skjema. Bygningsskontrollen vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler, påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes, og skriftlig melding herom må sendes bygningskontrollen innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f. eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m. v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.
Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være tilstede på byggeplassen.

~~XXXX~~ Sjøingeniør
Olav Vevle
overingeniør

All post adresseres til Oslo bygningskontroll, ikke til saksbehandler.

Bl.nr. B 20. Andvord.

VEND

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§ 84, 85, 86

1. Melding etter §§ 84, 85,86

☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på DocuLive
☐ Saner etter rutine 88-60

☐ **Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
☐ Saner etter rutine 88-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto,**
☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

☒ **Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto** (minst 8 av 12 balkonger er oppført)
☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
☒ Saner etter rutine 88-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
☐ Saner etter rutine 88-60

Oslo, den 22-12-80

Tegnet

Godkjent

90. Andvord. 2558/275.

PÅBEGYNT : 30/3-81

ANTATT FERDIG : 22/12-81

Sign.

Sov 7,5/0,75 | Sov 8/0,95 | Sov 8/0,95 | Sov 9,5/0,95

"Loft" 6m²

"Loft" 6m²

Bad W.C.

Bad W.C.

Sov 9,5/0,95

Sov 9,5/0,95

11471 x 118 | 5471 x 54 | 5471 x 54 | 11472 x 118

Plan av 2. etg.

Sov

Sov

Loft

BAD W.C.

Sov

PLAN AV 2 etg.

29471 x 132

29474 x 132

Stue 30/3,0

Stue 30/3,0

Hjørkam 14/5/1,64

Hjørkam 14/5/1,64

11471 x 108 | 11471 x 108 | 11471 x 108 | 11471 x 108

Plan av 1. etg.

441

441

13771 x 137

13771 x 137

V.S.

V.S.

Hobbyrom

Hobbyrom

Bad

Bad

Mat

Ved

Ved

Mat

2650

Plan av kjeller

EKSIST.

Frysjarom, Inn 6, Ja 5.

STUE

KJØKKEN

PLAN AV 1 etg

HOBBYROM

VED

MAT

BOD

VASKEROM

W.C.

PLAN AV KJELLER

Ny plan over BREKKELIA 4A

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 KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: Innredning w.c. i kjeller og innvendige forandringsarbeider i 1. og 2. etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Brekkelia 4 A.	Gnr. 59. bnr. 427.	76/2271.

Byggherre	Ansvarshavende
Einar Talberg Brekkelia 4 A OSLO 8	Byggm. E.S. Heimdal Revefaret 2 OSLO 4

HG/JG

Dato
11.mai 1977.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

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:
Brekkelia 4E, 0882 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 431, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251029

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Ole Eirik Thunshelle

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 907 69 275

E-post: ole.eirik.thunshelle@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.
