PRIVATMEGLEREN
HORISONT

BREKKEVEIEN 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

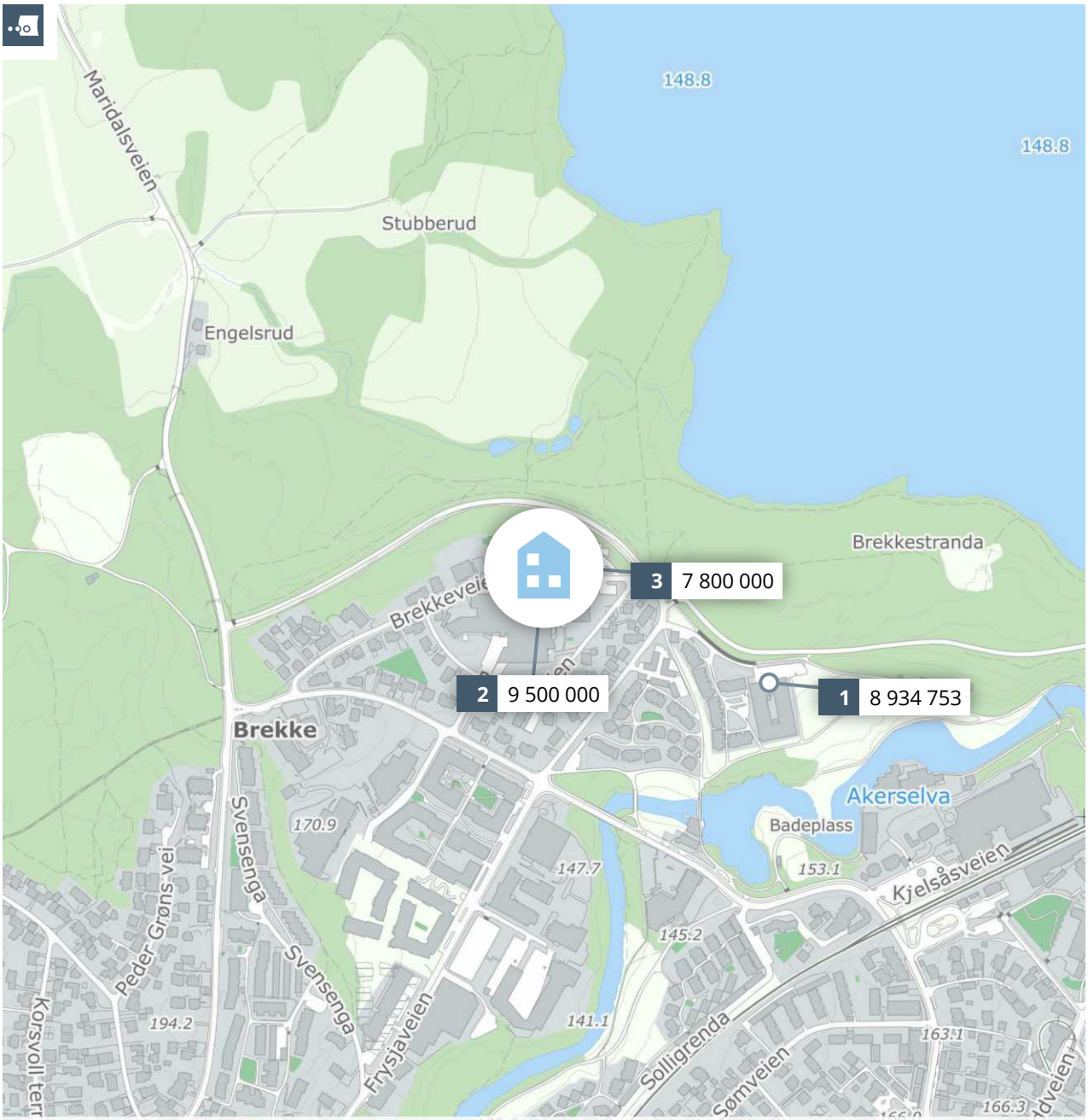
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BREKKEVEIEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 15.09.2025

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: Espen Tønsaker Aas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brekkeveien 14, 0884 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 59 BNR 355 FNR 0 SNR 31 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Brekkestranda

Verdivurdert til
8 950 000

0	8 950 000	97 283
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	5 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						2011

Fellesutgifter	6 016
Formue	36 076
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sagadammen 26				08.04.2025	8 190 000	**8 900 000**	34 753	8 934 753	**92 111**
	97 m²	1998	2. etg	3 sov						
2	Brekkeveien 14				21.06.2024	9 750 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**103 261**
	92 m²	2011	5. etg	2 sov						
3	Brekkeveien 16				15.10.2024	7 200 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**101 299**
	77 m²	2011	5. etg	2 sov						

Meget attraktiv 4 roms i populært sameie med umiddelbar adgang til flotte turmuligheter i marka. Lysløypene starter i gåavstand fra leiligheten. Fra leiligheten er det kort avstand til badeplasser, matbutikker, skole, off. komm. og flere andre servicetilbud og attraktive rekreasjonsmuligheter.

Kort fortalt:

- Meget god planløsning
- Heis
- Garasjeplass med lader
- Solrik stor balkong på 11 kvm med hyggelig utsyn
- HTH kjøkken
- Fyring / varmtvann / à,konto strøm er inkludert.
- Vannbåren gulvvarme i leiligheten.
- Nærmeste nabo til marka med utmerkede turmuligheter alle årstider.
- Hjørneleilighet med ypperlige lys-og solforhold.
- Stor sykkelparkering i garasjen.
- Kjellerbod på 5 kvm.
- Bad samt gjestetoalett.

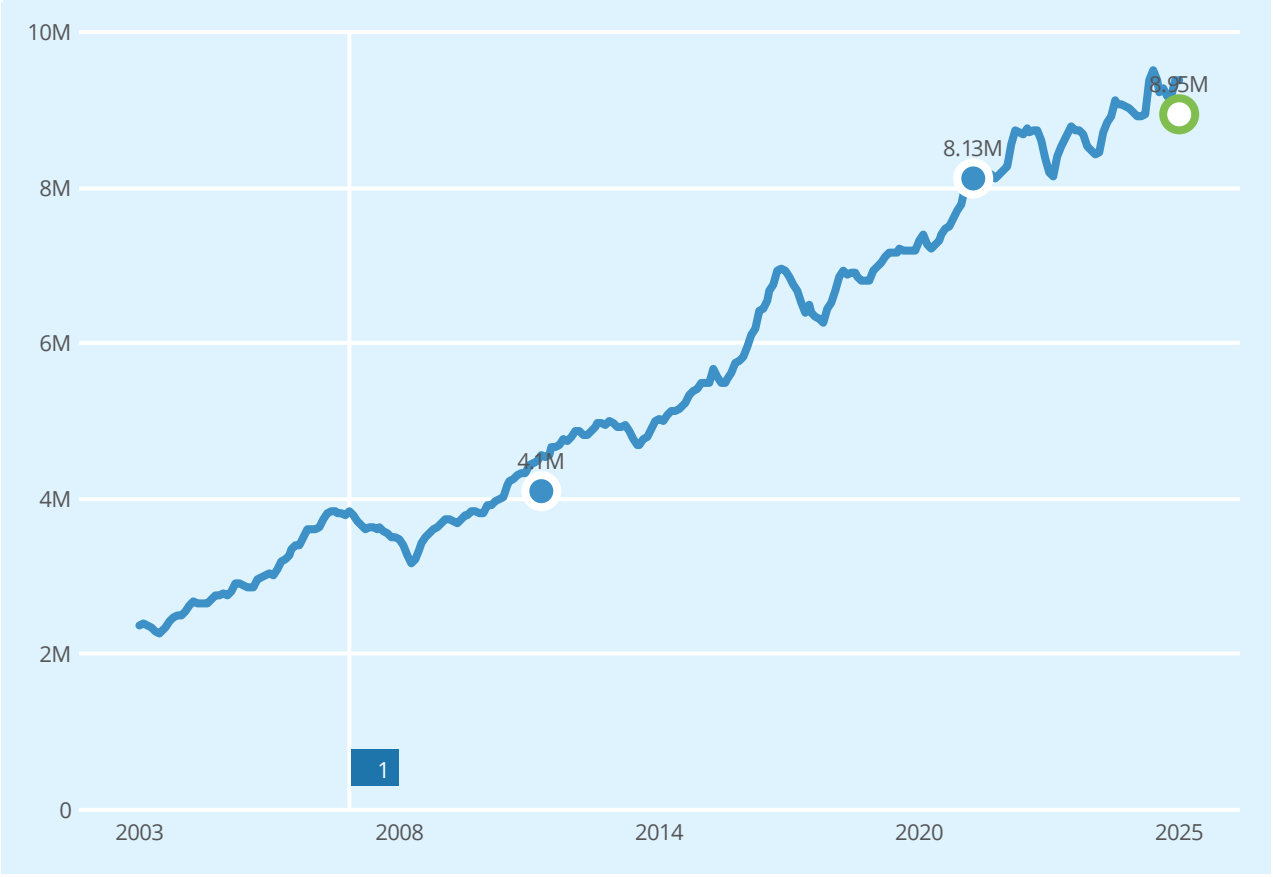
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.11.2020	08.03.2021	23.03.2021	7 500 000	8 130 000	0	8 130 000	2
30.03.2015		30.03.2015	-	2 500 000	-	2 500 000	3
26.10.2011		26.10.2011	-	4 100 000	-	4 100 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedssituasjon samt en tg 2.

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

Leiligheter til salgs i 884 OSLO nå

14
leiligheter til salgs

8.4M
8.2M
7 877 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.4M
7.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Leiligheter solgt i 884 OSLO siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

6.8M
6.7M
6 623 000 Salgspris i snitt
6 528 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.3M
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

108 702 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
106 094 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
97 283 Brekkeveien 14 Totalpris 8 950 000

Tilstandsrapport

Brekkeveien 14, 0884 OSLO

OSLO kommune

gnr. 59, bnr. 355, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 09.09.2025 **Rapportdato:** 14.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25337 **Referansenummer:** FP5549

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Espen Tønsaker Aas

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 31 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

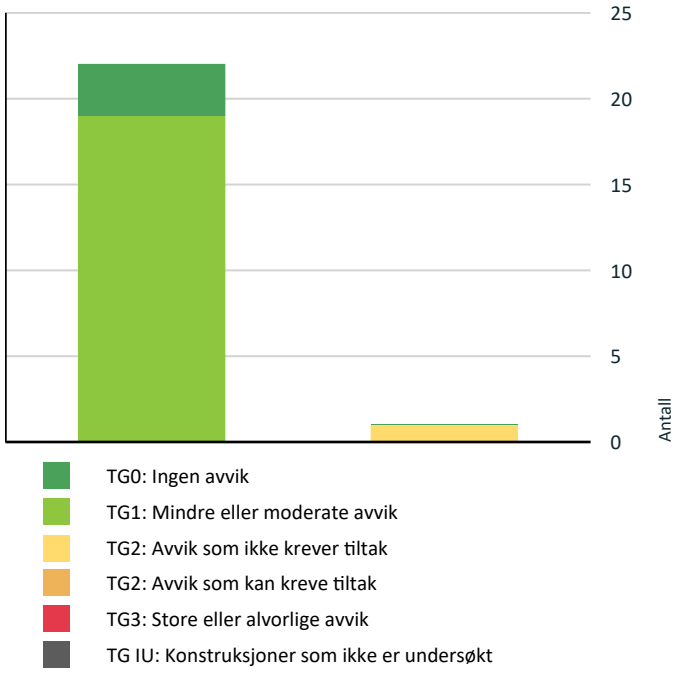
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	2024 - Rens av ventilasjonsanlegg - Sandberg Service
2022	Modernisering	2022 - Byttet innredning i kjøkkenøy fra hyller og skap til skuffer - egen regi, nye deler fra HTH samt gjenbruk av eksisterende 2022 - La gulvplater på balkongen - egen regi
2021	Modernisering	2021 - Maling av tak og vegger på hovedsoverom - egen regi 2021 - Montering av stikkontakter, 2 stk. i tak til taklamper kjøkken. Erstattet ødelagt deksel på stikkontakt på hovedsoverom - firma: Elfiksern
2015	Modernisering	2015 - Opplegg for belysning over kjøkkenøy og spisebord - firma: Arkel Asker og Bærum AS

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Grunn og fundamenter, generelt:

Yttervegger:
Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk
utvendig forblendet med spekkmurt teglstein, plater og trepanel.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Tilstandsrapport

Normal funksjon på døren.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 10,9 m².

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Fliser og parkett.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,45 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen.
Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 0 Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

Glatte laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

Tilstandsrapport

TG 1 Garderobeløsning

Garderobeskap på to soverom og skyvedørsgarderobe på ett soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra byggeår.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv på bad.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak er å skaffe dokumentasjon på sluk og membran slik at badet kan få TG 1. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning, kum med ettgreps blandebatteri + innredning og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.





3 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og wc-rom. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier.
Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning, plater mellom overskap og benkeplate i tre, mekanisk vifte over integrert koketopp/ovn, kum med ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

SPESIALROM

3 ETASJE > -WC-ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

WC-rom med veggmontert WC og servant med ettgreps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap plassert i entré.
Flomsikring til gulv med sluk.
Kursoversikt på rør.
To stoppekraner i skap. Stoppekraner fungerte ved testing.
8.9.2025: Byttet stoppekranene for kaldt og varmt vann fordi de var vanskelige å stenge.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat i boden.

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. år.





TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i leiligheten.
Fordelerskap ved bad.

Tilstandsrapport





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011 2015 - Opplegg for belysning over kjøkkenøy og spisebord - firma: Arkel Asker og Bærum AS
   2021 - Montering av stikkontakter, 2 stk. i tak til taklamper kjøkken. Erstattet ødelagt deksel på stikkontakt på hovedsoverom - firma: Elfiksern

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

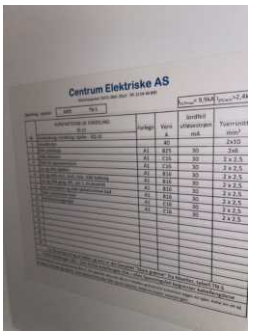
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

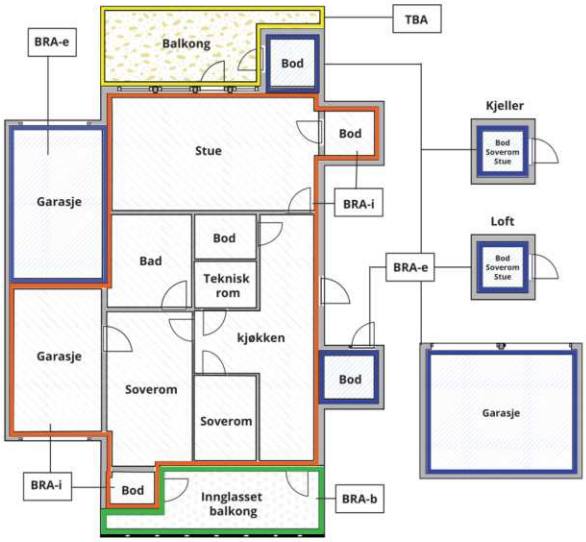
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	92			92	11
Kjeller		5		5	
SUM	**92**	**5**			**11**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, bod, bad, -wc-rom, 3 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 4,9 m² merket med TB 31.
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	89	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Tore Havsø Sæstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	355		31	4842 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Brekkeveien 14

Hjemmelshaver
Linde Johanne Birgitte, Sæstad Tore Havsø

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Maridalsporten	92 / 5202	Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	997297318

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et svært attraktivt boligområde på Brekke (Frysja) med markagrensen og Maridalsvannet som nærmeste nabo. Store utearealer og friområder byr på de aller beste muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Sammenhengende gang- og sykkelstier langs Akerselva fører deg direkte ned til sentrum gjennom Nydalen med alle sine butikker, kaféer og restauranter. Idylliske Brekkedammen (Stilla) er en av Oslos flotteste badeplasser og ligger kun 5 minutter unna. I tillegg er det flere andre badeplasser langs Akerselva.

Gangavstand til Stillatorget med det meste man trenger av butikker og servicetilbud, legesenter, frisør, apotek m.m. Kort vei til Storo Storsenter.

Det er skole og barnehage i nærområdet. Barna har en trygg og tilnærmet bilfri skolevei.

Kort vei til busstopp for buss 54 som går i Brekkeveien. Flere busser fra Maridalsveien og Frysjaveien. Tog fra Kjelsås stasjon og trikk fra Grefsenveien.

Bydelen byr på et utvalg av Oslos beste skoler, og sammen med Kjelsås idrettslag tilbyr området svært gode oppvekstsvilkår for barn og unge. Kjelsås Idrettslag har et bredt tilbud til alle aldersgrupper.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 3. etg. bestående av entré, bod, bad, wc-rom, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. HTH kjøkkeninnredning med benkeplate i tre.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2021	Elektronisk avlest på EDR.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1440356			

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FP5549

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155251046

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johanne Birgitte Linde	Tore Havsø Sæstad

Gateadresse
Brekkeveien 14

Poststed	Postnr
OSLO	0884

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 155251046

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 8.9.2025: Byttet stoppekranene for kaldt og varmt vann fordi de var vanskelige å stenge

Arbeid utført av: Comfort Storo

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har i perioder vært registrert høy luftfuktighet i bodområdet i kjeller. Styret har satt i luftavfukter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ingen kjente lekkasjer i leiligheten. Opplyser om at det har forekommet lekkasje i taket i leiligheter i 5. etasje. I følge årsrapporten har dette blitt forsøkt utbedret flere ganger. Styret jobber med ytterligere utbedringer.

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

Beskrivelse: Det har vært skjeggkre i blokka, men vi vet ikke om det har vært i boligen. Leiligheten ble behandlet for skjeggkre i 2017 (i følge egenerklæring fra forrige eier). Det ble også gjennomført behandling mot skjeggkre i alle leiligheter i blokka i 2021. Vi har ikke hørt at det har vært registrert skjeggkre i blokka etter dette.

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: 2015 - Opplegg for belysning over kjøkkenøy og spisebord - firma: Arkel Asker og Bærum AS 2021 - Montering av stikkontakter, 2 stk, i tak til taklamper kjøkken. Erstattet ødelagt deksel på stikkontakt på hovedsoverom - firma: Elfiksern

Arbeid utført av: Arkel Asker og Bærum AS, Elfiksern

Filer

Samsvar.pdf 1Samsvarserklæring.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 22kW ladeboks fra EVBox. Driftes nå av Laddel.

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

Document reference: 155251046

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Saksnummer 201909593: Kjelsåsveien 161 - Oppdatering av planforslag etter nytt offentlig ettersyn Saksnummer 201710180: Brekkeveien - planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - oppføring av omsorgsboliger

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontinuerlig måling ved bruk av digital radonmåler fra Airthings

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: 5-11 Bq/m3 (veldig lave verdier)

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: I følge årsrapporten har det vært mus på balkong. Vi har ikke observert dette på vår balkong, og vet ikke om det gjelder denne blokka eller en av de to andre.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært skjeggkre i blokka, men vi vet ikke om det har vært i boligen. Leiligheten ble behandlet for skjeggkre i 2017 (i følge egenerklæring fra forrige eier). Det ble også gjennomført behandling mot skjeggkre i alle leiligheter i blokka i 2021. Vi har ikke hørt at det har vært registrert skjeggkre i blokka etter dette.

Document reference: 155251046

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155251046

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johanne Birgitte Linde	b0d88945768f1a477d7fd986347ae07f21aeffce	12.09.2025 07:12:22 UTC	Signer authenticated by One time code

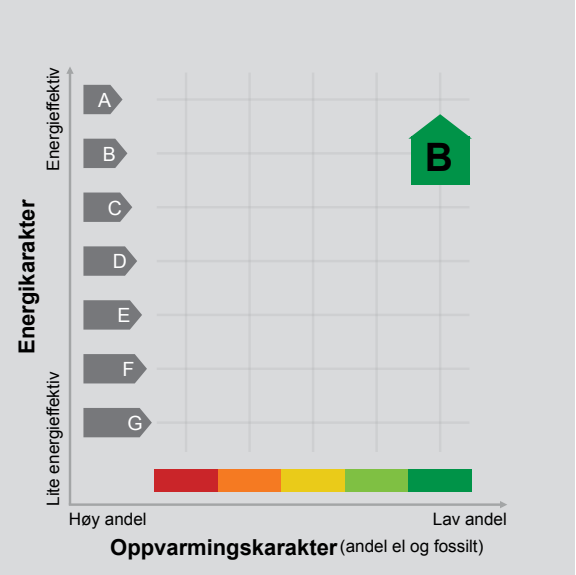
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Havsø Sæstad	b78fcdcb65a9fe1ecab3ec2da690e408378cf6f6	12.09.2025 06:52:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155251046

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

ENERGIATTEST

Adresse	Brekkeveien 14
Postnummer	0884
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	355
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81844461
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-168112
Dato	14.09.2025



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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert 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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

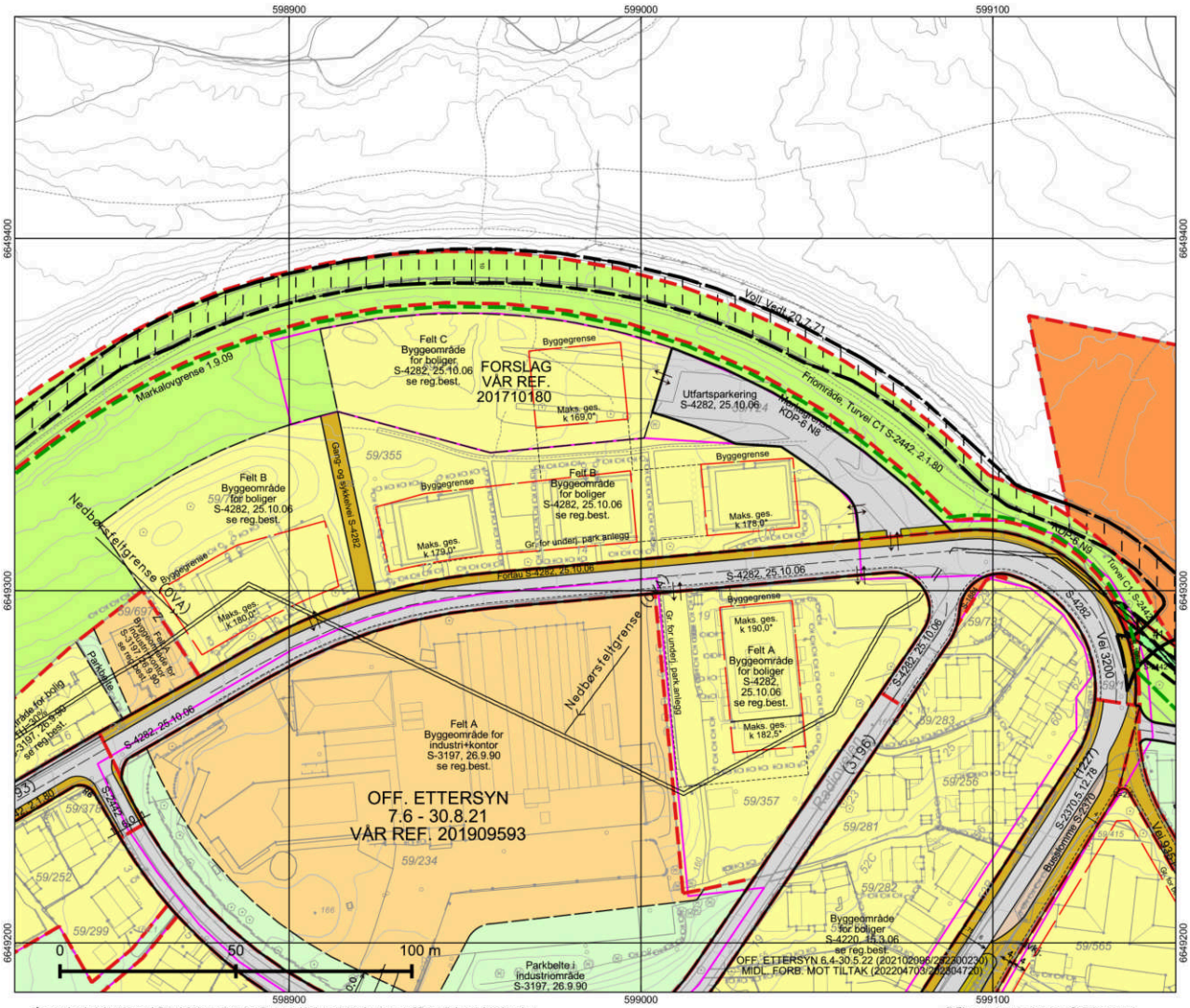
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.



Oslo

Dato: 11.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: BREKKEVEIEN 14

Gnr/Bnr: 59/355

PlottID/Best.nr: 331606/ 86518865

Deres ref.: 19738/ ESPENAA

Kommentar:

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.

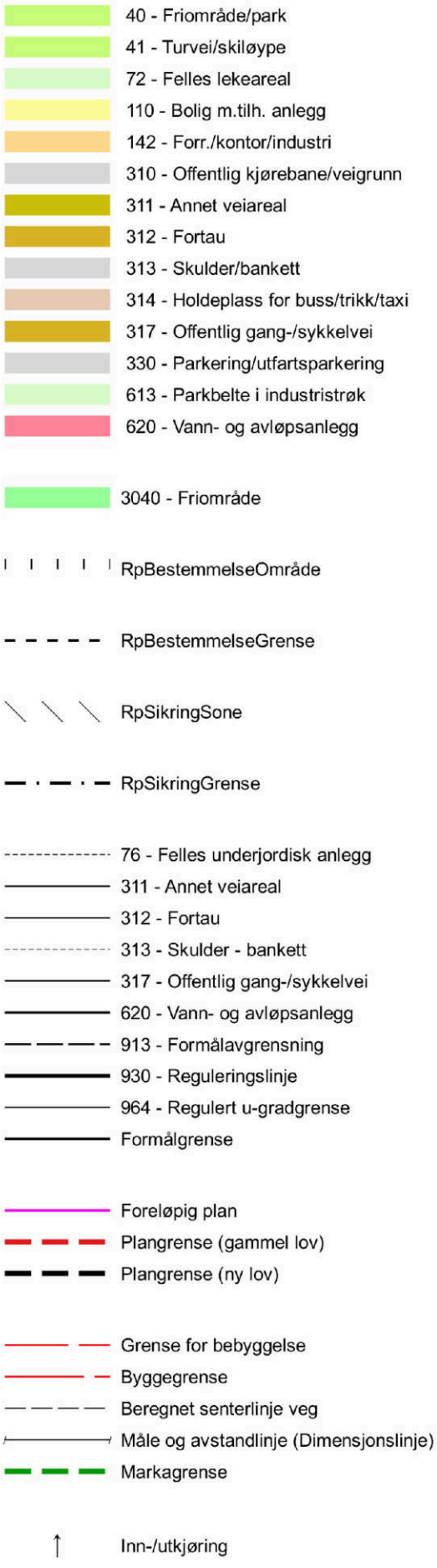
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

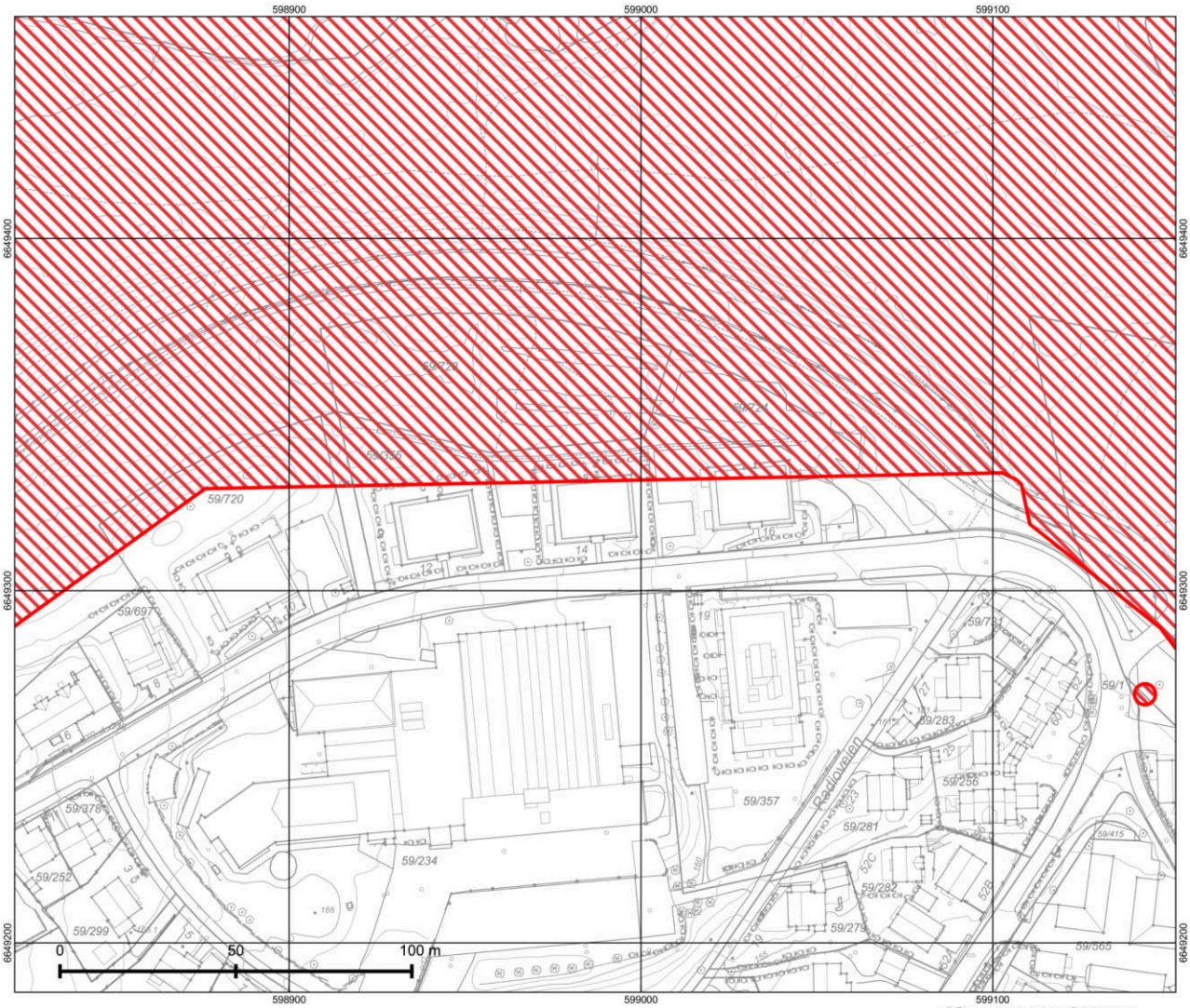
Se tegnforklaring på eget ark

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: BREKKEVEIEN 14

Gnr/Bnr: 59/355

PlottID/Best.nr: 331606/ 86518865

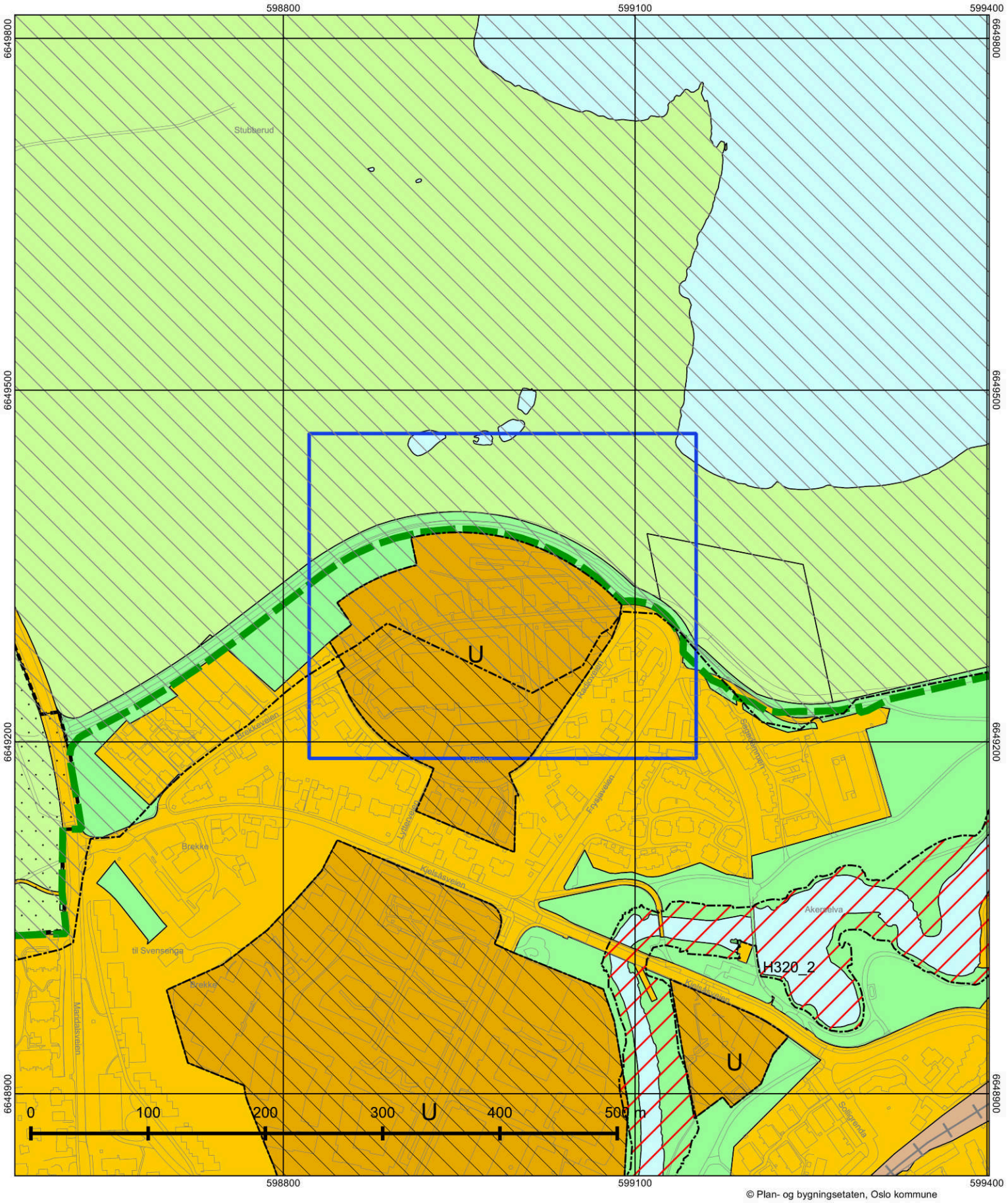
Deres ref.: 19738/ ESPENAA

Kommentar:

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.

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: 11.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331606/86518865
Deres ref.: 19738/ ESPENAA

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6908
BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mai kl. 16:00 og lukker 18. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6908

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Spendrup Erichsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024 med regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anders Braaten

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

- Inger Lise Bjørving
- Johanne Birgitte Linde

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

- Anne Spendrup Erichsen

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Braaten	Brekkeveien 12
Styremedlem	Audun Gangstad	Brekkeveien 14
Styremedlem	Anne Spendrup Erichsen	Brekkeveien 14
Styremedlem	Mary Ann Stamsø	Brekkeveien 16
Varamedlem	Karen Marie Eid Kaarby	Brekkeveien 16

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 2 menn.Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte om det lar seg gjøre, ref. sameiets vedtekter paragraf 10.

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Maridalsporten
Sameiet består av 63 seksjoner.
Boligsameiet Maridalsporten er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997297318, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresser:

Brekkeveien 12
Brekkeveien 14
Brekkeveien 16

Gårds- og bruksnummer:
59 355
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Maridalsporten har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er RSM NORGE AS.

Styrets arbeid mai 2024-mai 2025
Styrets prioriteringer for arbeidet i perioden har vært å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Styret har avholdt 12 styremøter og 1 regnskapsmøte med forretningsfører. Styret opplever å ha jobbet veldig godt sammen som et team. Kommunikasjon mellom styremedlemmene har også foregått på epost og meldinger i periodene mellom styremøter. Alle vedtak er fattet på styremøter og ekstern skriftlig kommunikasjon har foregått på boligselskapets e-postadresse.

Oppfølging av daglig drift
I tillegg til møtevirksomhet har styret besvart ulike henvendelser fra seksjonseierne og fulgt opp avvik/hendelser i fellesareal. Sameiet har en avtale med Obos. Avtalen innbefatter elektronisk fakturabehandling og gir styret tilgang til selskapets fakturaer på Styrerommet. Kommunikasjon mellom OBOS og styret har for en stor del skjedd elektronisk i form av e-post. Boligselskapets e-postadresse maridalsporten@styrerommet.no benyttes som sameiets e-postadresse. Elektronisk post innkommet til denne e-postkassen anses å ha kommet frem til sameiet og er den offisielle elektroniske postadressen til styret.

Sameiet har flere samarbeidsavtaler med Boligsameiet Brekkedammen i Brekkeveien 10: renovasjonsgebyr Oslo kommune, snøbrøyting v/ Vaktmesterkompaniet, vedlikeholdsavtale sprinkelanlegg v/ Bravida, brannalarm tilknyttet Oslo kommunes Brann og Redningsetat og avtale om borttauing på privat grunn v/ A1 Security AS. Forretningsfører viderefakturerer 14/76-deler av kostnadene til Brekkedammen. Det har i perioden vært dialog på enkeltsaker mellom Maridalsporten, Brekkedammen og Vidsyn, men det er ikke avholdt noen felles møter.

Årlig garasjevask er utført 6. mai av UVR. Dette er i tillegg til å holde det rent, viktig også med hensyn til levetid for ventilasjonsanlegget. Årlig storvask av fellesarealer inkludert passasjene mellom kjellerbodene er planlagt utført i mai av Rene trapper.

Styret har sagt opp løpende avtale med Henning Sømoen og selskapet Ullevål vaktmester & renholdsservice (UVR) for vaktmestertjenester. Oppgavene fra opprinnelig avtale er naturlig redusert ved f. eksempel overgang til LED-belysning samt at en del av de andre oppgavene i avtalen er unødvendige. Vi fortsetter å kjøpe noen tjenester av UVR, men etter behov og pris/timebasert.

Styret bruker vedlikeholds- og bærekraftsmodulen på Styrerommet som hjelp til å holde oversikt over byggenes tilstand, vedlikehold og tidligere og nye planlagte prosjekter. Dette bidrar til kontinuitet for arbeidende og kommende nye styrer.

Styremedlem Anne S. Erichsen er fra tidligere medlem i Beboerrådet og har fungert som kommunikasjons-og bindeledd mellom Styret og rådet.

Helse, Miljø og Sikkerhet
Styret er ansvarlig for at sameiet drives i tråd med lover og regler. Styret er også ansvarlig for at det utøves internkontroll. Styremedlemmer Anne S. Erichsen og Mary Ann Stamsø har i samarbeid med styreleder fungert som HMS-kontakt i sameiet. På HMS rundene er det avdekket en del avvik, både på HMS og på husordensregler mm., og samtlige beboere må sette seg inn de regler som gjelder sameiet.

En egen HMS sjekkliste blir sendt ut årlig til beboerne i november-desember. Sjekklisten er ment som en påminnelse og beholdes av beboerne etter utfylling. Nytt i denne er et punkt om sjekk av stoppekraner i blandeskap for vann. Det bør sjekkes en gang for året om dere har mulighet til å stenge vannet inn i leiligheten.

Styret minner om forskriften om oppbevaring av brannfarlig materiale. Gassbeholdere som propan hører for mange av oss med til friluftslivsutstyret og er lett å plassere sammen med annet friluftslivsutstyr i kjellerboder, men det er ulovlig.

Vi har alle et ansvar for å hindre skade på kloakkledningen i vår garasje. Det er det røde røret som henger i garasjen på veggen mot Brekkeveien. Røret går videre under Brekkeveien gjennom garasjen til Vidsyn, Brekkeveien 19. Den enkelte bodeier i garasjen må utvise varsomhet med røret. Ingenting må henges på festene. Ingenting må lagres oppå kloakkledningen. Dersom røret havarerer, må vann og kloakk stenges til 76 leiligheter. Dette gjelder også andre rørledninger som går gjennom bodene.

Brannvern:
Sameiet har avtale med Norsk brannvern om tilsyn av fellesområder og kontroll av brannvernutstyr i boenhetene annet hvert år. Neste kontroll vil bli høsten 2025. Røykluker ble høsten 2024 kontrollert av leverandøren Everlite.

Sameiet har en service- og vedlikeholdsavtale med Norelco AS. Avtalen gjelder el-anlegg som eies/leies/driftes av sameiet og omfatter bl.a årskontroller og rapport for internkontroll inkl. nødlyskontroll, kontroll av fellesanlegg og garasje, kontroll av ladeanlegg samt termografering av elektriske tavler i fellesområdene. Det blir gitt 15 % rabatt på veiledende priser på materiell og gjeldende priser i avtalen gjelder også alle beboere i sameiet om de ønsker å benytte seg av Norelco AS´s tjenester. Årets kontroll er gjennomført uten vesentlige kommentarer om pålegg.

Sprinkleranlegg ble i januar 2025 kontrollert av Bravida i samarbeid med Bv 10.

Sameiet har avtale med AddSecure for overføring av brannalarm. Styret har etter anbefaling fra Honeywell, inngått en avtale med Honeywell og Norelco om å koble brannvarslingsanlegget i garasjen til hovedsentralene ved hovedinngangene i de tre oppgangene og arbeidet ble sluttført i mars 2025.

Dørlåser
Sameiet har avtale med firmaet Hemer Lås & Dørtelefon AS. Det gjøres oppmerksom på at det ikke må brukes olje i låsets sluttstykke da dette kan ødelegge automatikken.

Utskiftning fra halogen- til LED-belysning
Det meste av lys i fellesareal er nå LED. Utebelysningen ved inngangsdørene har fortsatt lysstoffrør og må skiftes på sikt.

Avtale med Telenor
Styret inngikk i november 2023 ny avtale med Telenor for internett og TV. I januar i år fikk vi varsel om prisøkning på 75 kr per måned (19 % økning). Prisoppgangen er ikke i tråd med markedet for øvrig, og styret har klaget på prisøkningen. Telenor har avvist dette. Vi erfarer at Telenor inngikk en avtale med oss til markedspris i 2023, for så å sette prisene kraftig opp litt over ett år senere. Styret har innhentet fibertilbud fra Obos nett, men ikke konkludert på om vi ønsker å gjøre noe mer med saken. Økningen ble gjeldende for alle på månedlig faktura fra 01.05.25.

Heisene
Sameiet har avtale med KONE for service på heisene i henhold til OBOS-avtalen og internettforbindelsen til heisalarmen er oppgradert til 4G. I den periodiske sikkerhetskontrollen fra Plan- og bygningsetaten høsten 2024 ble det avdekket flere avvik på samtlige heiser i sameiet. Vi har mottatt høye prisoverslag på utbedring. Styret jobber med å avklare hva som er nødvendig og hva som kan vente.

Innbrudd
I samarbeid med Atech Security har sameiet kameraovervåking som er rettet mot garasjeport og innganger til kjellerbodene. Utstyret ble installert i 2014 etter et allmøte med krav om sikring etter gjentatte innbrudd og tyverier. Det er ikke registrert forsøk på eller innbrudd til garasjeanlegget eller boder høsten-24 og våren-25.

Ventilasjon i garasje og boder
Sameiet har en serviceavtale med Bryn byggklima AS for årlig vedlikeholdsservice inkl. filterskift på ventilasjonsanlegget i garasje og bodene. For å få skiftet filter i viften i boden med inngang fra garasjen, må eier av den aktuelle boden varsles i god tid for å gi tilgang.

Ekstremværet med mye regn høsten 2024 medførte høy fuktighet i bodområdet BV 14. Styret har kjøpt inn en avfukter som er plassert i bodområdet og denne hjelper godt med å få ned luftfuktigheten. Fuktighetsnivået ble redusert til akseptabelt nivå utover høsten og vinteren, men luftfuktigheten bør kontrolleres jevnlig med tanke på eventuelle behov for fremtidige tiltak. Sammen med hyppigere utskiftning av filter på inntaksside av ventilasjon håper vi på å stabilisere dette på akseptable nivåer. Vi ser at luftfuktigheten går opp hvis vi skrur av luftavfukter.

Ladeløsning for el-billading
Laddel overtok drift av vårt anlegg for elbilladere fra mars 2024. Laddel har ansvaret for alt som gjelder selve ladeløsningen, betaling, drift og support. Selve ladeboksene er den enkelte seksjonseier sitt ansvar. Laddel varslet sameiet om ny prismodell fra 1. mars. Vi har klaget på denne prismodellen, og inntil videre forblir vi på eksisterende prismodell med 15% påslag til Laddel. Dette er en prisgunstig avtale sammenlignet med markedet forøvrig. Vi kan forvente at det vil bli et press på å få oss over på en dyrere avtale.

De fleste ladere ble installert i 2018, og vi må framover forvente økende problemer med ladeboksene. EVbox har lagt ned sin drift i Norge, og det kan være vanskelig å få tak i deler til reparasjon. Nopek eller annen elektrikerbedrift utfører enkle reparasjonsoppdrag. De har også installert den første erstatningsboksen for EVbox som ikke lenger leveres.

Styret gjennomførte høsten 2024 test av samtlige 33 ladere. Per oktober virket alle ladeboksene med unntak av 2. Det anbefales å starte/stoppe lading med brikke. Etter en periode med sporadiske ladeproblemer i 2024, har ladeanlegget fungert stabilt siste halvdel av 2024 og hittil i 2025.

Vannrør
Tre separate problemstillinger knyttet til vannrørene har vært jobbet med i en periode fra slutten av 2024 til mars 2025.

1.) Det har vært problemer i noen seksjoner med varmtvann i kaldtvannet. Etter feilsøking, viste det seg at et defekt blandebatteri i en dusj har medført at varmtvann har lekket over i kaldtvannet. Flere seksjoner har da i perioder opplevd varmtvann i kaldtvannet. Dette skal nå være i orden.

2.) Som del av problemet med varmtvann i kaldtvannet, ble det oppdaget at flere av stengeventilene ikke er mulig å stenge. Dette trolig fordi stengeventilene har stått urørt siden byggeår. Disse stengeventilene finnes i vannskapet inne i hver seksjon. Det er mulig å stenge vannet fra kjelleren, men det at det ikke er mulig å stenge vannet inne i alle seksjoner er en risiko. Vannskapet og stoppekranene er ikke sameiet sitt ansvar, men i felles interesse vil styret innhente tilbud på kontroll/utbedring. Vi vil komme tilbake med mer informasjon om dette.

3.) Det er oppdaget rust i noen få vannskap inne i seksjoner. I et tilfelle var rusten så alvorlig at hele skapet måtte byttes ut. Det oppfordres til årlig visuell inspeksjon og at utbedringer utføres før det oppstår eventuelle skader.

Ventilasjon og luftkvalitet i leilighetene
For å opprettholde en god luftkvalitet trengs vedlikehold og jevnlig rengjøring av ventilasjonsanlegget. Det anbefales at det gjennomføres regelmessig service på ventilasjonsanleggene i leilighetene. Kanalrens bør ifølge SINTEF gjøres hvert 5.år. Ventilasjonsfiltre ble bestilt fra leverandør Ventilasjon Øst som tidligere år og distribuert til leilighetene i september 2024.

Service på gulvvarme
Ved behov for service på gulvvarmeanlegget kan firmaet Vatek Varme og Energiteknikk AS kontaktes.

Ansvarsfordeling
Vedtektene våre regulerer hvem som har ansvar for hva. Som hovedregel har sameiet ansvaret for fellesareal og alt utvendig. Seksjonseier har ansvaret for alt innvendig i seksjonen. Byggene våre er fra 2011 og nærmer seg 15 år. Det er å forvente at VVS, elektrisk og annet vil få et økende behov for service, reparasjon eller utbytting. Det er omfattende å koordinere felles utbedringer og service på vedlikehold som tilhører seksjonseiere. Styret vil fortløpende vurdere kapasitet til slikt arbeid. Det oppfordres til at seksjonseiere som har samme behov går sammen og informerer på Vibbo om mulighet til å henge seg på bestillinger.

Reklamasjonssaker med Betonmast (Taklekkasjer)

Styret har i flere år arbeidet med utbygger Betonmast med reklamasjoner angående vannlekkasje i BV 14 i 5. etasje ved styrtregn og sterk vind. Beslaget på parapeten på takterassene ble utbedret i februar 2023. Under ekstremværet Hans august 2023 oppsto det imidlertid nye lekkasjer i den ene av de to affiserte leilighetene. Betonmast ble kontaktet og et ikke tidligere oppdaget lekkasjepunkt ble påvist og utbedret uten ekstra kostnad for sameiet. I februar 2024 oppsto nye lekkasjer i den samme leiligheten og Betonmast utbedret ved å tejpe og sprøyte silikon på utsatte steder bak veggplatene på terrassen i 6. etasje. Høsten 2024 og våren 2025 ble ytterligere lekkasjer innmeldt til styret og det er nå totalt tre leiligheter i 5.etasje som er plaget med taklekkasjer. Betonmast har gitt beskjed om at de ikke lenger vil bidra med ytterligere utbedring pga byggets alder og styret er i dialog med et annet firma for vurdering av årsaker og tiltak.

Oppussing av oppgangene
Våren 2025 fikk oppgangene i kjeller og 1.e etasje ny maling og skader i murveggene ble reparert. Det jobbes videre med dekor og akustikkelementer i lys eik for ytterligere å pynte opp i fellesarealene.

Vannmålere
Styret har i april, i felleskap med nabosameiene Brekkedammen og Vidsyn, installert vannmålere til hvert enkelt sameie samt vår felles varmesentral. Dette er meldt inn til Oslo kommune at vi skal over på målt forbruk i stedet for estimert fra Vann og avløpsetaten. Dette skal vesentlig redusere sameiets utgifter for vann og avløp. Installasjonskostnader beløper seg til kr. 80.000, - for Maridalsporten.

Uteareal
Styret har arbeidet med enkle tiltak for å gjøre vedlikeholdet av fellesområdene lettere.

Robot-gressklipperen Robbie har vært på service og vinterlagring hos firmaet Grønvold Maskinservice ASSkjærebladene på Robbie må skiftes jevnlig og minst 1 g årlig for å sikre effektiv drift og levetid. Vinterlagringspakken består av vinterlagring, rengjøring, knivskifte, autosjekk av elektronikk, oppdatering av programvare og test av batterifunksjon + henting og oppstart/utsetting. Det er nødvendig å klippe manuelt de stedene der Robbie ikke kommer til. En av boligsameiets ungdommer, Oliver Fossmo Bautz- Holter, har klippet områdene der roboten ikke kommer til og avtalen ble videreført t.o.m oktober 2024.Oliver har ikke mulighet til å fortsette arbeidet og styret jobber med å skaffe erstatter.

Sameiet har avtale med gartner Therese Graff om jevnlig nedklipping av hekker, samt beskjæring av frukttrær ved behov. Graff er i ferd med å avvikle gartnervirksomheten og styret søker nå etter ny gartner.

Måking/strøing
Sameiet har avtale med Vaktmesterkompaniet om snømåking med bil. Dette er likevel ikke tilstrekkelig, fordi det likevel blir glatt ved inngangspartiene, spesielt ved temperaturskift. Sameiet er derfor avhengig av at de av beboerne som har mulighet hjelper til med å strø. Styret setter ut bøtter med sand og snøskuffe ved inngangspartiet. Audun og Anders har tatt seg av en del av måkingen foran oppganger, og har observert at også andre har tatt ansvar. Takk for det! Snømåkingen ved inn/utkjøring til garasje har heller ikke denne vinteren vært tilfredsstillende. Vi har flere ganger måttet ringe å etterlyse mannskap. Etter dette har de vært noe bedre. Det har ikke vært stort behov for måking denne sesongen. Styret vurderer uansett å bytte leverandør til neste vinter og innhenter priser på forskjellige løsninger.

Parkering
Siden parkeringsområdet bak BV 16 ble stengt av kommunen, og siden parkering i Frysjaveien er begrenset, har det vært økt belastning på begge gjesteparkeringene som tilhører sameiene Maridalsporten og Brekkedammen. Vi opplever at gjesteparkeringene stort sett brukes som tiltenkt, men at det av og til oppstår feil bruk. Styret har sendt påminnelse på Vibbo om parkeringsregler samt fulgt opp med enkelttiltak. Når det kommer til parkering i veikanten så er dette på kommunalt område og ikke noe som sameiet regulerer.

Garasjeport
Styret har avtale om årlig periodisk kontroll fra firmaet Nassau/Norport med smøring og eventuelt nødvendig vedlikehold. Vaktmester har ansvar for å kode nye brikker. Portselskapet anbefaler ikke at skiftende styremedlemmer gjør dette.
Det er satt opp en lapp med skriftlig informasjon til beboerne om enkle tiltak hvis garasjeporten ikke fungerer slik den skal. Det er også satt opp en melding på inngangsdøren til garasjen med oppfordring til gående om å bruke døren og ikke garasjeporten for å unngå unødvendig slitasje.

Sykkelparkering
Det er flere sykkelparkeringer i garasjeanlegget og disse blir flittig brukt. Styret erfarer at det er et gjentagende problem at eierløse sykler blir stående og ta opp plass i sykkel-stativene i garasjen. Det er også i denne perioden utført en opprydning i eierløse sykler som er kjørt bort. Stativene har et begrenset antall plasser og styret oppfordrer beboere som ikke bruker sykler til å fjerne de fra stativene slik at det blir plass til alle som ønsker å bruke sykkel regelmessig. Overraskende mange av syklene har flate dekk noe som tyder på at de ikke blir brukt og vi må vurdere ytterligere tiltak slik at stativene i mindre grad blir brukt til oppbevaring.

Skadedyr
Styret har ikke mottatt meldinger om skjeggkre siden behandling som ble utført i 2022. Det har imidlertid igjen vært meldinger om mus på balkonger. Styret ser på løsninger og minner samtidig alle på å ikke oppbevare noe spiselig som feks fett i fettsamleren under evt. grill på balkongen. For å forebygge skjeggkre minner styret også om å unngå å ta inn pappemballasje i leiligheten.

Strøm til busskur
Sameiet har avtale med UIP (Urban Infrastructure Partner) om bruk av vår strøm til tavler ved busskuret. De betaler for strømmen med et 10% påslag.

Utbygging mellom sameiet og markagrensen
PBE sak nr 201710180.
Forslaget innebærer oppføring av to blokker med en kombinasjon av boliger og omsorgsboliger, en blokk bak Bv 12 og en blokk bak Bv 14. Slik styret ser saken, medfører utbyggingen en forringelse av vårt boområde og at det er flere praktiske og tekniske forhold som ikke er hensyntatt. Det tidligere Styret engasjerte advokat som sendte inn uttalelse 08.11.2022. Uttalelsen er fremdeles relevant og bør sendes på nytt ved en evt. Høring. Vi oppfordrer beboerne til å holde seg oppdatert på saken.

Utbygging Kjelsåsveien 161

PBE sak nr 201909593.
Også denne utbyggingen vil medføre en forringelse av vårt boområde og det er flere praktiske og tekniske forhold som ikke er hensyntatt. Styret har deltatt aktivt på åpen høring. Deler av styrets merknad sendt 14.04.2020 er fremdeles relevant og det er sendt nytt brev med innsigelser 27.12.24 i forbindelse med ny høring. Vi oppfordrer beboerne til å holde seg oppdatert på saken.

Varmesentralen
Erik Bautz-Holter og Alexander Asplin har representert boligsameiet i Varmesentralen. Varmesentralens årsrapport og papirer til årsmøtet blir sendt ut separat.

Rekruttering til styret
Styret erfarer at det er vanskelig å rekruttere nye medlemmer til styret. For at vi skal ha et velfungerende sameie er vi avhengige av at beboerne er villige til å stille opp og sitte i styret i en eller flere perioder. Det handler om å stille opp for fellesskapet og skape gode forutsetninger for trivsel og trygghet for alle oss som bor her. Som styremedlem blir du kjent med nye og hyggelige naboer, du holder deg oppdatert på hva som skjer i sameiet, du får nye kunnskaper og innsikt i hvordan sameiet vårt drives og du har mulighet til å påvirke og forbedre. Jobben er ikke overveldende, og det er rom for å si at «den dagen passer ikke» selv om man er med i styret.

BEBOERRÅDETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Beboerrådet ble etablert på et sameiermøte i 2013 og hovedoppgaven til rådet er å bidra til et godt bomiljø og trivsel for alle som bor i sameiet. Innspill fra beboerne om hvordan vi kan ytterligere bidra til et godt bomiljø og trivsel i sameiet ønskes velkomne.

Beboerrådet har i 2024 hatt følgende medlemmer:

Brekkeveien 12: Åshild Sletten, Linn Westlie og Bente Baltzersen

Brekkeveien 14: Anne Spendrup Erichsen

Brekkeveien 16: Berit Lieng og Kirsti Nøst (leder)

Beboerrådets arbeid

Rådet har hatt 9 møter i løpet av året og samarbeidet har vært meget godt. Regelmessig kontakt med Styret har vært sikret ved at et medlem i rådet også har sittet i Styret. Beboerrådets leder gjennom alle år, Kirsti Nøst, meddelte i høstes at hun ønsker å gå av som leder og Bente Baltzersen overtar som leder i samarbeid med Anne Spendrup Erichsen fra og med januar 2025. Lederskapet er på sikt tenkt å gå på omgang mellom rådets medlemmer. Åshild Sletten har flyttet og Elin Hegna er nytt medlem fra 2025.

Mandatet for Beboerrådet ble høsten 2024 revidert og godkjent av Styret.

Dugnad

En av rådets hovedoppgaver er å arrangere årlige dugnader. Vårdugnaden ble som vanlig gjennomført i mai hvor det bl.a. ble fylt på ny sand i barnas sandkasse. Høstdugnaden ble dessverre avlyst på grunn av regnvær. Dugnadene er viktige, både for å holde det rent og pent rundt oss, men også som en sosial møteplass for beboerne.

Sameiets barn har en egen plantekasse der de selv, i forbindelse med vårdugnaden kan så grønnsaker og blomster, og senere sørge for vanning og «innhøsting». Beboerrådet sørger for innkjøp av frø og veiledning. På baksiden av Bv 12 står det en kasse med diverse uteleker som kan benyttes av både barn og voksne.

Andre tiltak

Beboerrådet plantet blomster tilpasset årstiden i kassene ved inngangene.

Det ble plantet krydderurter i urtekassene som står bak Bv. 14 og urtene er til fri benyttelse for alle som bor i sameiet. Stell og vanning av blomster og urter i fellesområdet ivaretas av rådets medlemmer sammen med beboere fra den enkelte oppgang.

Hekker og plener ble kalket og gjødslet.

Sittebenkene mellom Bv 14 og Bv 16 ble slipt og malt med flere strøk for å sikre holdbarhet.

Som et lite prøveprosjekt ble det i høstes renset ugress og plantet påskeliljeløker (gjenbruk) og krokusløker i et avgrenset område i vestre del av midtrabatten på den gamle parkeringsplassen bak husene. Hvis «prosjektet» er vellykket vil det bli videreført og utvidet.

Julestemning i fellesområdene ble sikret ved julekranser på inngangsdørene og to juletrær med lys (batteridrevet) på nordsiden av blokkene.

Styret takker Beboerrådet for et godt og viktig arbeid som bidrar til trivsel i boligsameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 971 000,-

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Styret har i desember 2024 vedtatt en økning i innkrevde felleskostnader med 5 % fra 1. januar 2025. Dette gir rom for generell prisøkning og økte drifts- og energikostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Boligsameiet Maridalsporten

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Maridalsporten som viser et overskudd på NOK 331 593. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1WG1A-TAFDS-0883A-UQWZE-ZC817-6QTBC

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Trondheim, 9. mai 2025
RSM Norge AS

Fredrik Lundemo Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1WG1A-TAFDS-0883A-UQWZE-ZC817-6QTBC

PENNEO

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

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

Sivertsen, Fredrik Lundemo
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3093205
IP: 104.28.xxx.xxx
2025-05-09 14:07:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1WG1A-TAFDS-0883A-UQWZE-ZC817-6QTBC

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN
ORG.NR. 997 297 318, KUNDENR. 6908

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 570 786	3 469 680	3 470 000	3 741 261
Ladeinntekter EL-bil		74 656	0	0	0
Andre inntekter	3	282 100	396 917	362 000	283 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 927 542**	**3 866 597**	**3 832 000**	**4 024 261**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 073	-31 782	-26 900	-27 000
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-120 000	-150 000
Avskrivninger	16	-12 000	-12 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 550	-9 750	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-100 770	-90 056	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-29 814	-8 530	-60 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-510 793	-366 255	-803 000	-875 000
Forsikringer		-183 332	-168 746	-185 000	-222 000
Kommunale avgifter	9	-718 353	-615 881	-770 000	-802 250
Garasjer	10	-374 332	-775 294	-360 000	-360 000
Andre anlegg	11	-361 158	-323 587	-330 000	-370 000
Energi/fyring	12	-613 347	-587 291	-560 000	-690 000
TV-anlegg/bredbånd		-290 161	-289 059	-290 000	-302 000
Andre driftskostnader	13	-250 581	-233 871	-249 000	-209 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 644 264**	**-3 632 102**	**-3 858 900**	**-4 142 250**
DRIFTSRESULTAT		**283 278**	**234 495**	**-26 900**	**-117 989**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	48 381	25 219	0	0
Finanskostnader	15	-66	-39	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**48 315**	**25 180**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**331 593**	**259 675**	**-26 900**	**-117 989**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		331 593	259 675		

BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN
ORG.NR. 997 297 318, KUNDENR. 6908

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	16	10 000	22 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 000**	**22 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 108	344
Forskuddsbetalte kostnader		83 948	85 218
Andre kortsiktige fordringer		0	13 417
Driftskonto OBOS-banken		556 068	798 941
Sparekonto OBOS-banken		1 391 947	946 101
SUM OMLØPSMIDLER		**2 049 071**	**1 844 020**
SUM EIENDELER		**2 059 071**	**1 866 020**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 981 101	1 649 507
SUM EGENKAPITAL		**1 981 101**	**1 649 507**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 341	13 667
Leverandørgjeld		35 781	178 725
Skyldige offentlige avgifter	17	205	728
Annen kortsiktig gjeld	18	23 642	23 394
SUM KORTSIKTIG GJELD		**77 969**	**216 513**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 059 071**	**1 866 020**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2025
Styret i Boligsameiet Maridalsporten

Anders Braaten Mary Ann Stamsø Audun Gangstad

Anne Synøve Margarethe Spendrup

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost	2 254 950
Drift BVS (fyring)	705 168
Akonto strøm	316 788
TV/bredbånd	293 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 570 786**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjer	282 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**282 100**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 255
Påløpte feriepenger	-1 454
Arbeidsgiveravgift	-23 364
SUM PERSONALKOSTNADER	**-39 073**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 850, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 550.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 740
Andre konsulenthonorarer	-11 074
SUM KONSULENTHONORAR	**-29 814**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-42 413
Drift/vedlikehold elektro	-139 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 801
Drift/vedlikehold heisanlegg	-112 264
Drift/vedlikehold brannsikring	-94 004
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 953
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 719
Kostnader dugnader	-9 264
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-510 793**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-467 449
Renovasjonsavgift	-250 904
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-718 353**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Andel OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 758
Andel diverse driftskostnader	-38 105
Andel vaktmester	-20 072
Felleskostnader Brekke Varmesentral	-90 290
Forsikring	-45 833
Strømkostnad	-153 274
SUM KOSTNADER GARASJER	**-374 332**

SUM GARASJER	**-374 332**

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG	
Felleskostnader Brekke Varmesentral	-361 158
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-361 158**
SUM ANDRE ANLEGG	**-361 158**

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-182 707
Varmesentralen	-430 640
SUM ENERGI / FYRING	**-613 347**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-4 375
Datautstyr	-7 176
Vaktmestertjenester	-88 138
Renhold ved firmaer	-110 804
Snørydding	-18 267
Andre fremmede tjenester	-1 461
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 850
Andre kontorkostnader	-1 423
Vedlikehold biler/maskiner	-5 371
Bank- og kortgebyr	-3 758
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-7 958
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-250 581**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter bank	48 135
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	246
SUM FINANSINNTEKTER	**48 381**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-66
SUM FINANSKOSTNADER	**-66**

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotgressklipper		
Tilgang 2020	60 000	
Avskrevet tidligere	-38 000	
Avsrekvet i år	-12 000	
		10 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**10 000**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-12 000**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-205
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-205**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-1 454
Sikkerhetsstillelse mot entreprenør Mithassel	-22 188
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-23 642**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.05.25
Selskapsnummer: 6908 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Anne Spendrup Erichsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Anders Braaten

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Inger Lise Bjørving

☐ Johanne Birgitte Linde

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anne Spendrup Erichsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Husordensregler for Boligsameiet Maridalsporten

Generelt om husordensreglene

- I samsvar med sameiets vedtekter har styret myndighet til å utarbeide husordensregler.
- Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, og å representere flertallet av sameiernes syn på hvilke retningslinjer som bør brukes.
- Sameier plikter å rette seg etter gjeldende husordensregler.
- Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal
- Styret kan gi midlertidig dispensasjon fra husordensreglene. Søknad om dispensasjon må fremmes skriftlig til styret og det må gis en konkret begrunnelse for hvorfor sameier ikke kan følge gjeldende retningslinjer.
- Styret vil varsle sameiere som ikke følger husordensreglene. Slik varsling vil skje skriftlig og det vil normalt bli gitt 10 dagers frist til å rette opp forholdene. Et slikt varsel vil også gi informasjon om hva styret vil gjøre hvis sameier ikke retter opp forholdet innen fristens utløp.
- Sameier som bryter husordensreglene må selv dekke kostnader som følger av et slikt brudd.
- Sameier som ønsker å endre, fjerne eller foreslå nye husordensregler må behandle dette i henhold til sameiets vedtekter.
- Styret ønsker å bli kontaktet dersom det oppstår situasjoner hvor det er tvil om hva som er tillatt. Det er viktig at alle bidrar til å klargjøre og forbedre husordensreglene i henhold til flertallet av sameiernes interesse. Husk at styrets medlemmer også er sameiere og vi må også etterleve husordensregler enten vi er enig eller ikke.

Spesifikke husordensregler:

OM STØY

- Alle har krav på nattero. Generell støy fra leilighetene som vil være til ulempe og ubehag for naboene skal unngås mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.
- Byggearbeidstøy og da spesielt banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20:00 og før kl. 07:00 på hverdager, samt lørdag og søndag etter kl. 17:00 og før kl. 10:00.
- Dersom det forventes generell støy eller det er behov for å gjøre støyende byggearbeider utenfor det tidsrom som er tillatt skal berørte naboer varsles i rimelig tid.

OM SNØMÅKING/VASK AV BALKONGER

- Snømåking og vask av balkonger må ikke være til sjenanse for andre. Avløpsrørene fra balkongene går ned på plenen til beboerne i første etasje. Hver beboer må ta nødvendige forhåndsregler før vask og snømåking finner sted for å unngå uønskede konsekvenser for beboere som bor i lavere etasjer.

OM FELLESAREAL - GENERELT.

- Fellesarealene skal holdes ryddige og skal utnyttes etter gjeldende regler.
- Tekniske rom og gulvareal i de fellesrommene som inneholder boder skal ikke benyttes til oppbevaring. Gjenstander hensatt i disse områdene vil fjernes av vaktmester. Hver beboer må sørge for at dørene inn til disse rommene er låst.

- Hver beboer plikter å sørge for at alle dører som gir adgang til sameiets fellesareal til enhver tid er låst.
- Beboere henstilles til alltid å be om identifikasjon hvis fremmede ber om adgang til fellesarealer.
- Lagring av brennbart og/eller annet farlig materiale er ikke tillatt.
- Ingenting skal forankres i vegger, tak eller gulv i fellesarealene. Dette gjelder også på seksjonseiernes parkeringsplasser og boder som er plassert i fellesarealene.
- Det er ikke tillatt å forankre f. eks. gjerder i fellesarealer og seksjonseieres hager uten å ha konferert med styret på forhånd. Dette for å unngå skader på membran over garasjetaket. Styret vil gi informasjon til de som ønsker å sette opp gjerde slik at dette gjøres på en ansvarlig måte.

OM FELLESAREAL – INNGANGSPARTIENE I OPPGANGENE.

- Det er tillatt å plassere barnevogner som er i daglig bruk i inngangspartiene i oppgangene.
- Vognene må være merket med seksjonsnummer på brukerens leilighet.
- Eier av vognen er ansvarlig for at den ikke skitner til inngangspartiet. Jord, snø mm må fjernes før vognen tas inn.
- Vognen skal parkeres inntil veggen slik at den er til minst mulig sjenanse og hinder.
- Det henstilles til eierne å fjerne vognene på den dagen som renhold normalt utføres.

OM FELLESAREAL – OMRÅDENE UNDER TRAPP I OPPGANGENE.

- Det er tillatt å benytte fellesarealet under trappene i oppgangene til å sette fra seg sesongbaserte gjenstander som sykkelvogner, kjelker, barnesykler og lignende som er i regelmessig bruk.
- Alle gjenstander må være merket med seksjonsnummer på brukerens leilighet.
- Eier av gjenstander er ansvarlig for at den ikke skitner til under trappene. Jord, snø mm må fjernes før gjenstanden tas inn.
- Det henstilles til eierne å fjerne genstandene på den dagen som renhold normalt utføres.

OM FELLESAREAL – OMRÅDER AVSATT TIL SYKKELPARKERING

- Sykkel parkeringen er begrenset til sykler som er i daglig bruk og skal ikke brukes til oppbevaring av sykler som normalt ikke benyttes.
- Bare vanlige sykler som passer i stativet er tillatt.
- Sykkelen må være merket med seksjonsnummer på brukerens leilighet.
- Sykkelen må være plassert i stativet. Mangler det ledige plasser i stativet kan ikke sykkelen plasseres i sameiets fellesareal.

OM FELLESAREAL – ANNET.

- Styret ønsker å etablere retningslinjer som gjør at vi utnytter fellesarealene på en forsvarlig måte. I motsetning til de deler av fellesarealene som er tillatt brukt til barnevogner, sykler og sesongbaserte uteleker, skal øvrig fellesareal være fritt for private ting og forsøpling.
- Adgang til tekniske rom er kun tillatt for de som har blitt tildelt nøkler i henhold til sameiets avtaler om vedlikehold og reparasjoner.

OM SAMEIERNES GARASJEPLASSER

- Styret vil anbefale at garasjeplassene kun blir brukt til parkering av registrerte kjøretøy.
- Port åpneren må behandles på samme måte som vanlige nøkler. Ikke la den ligge synlig i bilen.

Meld umiddelbart fra til styret hvis port åpneren blir borte, slik at koden kan omprogrammeres for å forhindre uautorisert adgang.

- Styret er forpliktet til å gjøre beboerne oppmerksom på at det generelle forbudet som gjelder forankring av gjenstander i sameiets gulv, vegger, tak og til teknisk utstyr også gjelder for garasjeplassene.
- Styret vil også henstille beboerne til å ta hensyn til sine naboer ved å holde parkerte kjøretøy og andre gjenstander godt innenfor de respektive seksjoners oppmerking.
- Det er ikke tillatt å plassere kjøretøy og gjenstander på en slik måte at det er til hinder for tilstøtende plasser og/eller vanskeliggjør inn og utkjøring for andre.
- Vedlikehold som medfører bruk av vann, vaskemidler, olje og/eller annet brannfarlig eller giftig materiale er ikke tillatt. Dette gjelder også vedlikehold som krever bruk av verktøy og utstyr som kan skade asfaltunderlaget.
- Ulovlig oppbevaring av drivstoff, olje, frostvæske og/eller annet brannfarlig eller giftig materiale er ikke tillatt.
- Unødig tomgangskjøring er ikke tillatt.

OM SAMEIERNES KJELLERBODER

- Styret er forpliktet til å gjøre beboerne oppmerksom på at det generelle forbudet som gjelder forankring av gjenstander i sameiets gulv, vegger, tak og til teknisk utstyr også gjelder for kjellerbodene.
- Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på en slik måte at det kan forårsake skader på sameiets tekniske installasjoner som finnes i de respektive bodene.
- Ved akutte tekniske problemer kan styret autorisere adgang til boder ved bruk av makt hvis det viser seg praktisk umulig å skaffe til veie nøkkel i tide. I slike tilfeller er sameiet ansvarlig for alle skader dette måtte medføre.

OM SAMEIETS GJESTEPARKERINGSPLASSER

- Sameiet har 3 gjesteparkeringsplasser utenfor innkjørselen til garasjen og deler gjesteparkeringsplassene som ligger utenfor garasjeporten til Brekkedammen 4 med BD 4.
- Endelige regler for bruk av gjesteparkeringsplassene er foreløpig ikke fastsatt. Styrene i BD 1-3 og BD 4 vil diskutere en løsning som tjener begge sameienes interesser.

OM ANNET

- Styret vil utarbeide husordensregler for de områdene som er ønsket brukt til skipreparering i vintersesongen og sykkelreparasjon i sommersesongen så snart som mulig.
- Styret oppfordrer alle beboere til å komme med konstruktive bidrag til husordensreglene. Husk at vårt motto i Boligsameiet Brekkedammen 1-3 er:

SAMARBEID GIR STYRKE.

26.4.2012

STYRET

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN

Vedtatt 26. april 2012. Sist endret på årsmøte 15.05.2018

1. Navn

Boligsameiets navn skal være Boligsameiet Maridalsporten med adresse Brekkeveien 12-16, 0884 Oslo, gnr. 59, bnr. 355 i Oslo kommune.

2. Eierforhold

Sameiet består av 62 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på gnr. 59 bnr. 355 i Oslo kommune. Fordeling av felleskostnader skal skje slik dette fremkommer i punkt 5 og 6.

Hver seksjon består av én ideell andel tilsvarende sameiebrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal.

Bruksenhetene består av:

- 62 boliger med tilhørende balkong/terrasse/uteareal/sportsbod/eventuell garasjeplass.
- 13 garasjeplasser (fordelt på 2 næringsseksjoner med tilhørende tilleggsdeler).

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av Boligsameiets fellesareal. Alle utekraner skal kunne disponeres av Boligsameiet og den enkelte boligseksjonseier i fellesskap.

Boligsameiet skal ha tilgang til alle tekniske installasjoner i garasjekjeller, uavhengig av om disse er plassert i seksjonenes tilleggsdeler. Adkomst til slike tekniske installasjoner og/eller tekniske rom kan skje via tilsluttede garasjeplasser.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne av eiendommen.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

a) Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven av 23.05.97 nr. 31, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. For øvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon eller ideell andel av seksjon.

b) Innvendig vedlikehold av bruksenhetene nevnt i punkt 2 påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes blant annet for:

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen.
- elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks.
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig og innsiden av leilighetens vinduer.
- renhold og annet alminnelig vedlikehold av sluk på balkonger og terrasser/balkonger. Hver enkelt beboer plikter å bruke terrasser/balkonger på en slik måte at de ikke forvolder unødvendig slitasje/skade.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

Dersom en seksjonseier på grunn av feilaktig bruk, eller manglende vedlikehold av egen eiendom, påfører sameiet ekstra kostnader, vil sameiet kunne rette erstatningskrav mot den enkelte seksjonseier.

5. Fordeling av fellesutgifter for boligseksjonene
Boligeiendommens fellesutgifter deles i henhold til en seksjonseierbrøk der brøkens nevner fremkommer som summen av boligenes seksjonsareal. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet og som utgjør fast beløp pr. seksjon. Eventuell eiendomsskatt fordeles på boligseksjonene etter faktisk taksering.

Det belastes kun fellesutgifter fra det tidspunkt boligseksjonen er ferdigstilt. Frem til ferdigstillelse belastes ikke fellesutgifter for prosjekterte eller ikke ferdigstilte seksjoner. Fra de er ferdigstillet og frem til de overtas av ny eier, er utbygger/selger ansvarlig for å innbetale boligseksjonens andel av fellesutgifter.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i boligseksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Garasjeplasser - fordeling av fellesutgifter
Garasjeplasser er tinglyst som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Garasjeplass(er) som ikke er slik tilleggsdel, er seksjonert som ideell andel av næringsseksjon, som egen næringsseksjon eller som tilleggsdel til næringsseksjon. Seksjonerte garasjeplasser som næring er fritt omsettelige / utleiebare.

Beboere utenfor sameiet, som eier en seksjonert garasjeplass, plikter å informere styret ved utleie av sin garasjeplass. Det gjelder uavhengig av om de leier ut til en i sameiet, eller en utenfor sameiet. Beboer innenfor sameiet, som eier garasjeplass, enten som egen næringsseksjon eller som tilleggsdel til leilighet, plikter å informere styret ved utleie av garasjeplass til noen som ikke bor i sameiet.

Eier av respektive garasjeplass(er) skal belastes med et likt beløp per garasjeplass avhengig av garasjeanleggets driftskostnader til enhver tid. Eventuell eiendomsskatt fordeles på garasjene etter faktisk taksering.

Utbygger har innkasset to garasjeplasser med låsbar garasjeport (gjelder snr. 64). Vedlikeholdsansvaret av konstruksjonen påhviler til enhver tid eieren.

Sameiet kan fastsette nærmere husordensregler for garasjeanlegget. Seksjonerte garasjeplasser som næring er, på lik linje med boligseksjonseierne, forpliktet til å følge disse.

7. Privat uteareal
Boliger i 1. etasje har eksklusiv bruksrett av uteareal slik dette fremkommer av vedlegg 1 til disse vedtekter. Vedlikeholdsansvaret for bruksrett til uteareal tillegges den tilhørende seksjonseier, dog slik at vedlikeholdsansvaret for hekker, murer mv. som ligger i leveransen

fra utbygger tillegges sameiet. Eventuell opparbeidelse av privat uteareal skal skje i samråd sameiet. Styret utarbeider felles retningslinjer for opparbeidelse, vedlikehold og endring av utearealene. Det skal tilstrebes et helhetlig utseende.

Seksjonseierne kan ikke senere motsette seg en reseksjonering slik at privat uteareal blir tilleggsdel til tilhørende seksjon.

8. Årsmøter
a) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven, kapittel VI. Innkalling til årsmøte kan likevel skje elektronisk (via e-post e.l) til de seksjonseierne som har gitt skriftlig samtykke til dette.

b) På årsmøtet har hver boligseksjon en stemme. Næringsseksjonene har kun stemmerett over disposisjoner hva gjelder garasjeanlegget. Seksjon 63 har i denne forbindelse en stemmeandel på 12/76 deler og seksjon 64 har en stemmeandel på 2/76 deler.

c) Alle boligseksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En boligseksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende boligseksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

d) Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

e) Ordinært årsmøte skal behandle:
1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap
2. Budsjett
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og dets godtgjørelse.
4. Valg av revisor
5. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

9. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 7 seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10. Styret
a) Sameiet skal ha styre bestående av minst 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt for 1 år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 medlemmer bare for 1 år.

b) Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

c) Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

d) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5 og 6.

e) Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f) Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

g) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

h) Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles utomhusareal. Endring av husordensregler gjøres med alminnelig flertall av de angitte stemmer i årsmøtet.

i) Det bør tilstrebes at alle blokker, begge kjønn og ulike aldersgrupper er representert i styret.

j) Det bør så langt det er mulig, ikke fattes vedtak i styret, som fremmer noen styremedlemmers økonomiske egeninteresse. Dersom det er ønskelig å benytte et av styrets medlemmer som konsulent/tjenesteyter, skal dette tas opp på årsmøte. Om nødvendig kan det kalles inn til ekstraordinært årsmøte.

11. Salg / Utleie
Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret ved pant i seksjonen.

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig/parkeringsplass skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter, særskilte husordensregler og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

12. Vedlikehold, drift med mer
Seksjonseierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 5 og 6. Fellesutgifter omfatter blant annet forsikring, renovasjon, vann og kloakk og kostnader i forbindelse med vedlikehold av fellesarealer, veier, garasjeanlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr. Eierseksjonsloven § 20.

Kostnader til service, vedlikehold og driftsansvar for felles varmesentral plassert på gnr. 59, bnr. 357 i Oslo skal fordeles i henhold til antall boligseksjoner mellom Boligsameiet Vidsyn, Boligsameiet Brekkedammen 1-3 og Boligsameiet Brekkedammen 4.

Felles drift og eierskap av varmesentralen vil bli organisert i et eget tingsrettslig sameie. Boligsameiet Brekkedammen 1-3 er pliktig å være medlem av dette sameiet med en sameiedel på 62/140. Næringsseksjonene er unntatt alt kostnadsansvar mv. som påhviler dette medlemskapet.

13. Oppsetting av markiser, utvendige persienner og parabolantenne kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret. Det utarbeides retningslinjer for hvordan solavskjerming og balkongrekkverk kan tilpasses for å hindre innsyn/sollys.

14. Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer. For øvrige sameiebeslutninger vises til bestemmelsene i eierseksjonsloven.

15. Eventuelle tvister i seksjonseierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN

Organisasjonsnummer: 997297318
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. mai kl. 16:00 til 18. mai kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sondre K. Steigen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Spendrup Erichsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Braaten (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Braaten

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Inger Lise Bjørving (35 stemmer)
Johanne Birgitte Linde (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Lise Bjørving
Johanne Birgitte Linde

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Spendrup Erichsen (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Spendrup Erichsen

Transaksjon 09222115557547141283 Signert SKS2, ASE

Privatmegleren Horisont
v/Espen Tønsaker Aas
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: espen@privatmegleren.no

Deres ref.: 155251046 . Vår ref.: 6908-1-31 Dato: 10.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Maridalsporten
Organisasjonsnr:	997297318
Seksjonseier:	Sæstad, Tore Havsø
Medeier:	Linde, Johanne Birgitte
Leilighetsnummer:	31
Adresse:	Brekkeveien 14, 0884 OSLO
Seksjonsnummer:	31
Gnr.	59
Bnr.	355

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1440356.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De aller fleste seksjoner har garasje som er tinglyst som tilleggsdel til boligseksjonen. I tillegg har sameiet garasjeplasser (11 stykker) som er seksjonert som ideell andel av næringsseksjon 63. Seksjonerte garasjeplasser som næring er fritt omsettelige. Tinglyses med gnr 59, bnr 355 og snr 63, ideell: 1/11. Ved eierskifter på disse plassene vil det tilkomme et gebyr iht forretningsførers prisliste. Sameiets seksjon 64 er 2 garasjeplasser, tinglyst som tilleggsdel næring, gnr 59, bnr 355 snr 64 . Også fritt omsettelig. Gebyr som over. Sameiet får varme fra Brekkedammen Varmesentral.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 016,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto strøm	481,00	
Felleskost	3 684,45	
Drift BVS (fyring)	1 071,00	
TV/bredbånd	470,00	
Garasje	310,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	882,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	36 076,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sondre Kvalvik Steigen pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anders Braaten, e-post: maridalsporten@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

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

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

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

S-4282

Endret reguleringsplan med reg.best for Brekkeveien 8 og 19 alt.1, som omreguleres til: Byggeområde for boliger. Offentlig trafikkomr. vei, fortau, gang- og sykkelvei, annet veiareal, utfartsparkering. Friområde, anlegg for lek.

Vedtaksdato: 25.10.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411495
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200411495

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: Brekkeveien 8 og 19, Gnr. 59/ bnr. 355, 357 samt del av bnr. 1 og 350

§ 1. **Avgrensning**
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200411495, datert 22.08.2005 og revidert 05.04.2006.

§ 2. **Formål**
Området reguleres til:

Byggeområde	– boliger
Offentlig trafikkområde	– vei
	– fortau, gang-/sykkelvei
	– annet veiareal
	– utfartsparkering
Friområde	– anlegg for lek

§ 3. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av utearealer med terrengbehandling, beplantning, gangarealer, lekeplass, parkering for biler og sykler, samt plassering av nettstasjon og avfallsbeholdere. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng samt vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging kan midlertidig brukstillatelse gis når en rimelig andel av utearealet er opparbeidet.

§ 4. **Byggeområde – boliger**

4.1 Utnyttelse
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimal grad av utnyttelse skal være:

Felt A	T-BRA 6900 m2.
Felt B	T-BRA 7600 m2.
Felt C	T-BRA 800 m2.

Felt B er delt av offentlig gangvei. Angitt utnyttelse gjelder for hele feltet samlet.

Garasje og boder i kjeller som ligger helt under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting og skal ligge innenfor angitte grenser for underjordiske anlegg.

Det kan tillates innredet barnehage i 1.etasje med inntil 400 m^2 BRA i felt C. Uteareal til barnehagen skal kunne brukes av beboerne utenfor barnehagens åpningstid.

4.2 Høyder
Bebyggelsen skal ikke ha gesimshøyde eller mønehøyde som overstiger maksimal kotehøyde angitt på plankartet. Innenfor felt B og C skal øverste etasje være tilbaketrukket gjennomsnittlig 2,0 meter.

Felt As høyder fastsettes i rekkefølge slik:
1. Eksisterende NIVA-bygg gis maksimal gesimshøyde kote 190,0. Tilbygg mot syd gis maksimal gesimshøyde på kote 182,5.
2. Ved eventuell riving og nybygging blir hele feltets maksimale gesimshøyde kote 182,5.

Felt C maks. gesimshøyde kote 169.

4.3 Utforming
Oppbygg for heis og ventilasjonshetter kan bygges opp inntil 1 m over maksimal gesimshøyde. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske utrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonshetter m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Balkonger med underkant minst 2,5 m over ferdig terreng tillates å stikke inntil 1 m utenfor byggegrense i felt B og C. Balkonger på eksisterende del av bebyggelse i felt A tillates å stikke inntil 2 m utenfor

byggegrensen. Dette gjelder ikke ut over byggegrense mot Brekkeveien for alle feltene.

Innenfor felt B, øst for gang- sykkelveien, skal bebyggelsen deles opp med en nord-sørgående ubebygd åpning i tillegg til åpningene som er regulert med byggegrenser. Åpningen skal ha fri bredde på minst 15 m.

4.4 Krav til uteareal
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
- For Felt A skal det avsettes minimum 50 m2 pr. boenhet
- For felt B og C skal det avsettes minimum 50 m2 pr. boenhet med inntil 100 m2 BRA i størrelse og minimum 100 m2 pr. boenhet større enn 100 m2 BRA i størrelse.

Balkonger som skal medregnes i uteoppholdsareal skal ha et minimumsareal på 8 m2 og en minimumsdybde på 2 m.

4.5 Parkering
Parkering skal avsettes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minst 80% av parkering skal ligge i anlegg under terreng eller bebyggelse. Minimum 5% av p-plassene skal avsettes for forflyttningshemmede.

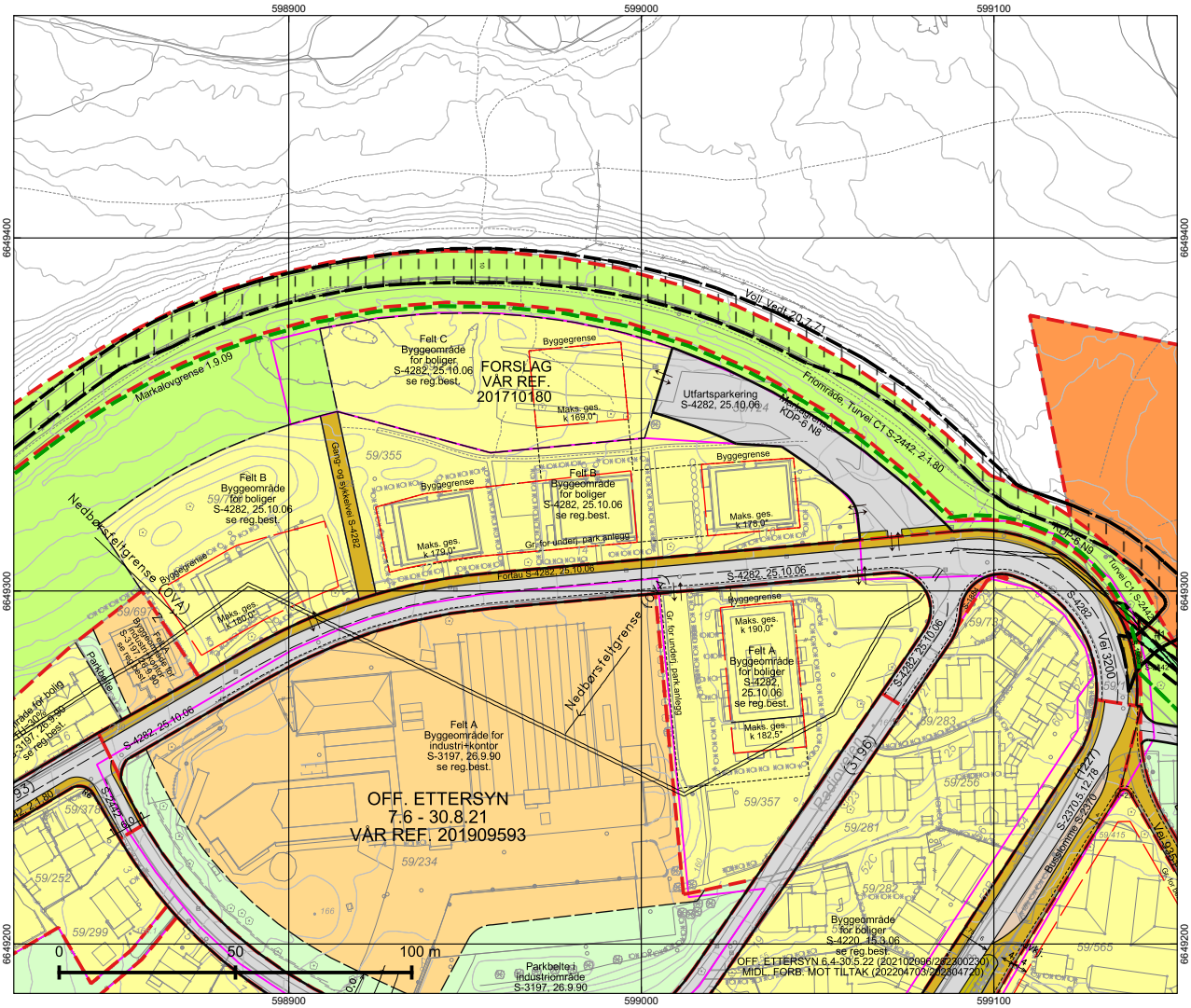
4.6 Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

§ 5. **Friområde – anlegg for lek**
I området kan det opparbeides anlegg for lek og andre uteaktiviteter. Vegetasjonen i et 15 meters belte mot friområde - turvei skal i størst mulig grad søkes tatt vare på.

§ 6. **Rekkefølgebestemmelser**
Det skal utarbeides en egen plan for overvannshåndtering og sikring av spillvannsledninger i området nord for Brekkeveien. Planen skal omfatte felt B og C samt tilstøtende veier og plasser. Tiltak for å sikre at overvann og utslipp til overvannssystemet i området ikke ledes til Maridalsvannet samt sikringstiltak for å forhindre lekkasjer fra spillvannledninger skal være innarbeidet. Planen skal være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor felt B og C.

Overvannshåndtering og sikring av spillvannsledninger i området nord for Brekkeveien skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i felt B og C.

Før det gis igangsettingstillatelse skal barnehagemyndighetene ha gjort rede for status som dokumenterer at barnehagedekningen for området er tilfredsstillende. Dersom kapasiteten ikke er tilfredsstillende skal det prosjekteres for barnehage i henhold til bestemmelsenes punkt 4.1 siste avsnitt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: BREKKEVEIEN 14

Gnr/Bnr: 59/355

PlottID/Best.nr: 331606/ 86518865

Deres ref.: 19738/ ESPENAA

Kommentar:

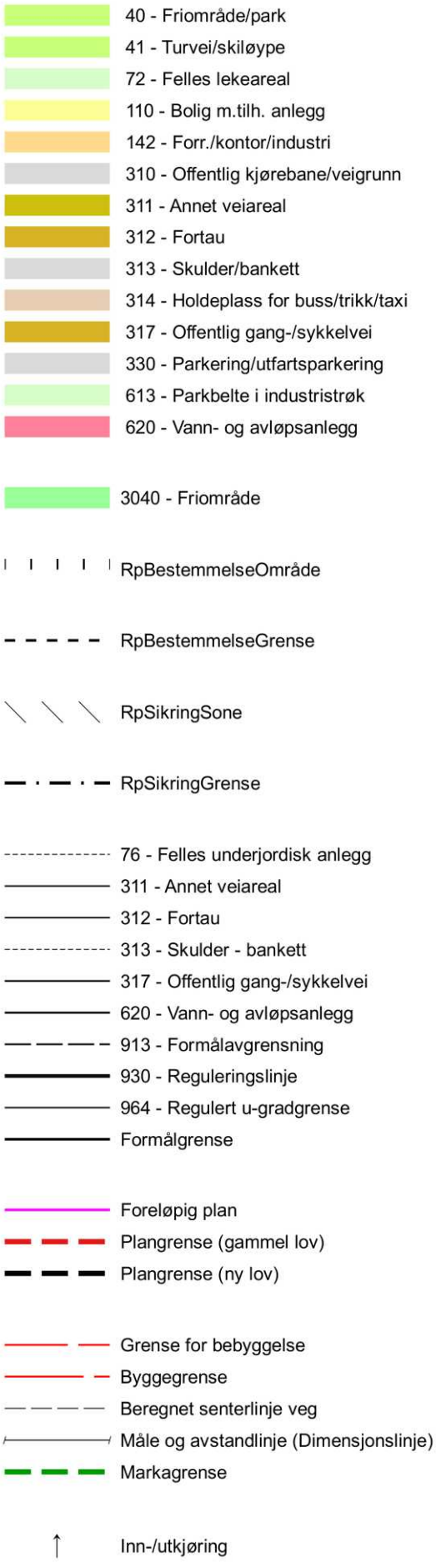
Reguleringskart

– 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.

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: 11.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: BREKKEVEIEN 14

Gnr/Bnr: 59/355

PlottID/Best.nr: 331606/ 86518865

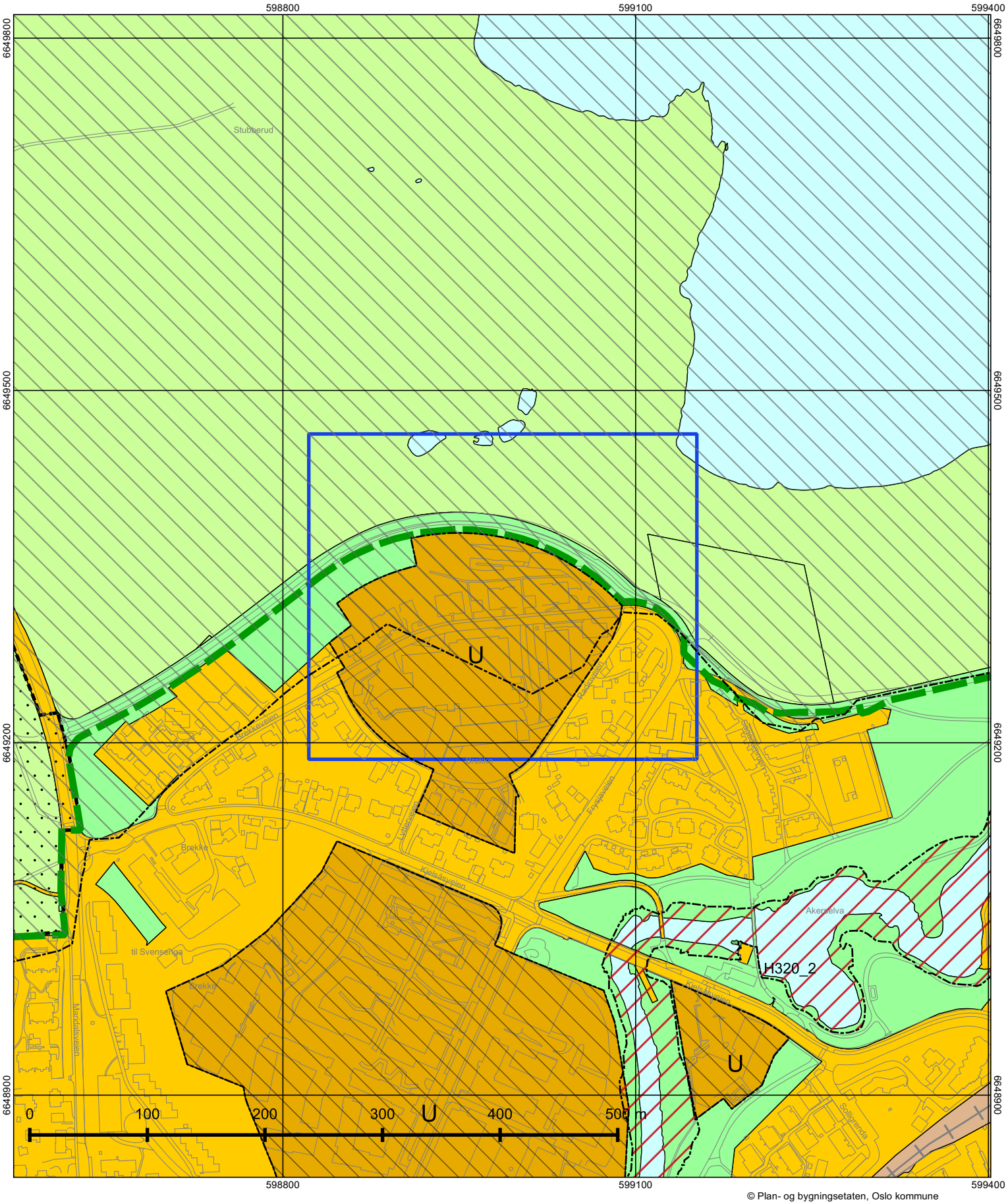
Deres ref.: 19738/ ESPENAA

Kommentar:

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.

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: 11.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331606/86518865
Deres ref.: 19738/ ESPENAA

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



NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

ARKEL EL.ENTREPRENØR

Kunde	Fra
12265 - Lin Anett Haugsland Lin Anett Haugsland Brekkeveien 14 0884 OSLO	**Arkel Asker og Bærum AS** Ravnsborgveien 56 1395 Hvalstad Telefon: 66982442 Telefaks: 66982443 E-post: ab@arkel.no Saksbehandler: Svein - Arve Johansen

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 412198 30. juli 2015	Lin Anett Haugsland Brekkeveien 14 0884 OSLO	93444303

Arbeidsbeskrivelse

Montere lampe på kjøkken.

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for *Opplegg av belysning over kjøkkenøy og spisebord*		Utvidelse	
Type anlegg *Leilighet*		Boligblokker	
Utført i henhold til		NEK 400:2010	
Måler nr.			
Byggeår			
Senere utbedret			
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		

Dato
05.07.2015

Kontrollert av:

Christer Hansen

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato:
30.07.2015

Underskrift, installatør:

© NELFO

Oslo

S-4282

Endret reguleringsplan med reg.best for Brekkeveien 8 og 19 alt.1, som omreguleres til: Byggeområde for boliger. Offentlig trafikkomr. vei, fortau, gang- og sykkelvei, annet veiareal, utfartsparkering. Friområde, anlegg for lek.

Vedtaksdato: 25.10.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411495
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200411495

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: Brekkeveien 8 og 19, Gnr. 59/ bnr. 355, 357 samt del av bnr. 1 og 350

§ 1. **Avgrensning**
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200411495, datert 22.08.2005 og revidert 05.04.2006.

§ 2. **Formål**
Området reguleres til:

Byggeområde	– boliger
Offentlig trafikkområde	– vei
	– fortau, gang-/sykkelvei
	– annet veiareal
	– utfartsparkering
Friområde	– anlegg for lek

§ 3. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av utearealer med terrengbehandling, beplantning, gangarealer, lekeplass, parkering for biler og sykler, samt plassering av nettstasjon og avfallsbeholdere. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng samt vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging kan midlertidig brukstillatelse gis når en rimelig andel av utearealet er opparbeidet.

§ 4. **Byggeområde – boliger**

4.1 Utnyttelse
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimal grad av utnyttelse skal være:

Felt A	T-BRA 6900 m2.
Felt B	T-BRA 7600 m2.
Felt C	T-BRA 800 m2.

Felt B er delt av offentlig gangvei. Angitt utnyttelse gjelder for hele feltet samlet.

Garasje og boder i kjeller som ligger helt under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting og skal ligge innenfor angitte grenser for underjordiske anlegg.

Det kan tillates innredet barnehage i 1.etasje med inntil 400 m^2 BRA i felt C. Uteareal til barnehagen skal kunne brukes av beboerne utenfor barnehagens åpningstid.

4.2 Høyder
Bebyggelsen skal ikke ha gesimshøyde eller mønehøyde som overstiger maksimal kotehøyde angitt på plankartet. Innenfor felt B og C skal øverste etasje være tilbaketrukket gjennomsnittlig 2,0 meter.

Felt As høyder fastsettes i rekkefølge slik:
1. Eksisterende NIVA-bygg gis maksimal gesimshøyde kote 190,0. Tilbygg mot syd gis maksimal gesimshøyde på kote 182,5.
2. Ved eventuell riving og nybygging blir hele feltets maksimale gesimshøyde kote 182,5.

Felt C maks. gesimshøyde kote 169.

4.3 Utforming
Oppbygg for heis og ventilasjonshetter kan bygges opp inntil 1 m over maksimal gesimshøyde. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske utrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonshetter m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Balkonger med underkant minst 2,5 m over ferdig terreng tillates å stikke inntil 1 m utenfor byggegrense i felt B og C. Balkonger på eksisterende del av bebyggelse i felt A tillates å stikke inntil 2 m utenfor

byggegrensen. Dette gjelder ikke ut over byggegrense mot Brekkeveien for alle feltene.

Innenfor felt B, øst for gang- sykkelveien, skal bebyggelsen deles opp med en nord-sørgående ubebygd åpning i tillegg til åpningene som er regulert med byggegrenser. Åpningen skal ha fri bredde på minst 15 m.

4.4 Krav til uteareal
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
- For Felt A skal det avsettes minimum 50 m2 pr. boenhet
- For felt B og C skal det avsettes minimum 50 m2 pr. boenhet med inntil 100 m2 BRA i størrelse og minimum 100 m2 pr. boenhet større enn 100 m2 BRA i størrelse.

Balkonger som skal medregnes i uteoppholdsareal skal ha et minimumsareal på 8 m2 og en minimumsdybde på 2 m.

4.5 Parkering
Parkering skal avsettes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minst 80% av parkering skal ligge i anlegg under terreng eller bebyggelse. Minimum 5% av p-plassene skal avsettes for forflyttningshemmede.

4.6 Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

§ 5. **Friområde – anlegg for lek**
I området kan det opparbeides anlegg for lek og andre uteaktiviteter. Vegetasjonen i et 15 meters belte mot friområde - turvei skal i størst mulig grad søkes tatt vare på.

§ 6. **Rekkefølgebestemmelser**
Det skal utarbeides en egen plan for overvannshåndtering og sikring av spillvannsledninger i området nord for Brekkeveien. Planen skal omfatte felt B og C samt tilstøtende veier og plasser. Tiltak for å sikre at overvann og utslipp til overvannssystemet i området ikke ledes til Maridalsvannet samt sikringstiltak for å forhindre lekkasjer fra spillvannledninger skal være innarbeidet. Planen skal være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor felt B og C.

Overvannshåndtering og sikring av spillvannsledninger i området nord for Brekkeveien skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i felt B og C.

Før det gis igangsettingstillatelse skal barnehagemyndighetene ha gjort rede for status som dokumenterer at barnehagedekningen for området er tilfredsstillende. Dersom kapasiteten ikke er tilfredsstillende skal det prosjekteres for barnehage i henhold til bestemmelsenes punkt 4.1 siste avsnitt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Dato: 12.07.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200703776-118 Saksbeh: Kristian Thomassen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BREKKEVEIEN 12 - 14 - 16	Eiendom:	59/355/0/0
Tiltakshaver:	Brekkeveien 8 AS c/o Optimo AS	Adresse:	Postboks 76 Kjelsås, 0411 OSLO
Søker:	Spor Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 5173 Majorstua, 0302 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.07.2013 av:

Kristian Thomassen - Saksbehandler
Norun Holst - for enhetsleder Marianne Knuttsøn Lindeberg

Kopi til:
Brekkeveien 8 AS c/o Optimo AS, Postboks 76 Kjelsås, 0411 OSLO

Brekkeveien 14

Nabolaget Brekkestranda/Frysja - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	13 min 1 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	22 min 1.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kjelsås-Oset utfartsparkering - 118...	18 min
Kjelsås-Oset utfartsparkering - 118...	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekke Linje 54	2 min 0.1 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.9 km
Kjelsås Linje 11, 12	14 min 1.1 km
Tåsen Linje 5	4 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 8.5 km

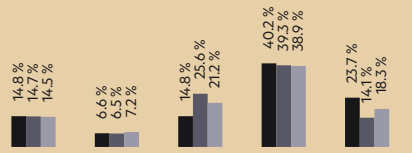
BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min 0.7 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	13 min 1 km
Hansemyra friluftsbarnehage (4-5 år... 5 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Joker Frysja	6 min
Meny Frysja	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brekkestranda/Frysja	869	381
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Solligrenda balløkke	8 min
Frysja - Sandvolleyballbane	10 min
EVO Frysja	7 min
Stadion Fysio/Treningssenter	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Gateparkering
Lett 89/100



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

Brekkeveien 14

Nabolaget Brekkestranda/Frysja - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	13 min 1 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	22 min 1.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekke Linje 54	2 min 0.1 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.9 km
Kjelsås Linje 11, 12	14 min 1.1 km
Tåsen Linje 5	4 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 8.5 km

BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min 0.7 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	13 min 1 km
Hansemyra friluftsbarnehage (4-5 å... 5 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Joker Frysja	6 min
Meny Frysja	8 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	6 min
Vitusapotek Kjelsås	8 min
Torgbygget Vinmonopol	6 min

SPORT

Solligrenda balløkke	8 min
Frysja - Sandvolleyballbane	10 min
EVO Frysja	7 min
Stadion Fysio/Treningssenter	8 min

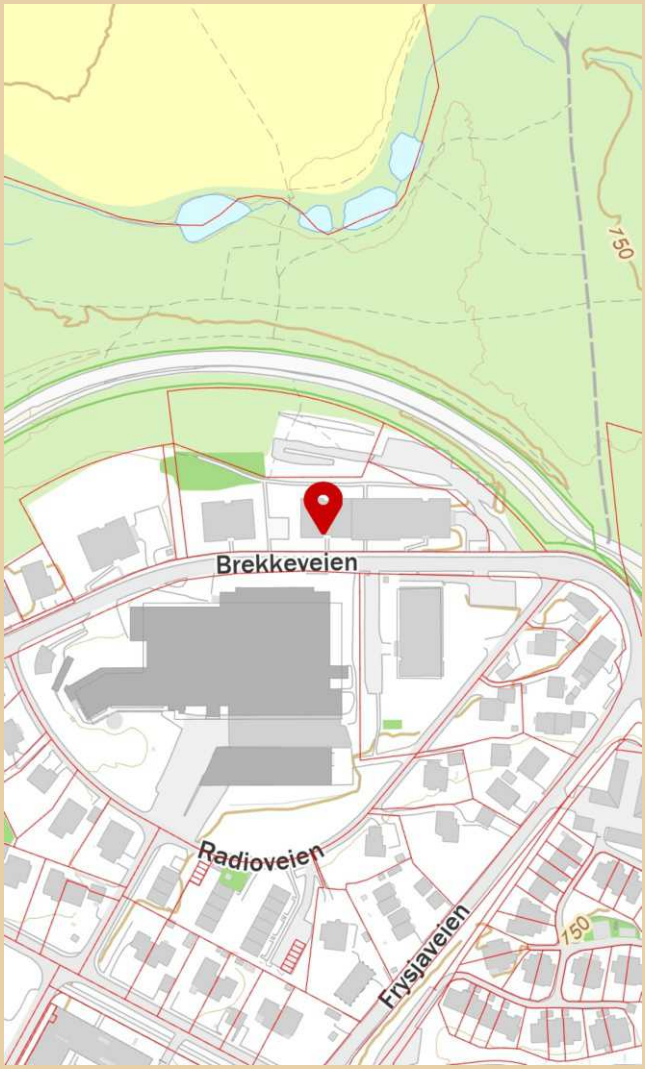
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 89/100

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

Brekkeveien 14

Nabolaget Brekkestranda/Frysja - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	13 min 1 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	22 min 1.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekke Linje 54	2 min 0.1 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.9 km
Kjelsås Linje 11, 12	14 min 1.1 km
Tåsen Linje 5	4 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 8.5 km

BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min 0.7 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	13 min 1 km
Hansemyra friluftsbarnehage (4-5 å... 5 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Joker Frysja	6 min
Meny Frysja	8 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	6 min
Vitusapotek Kjelsås	8 min
Torgbygget Vinmonopol	6 min

SPORT

Solligrenda balløkke	8 min
Frysja - Sandvolleyballbane	10 min
EVO Frysja	7 min
Stadion Fysio/Treningssenter	8 min

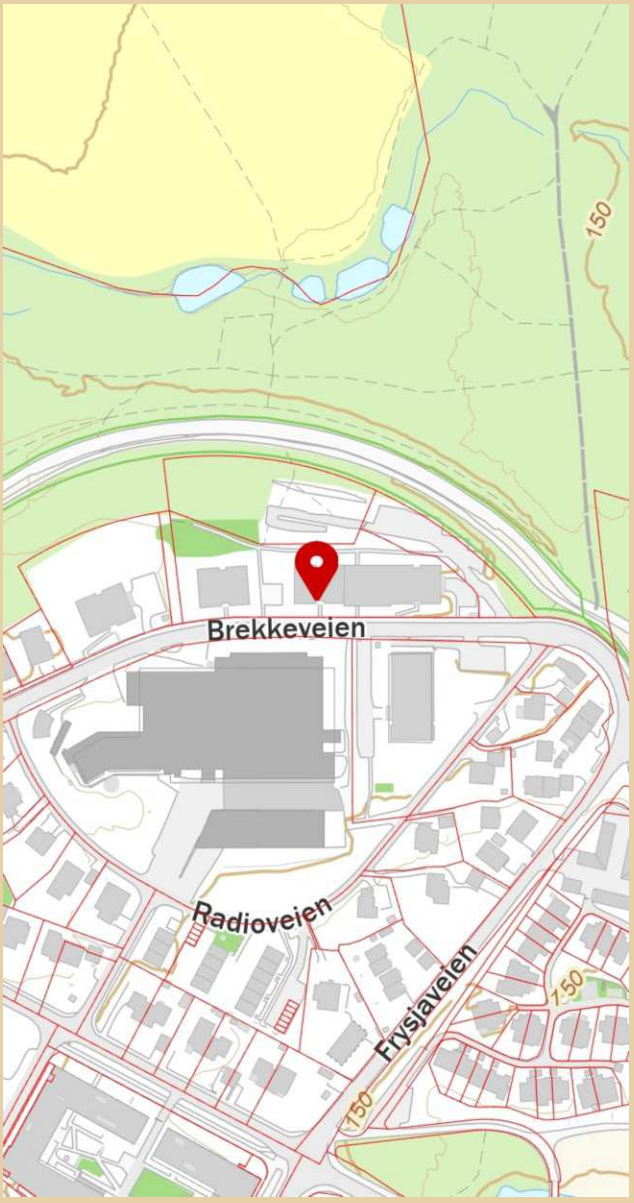
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brekkeveien 14, 0884 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 355, Snr. 31, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251046

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Espen Tønsaker Aas

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 909 66 076

E-post: espen.tonsakeraas@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.
