PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

FRYSJAVEIEN 9A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

Budskjema

Tyder


3,93 m
Balkong
1,85 m
3,49 m
4,02 m
Kjøkken
Hyller
Stue
VM
Bad
3,98 m
5,33 m
Entré
1,22 m
Skap
Skap
Soverom
Soverom
4,00 m
4,00 m
3,50 m
2,64 m

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FRYSJAVEIEN 9A, 0883 OSLO

Gnr: 59 Bnr: 286 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	17/11/2025
Utskriftsdato:	18/11/2025
Oppdragsnummer:	98556
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms andelsleilighet i boligblokk med fire eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard. Leiligheten er i hovedsak normalt vedlikeholdt, men bærer stedvis preg av slitasje.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2025: Nye kjøkkenfronter. Ny termostat/regulator til dusjarmatur.
ca. 2021: Ny taktekking over balkong, i regi av borettslaget.
2019: Nye soilrør, i regi av borettslaget.
2014: Oppussing av bad.
2013/2014: Nye vinduer og balkongdør.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

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

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 4. etasje)
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Eva Kristin Edwin Neerland
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Johan Kristoffer Stenshorne, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 59 Bnr: 286
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	20429.9 m²
Hjemmelshaver:	Brekke Borettslag
Adresse:	Frysjaveien 9A, 0883 OSLO

Andelsleilighet

Leilighet nr:	H0401
Selskap:	Brekke Borettslag
Organisasjonsnr:	948473240
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Eva Kristin Edwin Neerland & Johan Kristoffer Stenshorne
Andelsnummer:	98

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	17/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1958

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	66	66	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	66	66	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
4. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom	
Loft		To eksterne boder

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
4. etasje	66	0	0	7
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	66	8	0	7
Sum BRA:	74			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
4. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom		
Loft		To eksterne boder	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbodene er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 15 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2013.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2013.

Tilstandsvurdering: Det er noe sprekkdannelser i fug rundt balkongdør, og noe bruksslitasje på dørene.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom kjøkken og entré. Glatte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er noe fuktskader/svelling i dør til bad.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og bruksslitasje, samt enkelte mindre skader på enkelte dører. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue, kjøkken og soverom. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 7 m². Terrassebord på dekke. Rekkverk i stålkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 96 cm.
Tilstandsvurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2001, montert i benkeskap på kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. Varmtvannsberederen har strømtilførsel uten fast tilkobling. Det var ingen krav om dette ved montering, men det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

Ledningsnett for vann i kobber av noe eldre dato.
Noe ledningsnett i rør i rør systemer i kjøkken.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Avløpsrør i plast og i støpejern.

Felles hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

Tilstandsvurdering:

Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller og er felles, og stenger vannet til flere leiligheter. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

Avløpsrør/vannlås i kjøkken er feilmontert, som gir økt risiko for lekkasjer og utettheter. Vannrør i kjøkken er uten varerør/lekkasjesikring. Forholdene medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet kan renne ut i kjøkkenet, som kan medføre vannskader på innredning og andre bygningsdeler.

Det er ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken. Det var ingen krav om dette ved montering, men det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk vannstopper i kjøkkenet for å minimere risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer, som kan medføre skader på innredning og bygningsdeler.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:

Radiatorer i stue, kjøkken og begge soverom tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering:

TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Felles varmeanlegg er ikke vurdert.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stue og begge soverom Friskluft via spalteventiler i vinduer. Avtrekk i kjøkken via ventilator. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i bad.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk i kjøkken er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende i kjøkken og er funnet svakt/begrenset i bad. Dette medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i badet og leiligheten generelt, og kan gi redusert luftkvalitet. Ventilator i kjøkken har avtrekk ut. Dette er ventilasjonsteknisk korrekt, men løsningen er ofte ikke tillatt i boligblokker på grunn av matlukt. Det anbefales å undersøke om avtrekk ut fra kjøkken er tillatt. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	Kabelinnføringer/åpninger i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet, i forbindelse med brannsikring. Det er enkelte løse ledninger. Jordingskabel i sluk i bad er løs/ikke innfestet. Dette kan medføre at avløp ikke er jordet. Det er ikke kjent om avløp er jordet på annen tilfredsstillende måte. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis TG 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid. Påpekte forhold bør kontrolleres og utbedres. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning av noe eldre dato, med nye fronter fra 2025.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt noe sprekkdannelser i fug mellom benkeplate og fliser. TG: 2

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med fliser i entré, enstavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: Parkett er stedvis ikke tildekket av gulvlister og terskellister. Gulvet fremstår noe ufagmessig lagt.

Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser i entré. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i et lite område. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, bruksmerker og stedvis høy slitasjegrad på parkett. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater, malt tapet og malt glassfiberstrie.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker, slitasje og ujevnheter, samt stedvis noe avflasset maling/tapet bak radiatorer. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i entré, stue, kjøkken og begge soverom.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og ujevnheter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i hovedsoverom.
Garderobeskap med profilerte fronter i hovedsoverom.
Hylleløsning i kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier pusset opp i 2014, i regi av tidligere eier. Dokumentasjon er ikke fremvist, og omfang av oppussingen er ukjent.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i støpejern med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Tilstandsvurdering:	Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger, noe avskalling på enkelte fliser og noe løs fug i dusjsone. Det mangler noe fugemasse rundt sluk. Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i edlere fliser, men flisene virker foreløpig å ha greit feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger. Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i edlere fliser, men flisene virker foreløpig å ha greit feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

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

Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk og gir vannansamlinger på gulvet. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

Tettelist/pakning på dusjdører er delvis sprekt.

Det er noe sprekkdannelser i servant.

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

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251166

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johan Kristoffer Stenshorne	Eva Kristin Edwin Neerland

Gateadresse
Frysjaveien 9A

Poststed	Postnr
OSLO	0883

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

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: 40251166

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av termostat og hendel i dusjen 12.11.25
Arbeid utført av	Aquarør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye soilrør i borettslaget, gjort i 2019.
Arbeid utført av	TT Teknikk

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny taktekking av alle balkonger i 4.etasje i borettslaget.
Arbeid utført av	Storo Blikkenslager

Document reference: 40251166

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ordinær oppussing av fellesområder, men vi kjenner ikke til noe som vil ha betydelig påvirkning på felleskostnader eller fellesgjeld.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251166

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: 40251166

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Stenshorne	79d5b9929e0901146d96 02f179e66bc4a2bcb961	13.11.2025 22:01:36 UTC	Signer authenticated by One time code

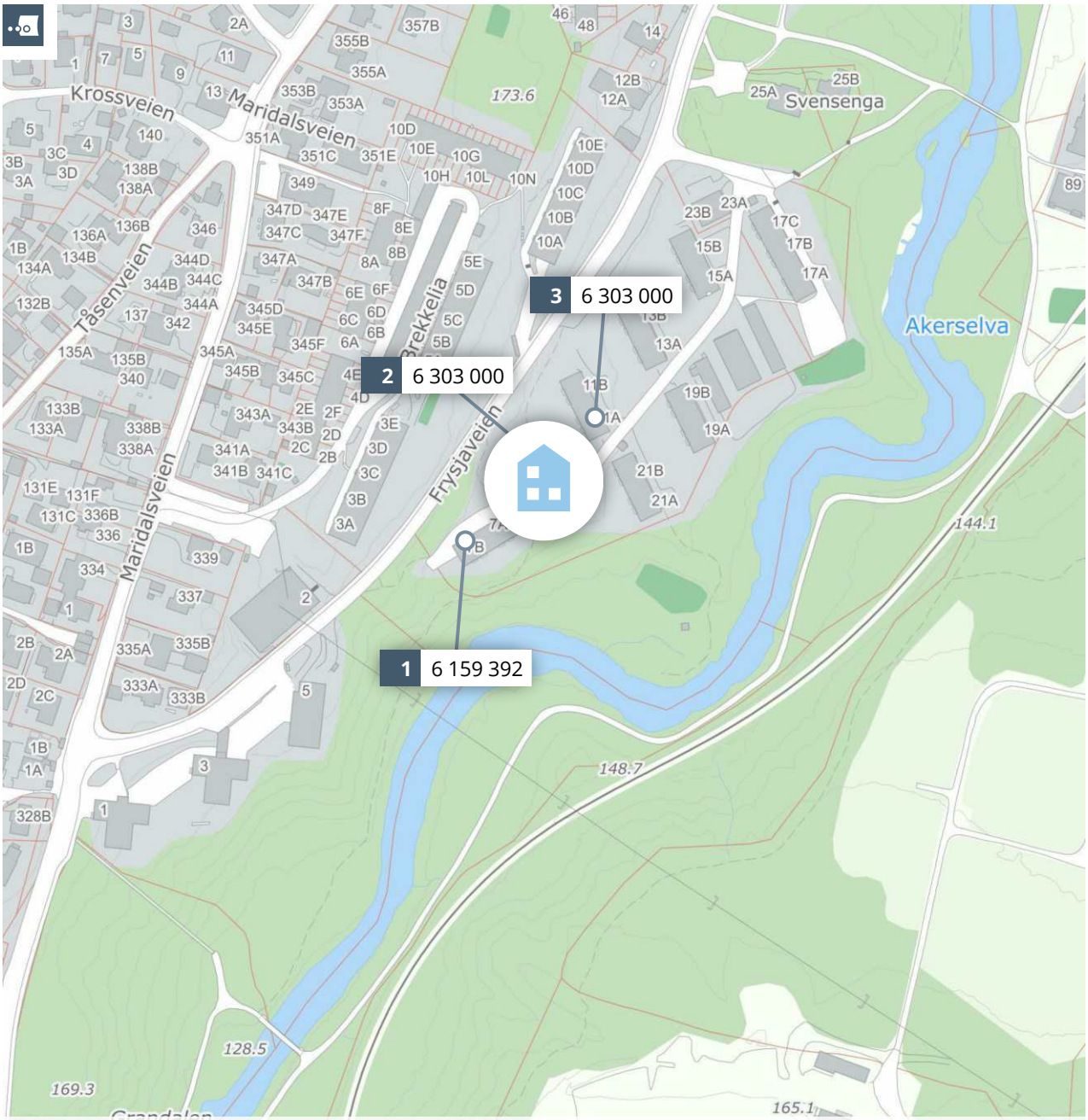
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Neerland	f3da26cc1c01d7e0c7cf93 b6f21c00c9c8c4cb23	13.11.2025 13:36:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251166

→ 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



Meglers verdivurdering

FRYSJAVEIEN 9 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 26.11.2025

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: Ola Bjerke.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frysjaveien 9 A, 0883 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1954

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

Verdivurdert til

5 250 000

165 222	5 415 222	82 045
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	8 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	5 314
Formue	80 640
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frysjaveien 7 B 66 m² 1953 1. etg 2 sov				10.09.2025	5 600 000	**6 010 000**	149 392	6 159 392	**93 324**
2	Frysjaveien 9 B 66 m² 1954 4. etg 2 sov				07.05.2025	5 750 000	**6 150 000**	153 000	6 303 000	**95 500**
3	Frysjaveien 11 A 67 m² 1956 4. etg 2 sov				14.05.2025	5 850 000	**6 150 000**	153 000	6 303 000	**94 075**

Lys og romslig 3-roms med god planløsning og nyere standard. Vinduer og balkongdør (2013/14), gulv (2014) og takhøyden i stuen er ca. 2,49 meter. Boligen ligger høyt og fritt med flott utsikt mot grøntområder. Leiligheten inneholder en gang med plass til yttertøy, stor stue med plass til sofagruppe og spisebord, kjøkken med spiseplass, to gode soverom, samt flislagt bad. en stor stue med plass til sofagruppe og spisebord, innholdsrikt kjøkken med spiseplass og et pent flislagt bad fra 2014. Fra kjøkkenet er det utgang til sydvestvendt balkong på 7 kvm med gode solforhold og hyggelig utsikt. Det medfølger bruksrett til en biloppstillingsplass.

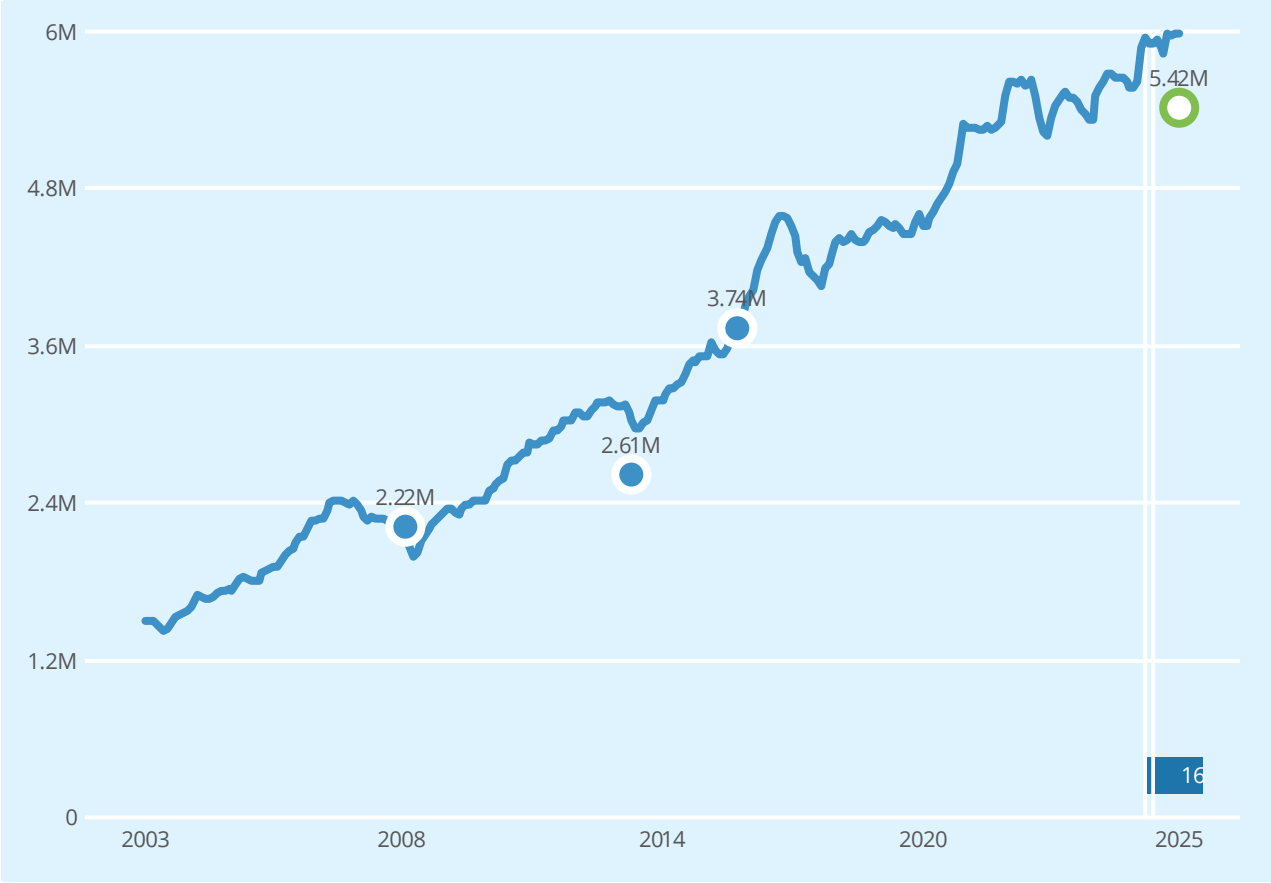
4. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad/wc og to soverom.
Annet: To kjellerboder på totalt 4 kvm og to loftsboder på totalt 4 kvm. Loftsbodene har et totalt et gulvareal (GUA) på 15 kvm.

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
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+9 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.02.2016	29.02.2016	09.05.2016	3 350 000	3 600 000	140 559	3 740 559	17
14.09.2013	21.10.2013	20.11.2013	2 500 000	2 520 000	93 000	2 613 000	
08.10.2008	01.10.2008	08.10.2008	-	2 100 000	115 156	2 215 156	

17 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Hensyntatt standard og siste omsetninger

Leiligheter til salgs i BREKKE grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

8.4M
8.2M
8.0M
7 833 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.4M
7.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
122
dager

Leiligheter solgt i BREKKE grunnkrets siste 3 mnd

34
leiligheter solgt

7.0M
6.9M
6 879 000 Salgspris i snitt
6 816 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 1.1% over prisantydning

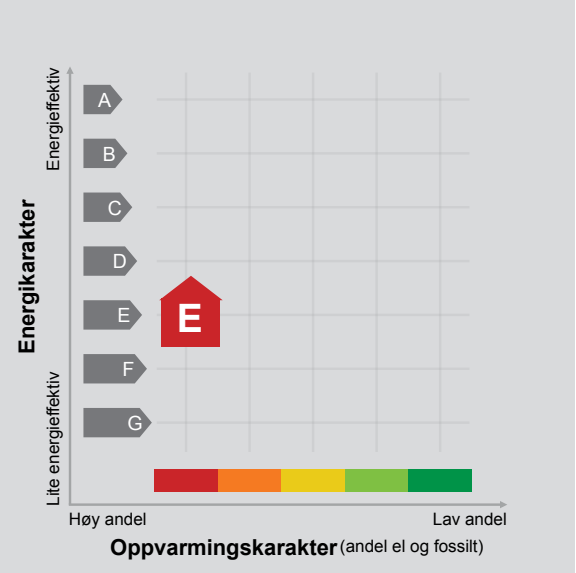
Analyse m²-priser

106 539 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
102 583 BREKKE grunnkrets i snitt siste 3 mnd

82 045 Frysjaveien 9 A Totalpris 5 415 000

ENERGIATTEST

Adresse	Frysjaveien 9A
Postnummer	0883
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	286
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80163061
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-187938
Dato	07.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Frysjaveien 9A	80163061	H0401	0	0	98

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	44 m²
Areal tak	67 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	67 m²
Oppvarmet luftvolum	160 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	196,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,49 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.4.2024

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	102,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	172,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 440 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	187,07 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 795 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	187,07 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 440 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 440 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 440 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Privatmegleren Renommé As
v/Ola Bjerke
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: ola.bjerke@privatmegleren.no

Deres ref.: 40251166 . Vår ref.: 0096-1-419 Dato: 06.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brekke Borettslag
Organisasjonsnr:	948473240
Andelseier:	Neerland, Eva Kristin Edwin
Medeier:	Stenshorne, Johan Kristoffer
Leilighetsnummer:	419
Adresse:	Frysjaveien 9 A, 0883 OSLO
Andelsnummer:	98
Gnr.	59
Bnr.	286

Borettsinnskudd: Kr. 11 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89395144.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207690678
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,12%
Restsaldo	20 373 853,00
Innfrielsesdato:	30.12.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 194,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	950,00	900,00 fra 01.01.2026
Felleskostnader	4 244,00	4 413,76 fra 01.01.2026

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:	1 704,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 124,-
Annen formue:	80 640,-
Gjeld:	165 222,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207690678
Restsaldo:	150 343,22
Kapitalkostnader:	1 061,14
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 150 343,22,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristin Moseby pr. e-post: kristin.moseby@obos.no eller telefon 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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Karin Helene Johansen, e-post: brekke@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 96
BREKKE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BREKKE BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BREKKE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret ønsker vår rådgiver i OBOS, Kristin Moseby som møteleder.

Forslag til vedtak
Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 295.000.

Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 14 000.

Sak 8

Forslag om rehabilitering av fasader

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Forslag om rehabilitering av trappeoppganger

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Forslag om å åpne for å bruke fellesvaskeriene på søndager

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Bendik Gabriel Huus og Tonje Furset, 19A

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

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

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

Ingrid Dørum Haug, 19A

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Forslag om endring av tomtegrunnen for tørkebåser til sykkelskur

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Forslag om begrensing av parkeringsplasser for store kjøretøy, vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Forslag om oppdatering av husordensreglene om vask av oppgangene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Om trappevask slik det står:

At trappevask går etter - turnusliste. Dersom vi har skitnet trappen til unormalt mye, f.eks. ved flytting eller ved barneselskap, vil vi vaske trappen etter oss, selv om det ikke er "vår tur". Dersom noen er bortreist eller er syke, vil vi "bytte turnus" eller på annen måte hjelpe hverandre med trappevasken.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

7. Husordensregler for Brekke borettslag.pdf

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLING

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

Gro Høghaug(gjenvalg)	Frysjaveien 17B

2 Varamedlemmer (1 år)

Kristin Lund Bjørset (gjenvalg)	Frysjaveien 11B
Birgit Helene Stokke (gjenvalg)	Frysjaveien 21B

Delegert til Generalforsamlingen i OBOS: Karin Johansen

Vara: Gro Høghaug

Oslo 28.04.2025

I valgkomiteen Brekke Borettslag

Elisabet Gabrielsen og Ingun Moren

Roller og kandidater

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

- Karin Helene Johansen

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

- Gro Høghaug
- Kjetil Olsen Lye

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

- André Nilsson Dannevig
- Ulla Søfteland Lie

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

- Birgit Stokke
- Kristin Bjørset Lund

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Karin Johansen

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

- Gro Høghaug

Sak 16

Valg av valgkomité

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

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

Roller og kandidater

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

- Gerd Helene B. Christiansen
- Ingun Moren

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Elisabeth Gabrielsen	Frysjaveien 21 A
Ingun Moren	Frysjaveien 9 B

Kontaktinformasjon

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer: 59/286 og 287

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

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

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2024-2025

Styret har vært fulltallig med fem medlemmer i 2024.

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

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

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

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

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

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på **Vibbo.no.** Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Deler av informasjonen er også synlig for meglere og potensielle kjøpere. Se Vibbo.no/brekke for ytterligere informasjon.

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Vesentlig avvik

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

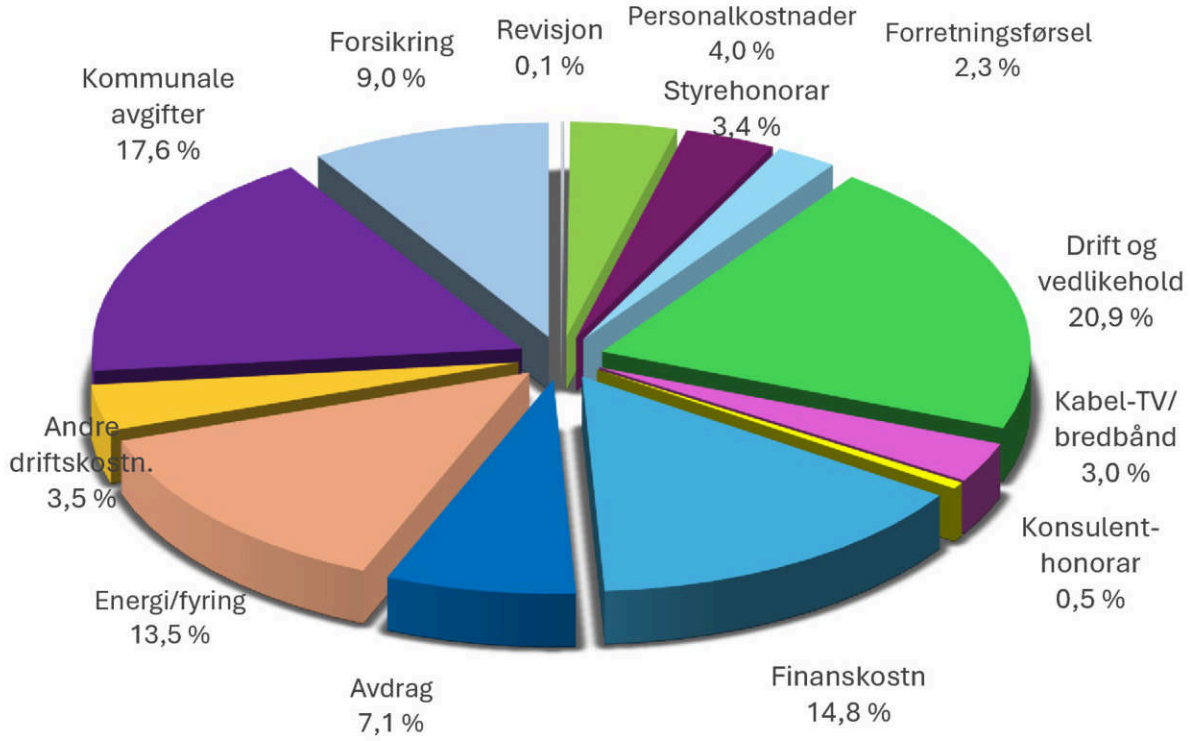
Resultat

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

Disponible midler

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

Kostnadsdiagram 2024



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

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

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

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

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

Lån
Brekke Borettslag har lån i OBOS boligkreditt AS. Lånet har månedlige terminforfall, flytende rente per 21.05.25 på 5,64% og løper fram til 30.12.43.

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Brekke Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brekke Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Pantstillelse	23	26 392 400	26 392 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2025
Styret i Brekke Borettslag

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
GARASJER

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

Det ble i 2011 tatt opp et lån for å finansiere større vedlikeholdsarbeider. Lånet er refinansiert til et felles lån der garasjene skal dekke 3,87 % av de totale kostnadene, jfr. note 18 og 14.
Avdragene og rentekostnadene tilhørende lånet tilsvarer hhv. kr 22 893 og 47 497.

NOTE: 11
FYRINGSANLEGG

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

Driften av fyringsanlegget skal finansieres av konto for øremerkede midler. Ved årsavslutning skal positivt resultat overføres fra borettslagets driftskonto, og motsatt ved negativt resultat.
Pr 31.12.24 er borettslaget skyldig kr 323 640 til konto for øremerkede midler.
Overføring fra borettslaget iht IB 31.12.2022 av kr 142 628 ble ikke gjennomført, samlet er borettslaget derfor skyldig kr 466 268 til konto for øremerkede midler.

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 15
BYGNINGER

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

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

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper Kubota F1900		
Tilgang 2017	161 250	
Avskrevet tidligere	-138 214	
Avskrevet i år	-23 035	
		1
Kopimaskin		
Tilgang 1999	39 510	
Avskrevet tidligere	-39 509	
		1
Løvsuger		
Tilgang 1997	28 290	
Avskrevet tidligere	-28 289	
		1
Snøfreser nr. 1		
Kostpris	60 875	
Avskrevet tidligere	-60 874	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2014	22 313	
Avskrevet tidligere	-22 312	
		1
Traktor		
Tilgang 2004	441 440	
Avskrevet tidligere	-441 439	
		1
Liten traktor og plenklipper		
Tilgang 1992	20 200	
Avskrevet tidligere	-20 199	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2016	34 375	
Avskrevet tidligere	-31 103	
Avskrevet i år	-3 271	
		1
Tørketrommel		
Kostpris	32 706	
Avskrevet tidligere	-32 705	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2006	34 488	
Avskrevet tidligere	-34 487	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2006	38 988	
Avskrevet tidligere	-38 987	

		1
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	37 044	
Avskrevet tidligere	-37 043	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	35 138	
Avskrevet tidligere	-35 137	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Kostpris	43 375	
Avskrevet tidligere	-43 374	
		1
Innredning		
Kostpris	18 753	
Avskrevet tidligere	-18 752	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2004	28 750	
Tilgang 2010	1 291 500	
		1 320 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 320 264**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

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

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

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

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Treningsrommet i nr. 9 B er åpent.

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål, kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se deres hjemmeside www.telia.no. I 2022 inngikk vi en ny avtale for bredbånd- og TV-løsning med Telia. Bredbånd dekkes av felleskostnadene.TV-kanaler utover NRK-kanalene bestilles og betales av den enkelte beboer.

Status og videre plan for vedlikehold og fornying i borettslaget

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

Ny avfallsløsning er i drift

Arbeidet med å finne en ny avfallsløsning som også tar hensyn til grøntområdene våre, har vært den gjennomgående oppgaven i 2024.

Vaktmester

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

Renhold

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

Parkering

Hver beboer har en parkeringsplass eller garasje. Disse følger ikke leiligheten ved salg. Gjesteparkeringen kan ikke brukes av beboere. Gjesteparkeringen krever fysisk eller digitalt parkeringsbevis, og gjelder for maks 3 døgn. Ved gjesteparkering i inntil 10 døgn, parkering for håndverkeres biler eller andre spesielle forhold, kontakt styret. Det er forbudt å parkere på stikkveiene forbi inngangene. De kan kun brukes til flytting og av- og pålessing. Garasje leies av borettslaget for kr. 300/måneden mot et depositum på kr. 31 500. I tillegg betaler man for nye portåpnere til garasjen når den overtas. Ledig garasje annonseres i oppgangen og på Vibbo, og tildeles etter ansiennitet eller særlige behov.

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

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

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

Nøkler/skilt
Nøkler til utgangsdør og merking av ringeklokke bestilles via styret. Skilt til postkasse bestiller du selv og får utgiften refundert. Se informasjon på Vibbo. Ekstra nøkler til utgangsdøra faktureres i dag med kr 380 pr stk.

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

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

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

Vedlikehold av grøntområdene
Gartnertjenester som ble prioritert i 2024 var vedlikehold av all ny-planting og vedlikehold/beskjæring/gjødsling av rhododendronbusker. Front og balkongsidene på blokkene er også blitt holdt i orden. Ugress langs kanter og generell luking er gjennomført og beskjæring der det har vært behov. I tillegg har vaktmesteren klippet gresset og enkelte beboere plantet og stelt bedene foran egne blokker. Bedet foran 19 B ble totalfornyet i 2021. Vi bruker grønttjenester fra firmaet «Vaktmester Andersen» og fra arborist Wankel.

Tjenesteleiligheten er leid ut.

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

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

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

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

Skadedyr
Gjensidige har avtale med Norsk Hussopp Forsikring – når det gjelder skadedyr. Dersom dere har problem med skadedyr, tar dere direkte kontakt med Norsk Hussopp på telefon 22283150. Dekningen gjelder både i fellesområder samt inne i den enkelte leilighet. Hver enkelt beboer bør i tillegg vurdere tilleggsdekning på sin innboforsikring som dekker sanering av innbo/løsøre.

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

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

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

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

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

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

Radon
Det er målt svært lave konsentrasjoner av radon. Det ble gjort stikkprøver i to boliger på hver side av borettslaget, i hus 7 B og 15 B. Blokk 17 ligger utenfor området hvor det kan være radon. Målingene ble gjort mellom 16. januar og 8. april i 2024. Ifølge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet, er 100 Bq/m³ (becquerel per

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering – historikk

ÅR	HVA	HVOR
2024	Avfallsanlegg	Nedgravd avfallsstasjoner – ved blokk nr. 7, 15 og 19
2024	Energikartlegging	Alle blokker.
2023	Reparasjon av asfaltskader	Ved garasjene og ved innkjørsel foran ett par av blokkene.
2023	Reparasjon og maling av balkongtak i fjerde etasje	I 21A ble et tak reparert og malt. Det andre taket ble malt.
2023	Digitalt parkeringssystem	Gjesteparkeringen
2023	Service på porter, nødlås og motorer	Garasjeportene
2022	Bom er etablert	Blokk nr. 17 inngang C
2022	Ny drenering er lagt	Blokk nr. 15
2022	Vegger og tak er malt og nye sofaer er kjøpt	Velferdsrommet i 7A
2021	Alle de renoverte innertakene er malt	Balkongtakene i fjerde etasje
2021	Renovering av balkongtakene i nr. 7 og 9	Balkongtakene i fjerde etasje
2020 - 2021	Anlagt infrastruktur for ladeplasser	Alle 43 garasjene og 26 uteplasser
2020	Malt trappene i oppgangene	I nr. 7C, 21A og 21B
2020	Balkongtak i fjerde etasje er reparert og undertak er skiftet	I nr. 19A og B, en i 21B og et i 21A
2020	Skiftet strømtavle	Fyringsanlegget
2019 - 2020	Balkongtak i fjerde etasje er reparert, og undertak er skiftet	I nr. 11A, 11B, 13A, 13B, 15A, 15B, 17A, 17B og 17C
2019	Skiftet ut varmtvannsførende rør	Fyringsanlegget
2019	Utskifting av lysarmatur i kjellerarealene	Belysning i kjellerarealene
2018 - 2019	Rehabilitering av avløpsrørene minus bunnledningene	Avløpsrør

2018	Kompensasjon fra Oslo kommune etter graving på tomta - fornying av kabler	Rekkverk langs gangstien fra nr. 7
2017 - 2018	Lagt til rette for overgang fra råolje til bio-olje	Fyringsanlegget
2015 - 2015	Nye inngangsdører	Alle blokkene
2013 - 2014	Vindusutskifting	Utskifting av alle vinduer og balkongdører
2013	Nye lekeapparat montert	Lekeplassen ved nr. 17
2011	Rehabilitering. Montering av nye porter. Asfaltering av hovedvei.	Garasjeanlegget
2010	Maling i 7A, 19A og 21A	Oppganger
2009	Maling i 17A, B og C	Oppganger
2009	Vask av alle utvendig	Balkongene
2007	Maling i 9B og 15B	Oppganger
2005	Maling/oppussing	Fellesvaskeriene i 11, 15 og 19
2005	Maling i 13A og 13B	Oppganger
2003	Etterisolering og ny puss av yttervegger	Alle ytterveggene
2003	Utskiftning av loft- og kjellervinduer	Alle blokkene
2003	Beising	Alle vinduer og ytterdører
2002	Lagt skiferfliser	I alle inngangspartiene
2002	Oppussing	Velferdsrommet i 7A
2001	Fullført utskiftning av EL-anlegg	Alle blokkene
2001	Utskiftning av tak	Blokk 15, 17, 19 og 21
2001	Utskiftning av dører	I alle trapperommene
2001	Oppussing/maling	Trappeoppgang i blokk 7B
2001	Rehabilitering	Fyrhuset i blokk 15
2000	Utskiftning av tak	Blokk 7, 9, 11 og 13

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

Slik vil vi bo sammen

BREKKE BORETTSLAG

Formål

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

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

For at det å bo sammen skal bli mest mulig hyggelig og minst mulig konfliktfylt vil vi her legge vekt på følgende:

Ta hensyn til at du deler tak, gulv og vegger med naboene dine

- *Vi skal ikke utføre støyende arbeid:*
  - *På hverdager mellom klokka 20:00 og 08:00*
  - *På lørdager etter kl. 17.00*
  - *På søndager*
  - *På offisielle høytidsdager*

- *Vi vil ha ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og 06.00. Det betyr blant annet at vi ikke skal spille sjenerende høy musikk eller ha sjenerende festing. Ved spesielle anledninger der vi vet at festen avsluttes senere, snakk med naboene eller gi beskjed på forhånd.*
- *Vi skal ta særlig hensyn hvis vi vet at naboer er syke.*
- *Vi skal ikke henge tøy til tørking/lufting ut fra balkonger.*
- *Vi skal av hensyn til brannfaren kun bruke gassgrill eller elektrisk grill ved grilling på balkongene.*

Ta ansvar for fellesskapet gjennom å sørge for

- *At trapperom, kjeller- og loftsganger holdes frie og ryddige.*
- *At trappevask går etter - turnusliste. Dersom vi har skitnet trappen til unormalt mye, f.eks. ved flytting eller ved barneselskap, vil vi vaske trappen etter oss, selv om det ikke er "vår tur". Dersom noen er bortreist eller er syke, vil vi "bytte turnus" eller på annen måte hjelpe hverandre med trappevasken.*
- *Å respektere retningslinjene for dyrehold.*
- *Å ta godt vare på grøntanlegg og lekeplasser.*
- *Å ta godt vare på velferdsrommet, vaskeriene og andre fellesarealer.*
- *Å delta i dugnadsarbeid.*
- *Å lese informasjon fra styret og følge henvisninger som gis.*
- *Å varsle styret eller vaktmester når vi oppdager feil eller mangler.*
- *Ved bruk av avfallsbeholdere på borettslagets eiendom (f eks kontainere eller iSekk) skal de til enhver tid gjeldende brannforskriftene fra Oslo Kommune overholdes. Det forutsettes at plasseringen av avfallsbeholderen ikke utgjør åpenbar brannfare utover det som er beskrevet i brannforskriftene. Plasseringen av en slik avfallsbeholder må ikke være under tak/halvtak, inntil/under vindu- eller ventilasjonsåpning eller på*

overdekket lasterampe. Avstanden fra yttervegg skal være minst 5 meter og avfallsbeholdere skal ikke stå på borettslagets eiendom i mer enn 30 dager.

TOLKNING AV HUSORDENSREGLENE
Ved tvil avgjøres saken av det til enhver tid sittende styret.

ENDRING AV HUSORDENSREGLENE
Kan bare foretas av Generalforsamlingen.

I husleiekontrakten finner du andeleiers og borettslagets plikter nærmere beskrevet.

Vedtatt av Generalforsamlingen i Brekke Borettslag
7.mai 2007, 15.mai. 2018 og 26. mai 2003.

Sist endret på generalforsamlingen 12. juni 2024
.

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BREKKE BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret ønsker vår rådgiver i OBOS, Kristin Moseby som møteleder.

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

> ✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 295.000.
> ✓ Vedtatt.

7. Andre honorarer

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andre honorarer settes til kr 14 000.
> ✓ Vedtatt.

8. Forslag om rehabilitering av fasader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Forslag om rehabilitering av trappeoppganger

Fremmet av: Arna Bratteberg, Elisabeth Gabrielsen, Birgit Stokke

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bendik Gabriel Huus og Tonje Furset, 19A

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

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

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

Ingrid Dørum Haug, 19A

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

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

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

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

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

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

11. Forslag om endring av tomtegrunnen for tørkebåser til sykkelskur

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

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

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

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

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

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

13. Forslag om oppdatering av husordensreglene om vask av oppgangene

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

Om trappevask slik det står:

At trappevask går etter - turnusliste. Dersom vi har skitnet trappen til unormalt mye, f.eks. ved flytting eller ved barneselskap, vil vi vaske trappen etter oss, selv om det ikke er "vår tur". Dersom noen er bortreist eller er syke, vil vi "bytte turnus" eller på annen måte hjelpe hverandre med trappevasken.

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

14. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Leder (1 år) Karin Johansen (gjenvalg) Frysjaveien 7A

2 Styremedlemmer (1 år)

Andre Nilsson Dannevig (gjenvalg) Frysjaveien 9A

Ulla Søfteland Lie (gjenvalg) Frysjaveien 17B

2 Styremedlemmer (2 år)

Kjetil Olsen Lye (gjenvalg) Frysjaveien 13A

Gro Høghaug(gjenvalg) Frysjaveien 17B

2 Varamedlemmer (1 år)

Kristin Lund Bjørset (gjenvalg) Frysjaveien 11B

Birgit Helene Stokke (gjenvalg) Frysjaveien 21B

Delegert til Generalforsamlingen i OBOS: Karin Johansen

Vara: Gro Høghaug

Oslo 28.04.2025

I valgkomiteen Brekke Borettslag

Elisabet Gabrielsen og Ingun Moren

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

Følgende stilte til valg:
Karin Helene Johansen

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:

Gro Høghaug
Kjetil Olsen Lye

Følgende stilte til valg:
Gro Høghaug
Kjetil Olsen Lye

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
André Nilsson Dannevig
Ulla Søfteland Lie

Følgende stilte til valg:
André Nilsson Dannevig
Ulla Søfteland Lie

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Bjørset Lund
Birgit Stokke

Følgende stilte til valg:
Kristin Bjørset Lund
Birgit Stokke

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Karin Johansen

Følgende stilte til valg:
Karin Johansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Gro Høghaug

Følgende stilte til valg:
Gro Høghaug

16. Valg av valgkomité

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

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

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gerd Helene B. Christiansen
Ingun Moren

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

Vedtekter

for Brekke borettslag org.nr. 948473240

vedtatt på ordinær generalforsamling den 8. mai 2006.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Brekke borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Å fjerne deler av bærende vegger i leiligheten er ikke tillatt uten søknad og samtykke fra styret og det må dokumenteres

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, radiatorer, varmepaneler, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Utskiftning av radiatorer må skje utenfor fyringsperioden.

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

1-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to - fire andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Slik vil vi bo sammen

BREKKE BORETTSLAG

Formål

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

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

For at det å bo sammen skal bli mest mulig hyggelig og minst mulig konfliktfylt vil vi her legge vekt på følgende:

Ta hensyn til at du deler tak, gulv og vegger med naboene dine

- *Vi skal ikke utføre støyende arbeid:*
  - *På hverdager mellom klokka 20:00 og 08:00*
  - *På lørdager etter kl. 17.00*
  - *På søndager*
  - *På offisielle høytidsdager*

- *Vi vil ha ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og 06.00. Det betyr blant annet at vi ikke skal spille sjenerende høy musikk eller ha sjenerende festing. Ved spesielle anledninger der vi vet at festen avsluttes senere, snakk med naboene eller gi beskjed på forhånd.*
- *Vi skal ta særlig hensyn hvis vi vet at naboer er syke.*
- *Vi skal ikke henge tøy til tørking/lufting ut fra balkonger.*
- *Vi skal av hensyn til brannfaren kun bruke gassgrill eller elektrisk grill ved grilling på balkongene.*

Ta ansvar for fellesskapet gjennom å sørge for

- *At trapperom, kjeller- og loftsganger holdes frie og ryddige.*
- *At trappevask går etter - turnusliste. Dersom vi har skitnet trappen til unormalt mye, f.eks. ved flytting eller ved barneselskap, vil vi vaske trappen etter oss, selv om det ikke er "vår tur". Dersom noen er bortreist eller er syke, vil vi "bytte turnus" eller på annen måte hjelpe hverandre med trappevasken.*
- *Å respektere retningslinjene for dyrehold.*
- *Å ta godt vare på grøntanlegg og lekeplasser.*
- *Å ta godt vare på velferdsrommet, vaskeriene og andre fellesarealer.*
- *Å delta i dugnadsarbeid.*
- *Å lese informasjon fra styret og følge henvisninger som gis.*
- *Å varsle styret eller vaktmester når vi oppdager feil eller mangler.*
- *Ved bruk av avfallsbeholdere på borettslagets eiendom (f eks kontainere eller iSekk) skal de til enhver tid gjeldende brannforskriftene fra Oslo Kommune overholdes. Det forutsettes at plasseringen av avfallsbeholderen ikke utgjør åpenbar brannfare utover det som er beskrevet i brannforskriftene. Plasseringen av en slik avfallsbeholder må ikke være under tak/halvtak, inntil/under vindu- eller ventilasjonsåpning eller på*

overdekket lasterampe. Avstanden fra yttervegg skal være minst 5 meter og avfallsbeholdere skal ikke stå på borettslagets eiendom i mer enn 30 dager.

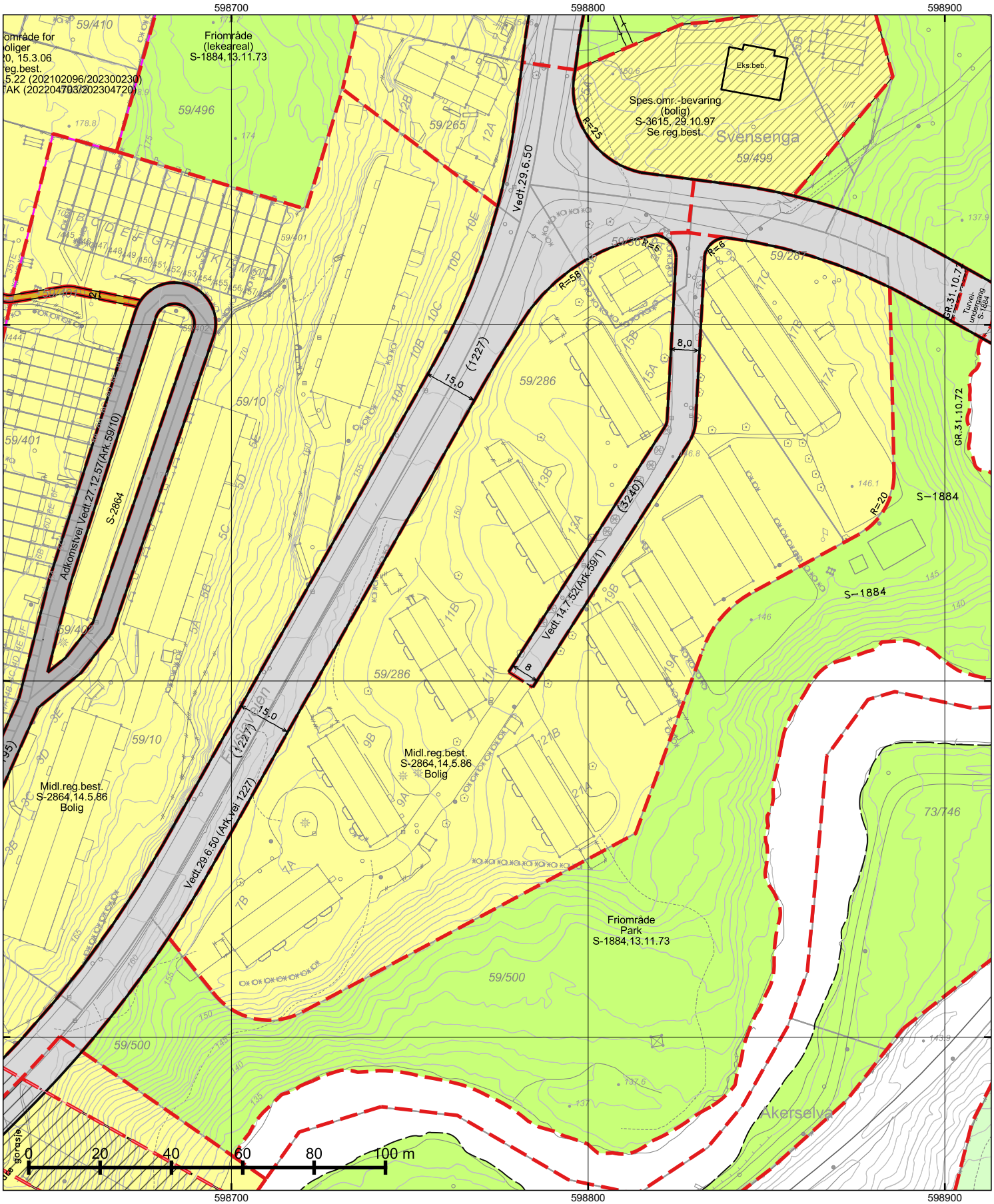
TOLKNING AV HUSORDENSREGLENE
Ved tvil avgjøres saken av det til enhver tid sittende styret.

ENDRING AV HUSORDENSREGLENE
Kan bare foretas av Generalforsamlingen.

I husleiekontrakten finner du andeleiers og borettslagets plikter nærmere beskrevet.

Vedtatt av Generalforsamlingen i Brekke Borettslag
7.mai 2007, 15.mai. 2018 og 26. mai 2003.

Sist endret på generalforsamlingen 12. juni 2024
.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.11.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 149458/ 86522042

Deres ref.:

Adresse: Frysjaveien 7

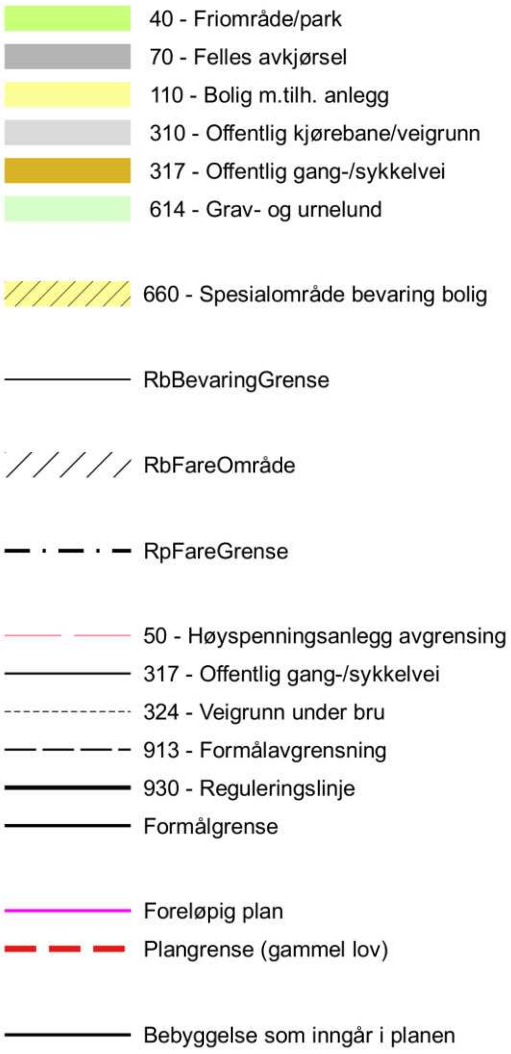
Kommentar:

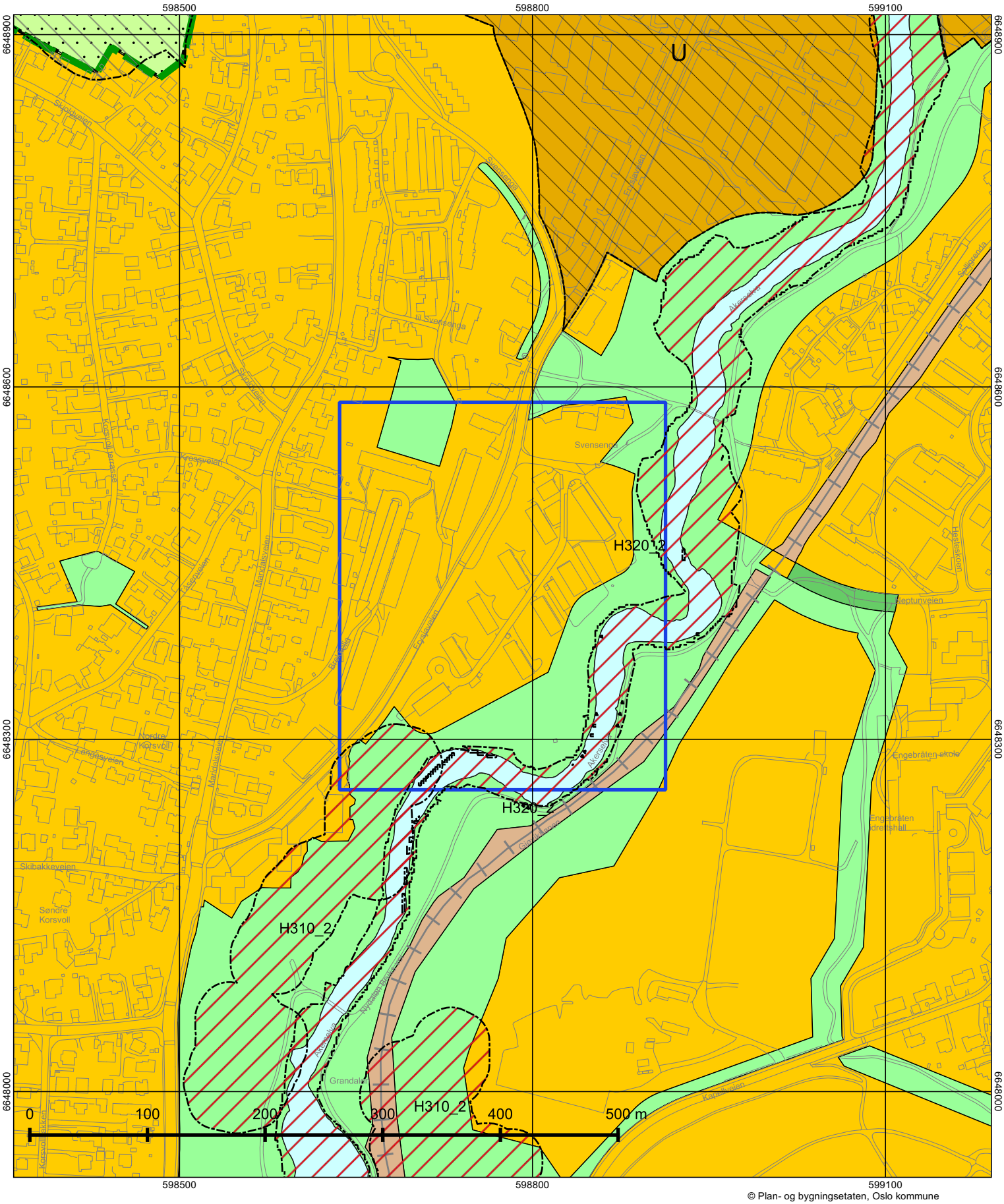
Gnr/Bnr: 59/286

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149458/86522042
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ola Bjerke
FRYSJAVEIEN 7A

Dato: 06.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522042
8848396

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 286

Vi viser til bestilling av 20251106 for FRYSJAVEIEN 7A.

GNR. 59 BNR. 286

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.06.1953.

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

20444 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

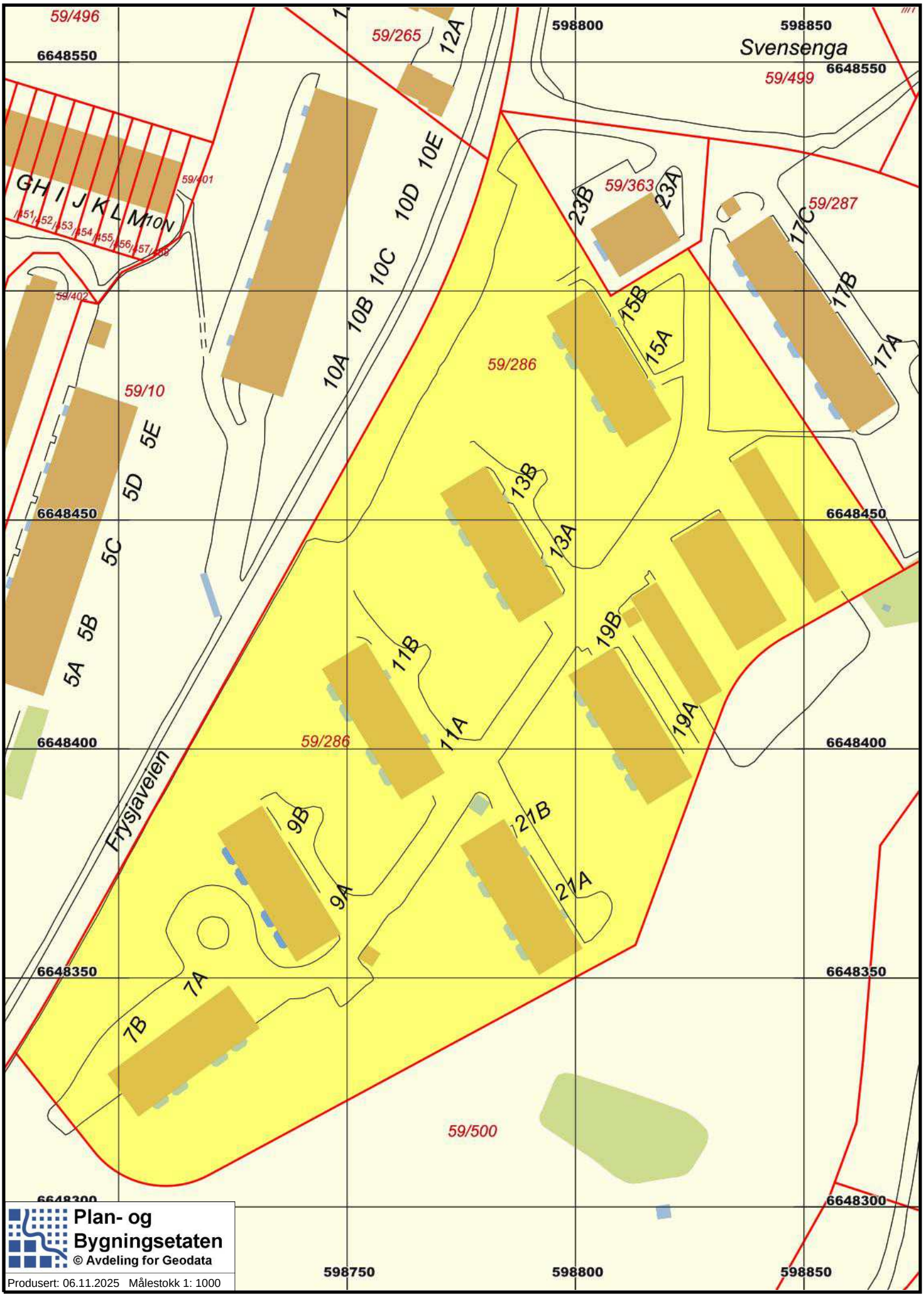
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 06.11.2025 Målestokk 1: 1000

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948473240 Andelsnr.: 98

BREKKE BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 26.11.2025 kl. 11.42

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/78382-1/201 09.05.2016	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG: NOK 3 600 000 OMSETNINGSTYPE: Fritt salg NEERLAND EVA KRISTIN EDWIN F.NR: IDEELL: 625/1000 STENSHORNE JOHAN KRISTOFFER F.NR: IDEELL: 375/1000

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1395492-2/200	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2025/872716-1/200 29.07.2025 12:33	PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 2 100 000
PANTHAVER : OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1395492-1/200
14.11.2025 08:29

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 6 500 000
PANTHAVER : PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
ORG.NR: 992 274 395
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1395492-2/200
14.11.2025 08:29

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER : PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
ORG.NR: 992 274 395
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417241-1/201
14.12.2006

REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

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

Adresse(r):

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

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

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

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

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

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

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

Gateadresse:	Frysjaveien 13 B

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

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

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

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

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

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

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

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:06.11.2025 kl. 08.55

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

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

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

PENGEHEFTELSER

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

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

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

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

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

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

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

GRUNNDATA

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

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

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Skatteetaten

Dato
06.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 473 240 Andelsnr 98

Eiendommens adresse:

Frysjaveien 9A, 0883 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 557 194
Som sekundærbolig:	kr 6 228 774

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Frysjaveien 9A

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 138 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	16 min 1.4 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	21 min 1.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	20 min 1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	12 min 1 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	5 min 2.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svensenga Linje 25	5 min 0.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	16 min 1.2 km
Tåsen Linje 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 7.4 km

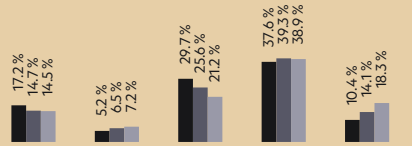
BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min 0.8 km
Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	9 min
Meny Frysja	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brekke/Svensenga	2 083	1 038
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Solligrenda balløkke	9 min
Engebråten skole - idrettshall	12 min
Avancia Xpress Kjelsås	8 min
EVO Frysja	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

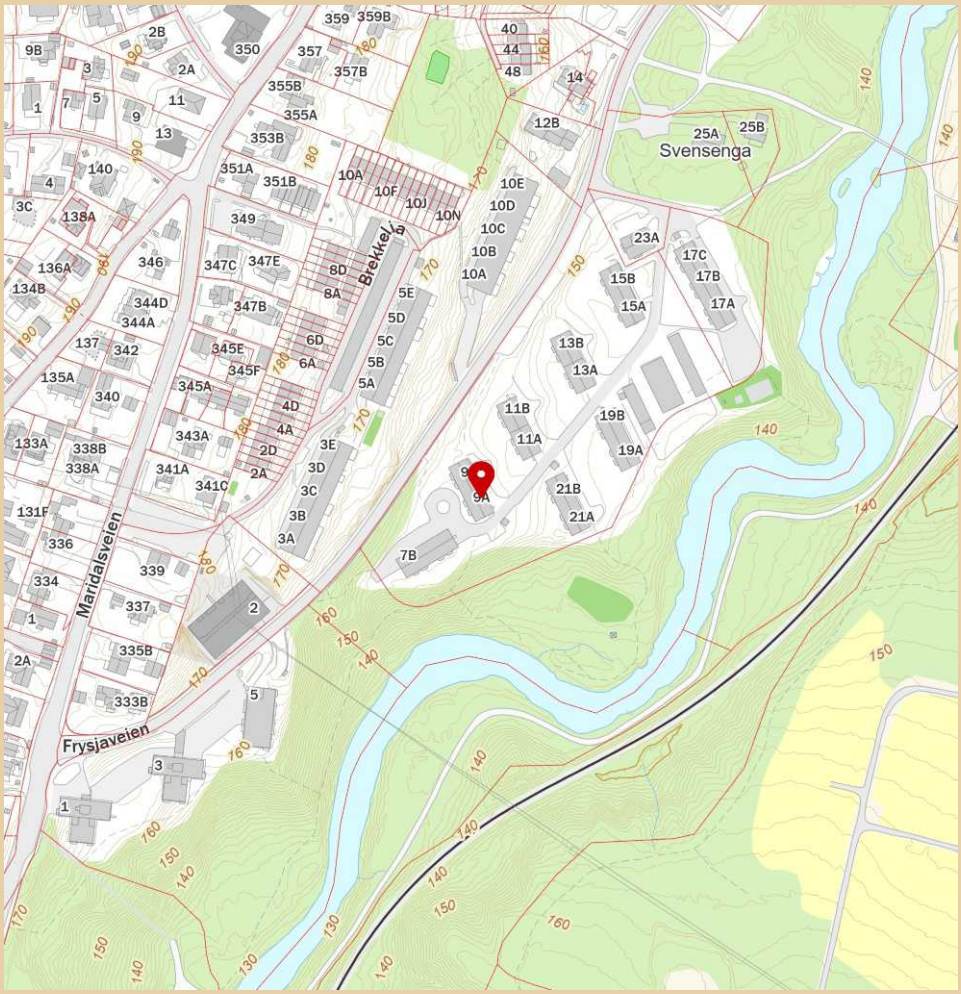
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

Frysjaveien 9A

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 138 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	16 min 1.4 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	21 min 1.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	20 min 1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	12 min 1 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	5 min 2.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svensenga Linje 25	5 min 0.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	16 min 1.2 km
Tåsen Linje 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 7.4 km

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min 0.8 km
Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	9 min
Meny Frysja	7 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	19 min
Vitusapotek Frysjaparken	7 min
Torgbygget Vinmonopol	21 min

SPORT

Solligrenda balløkke	9 min
Engebråten skole - idrettshall	12 min
Avancia Xpress Kjelsås	8 min
EVO Frysja	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

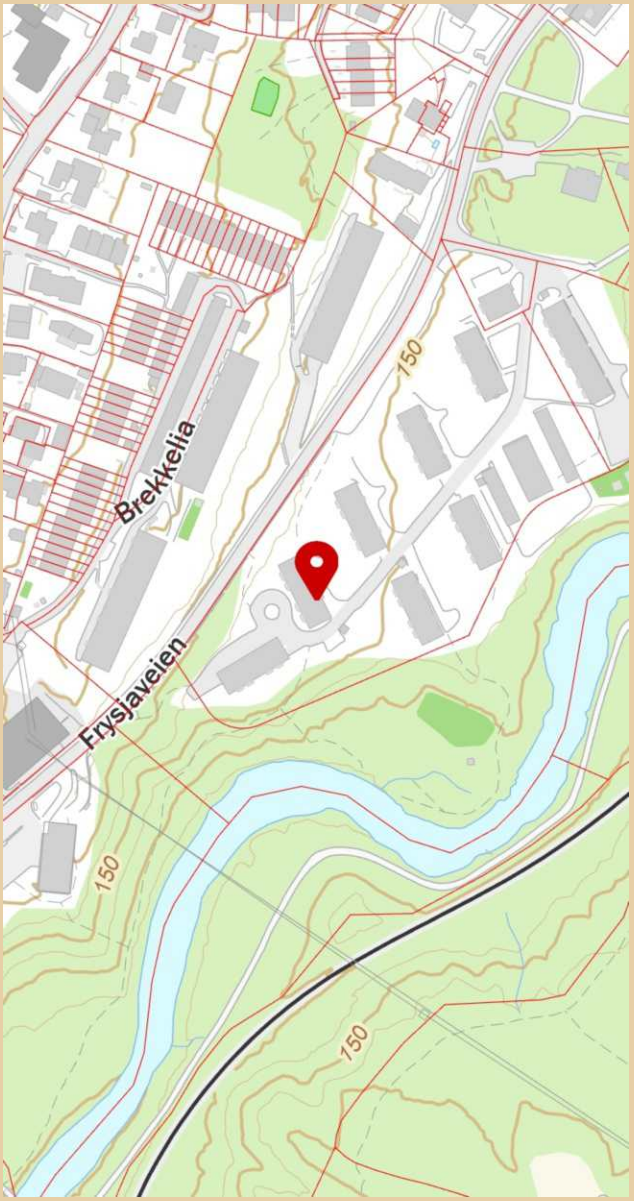
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Frysjaveien 9A

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 138 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	16 min 1.4 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	21 min 1.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	20 min 1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	12 min 1 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	5 min 2.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svensenga Linje 25	5 min 0.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	16 min 1.2 km
Tåsen Linje 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 7.4 km

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min 0.8 km
Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	9 min
Meny Frysja	7 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	19 min
Vitusapotek Frysjaparken	7 min
Torgbygget Vinmonopol	21 min

SPORT

Solligrenda balløkke	9 min
Engebråten skole - idrettshall	12 min
Avancia Xpress Kjelsås	8 min
EVO Frysja	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

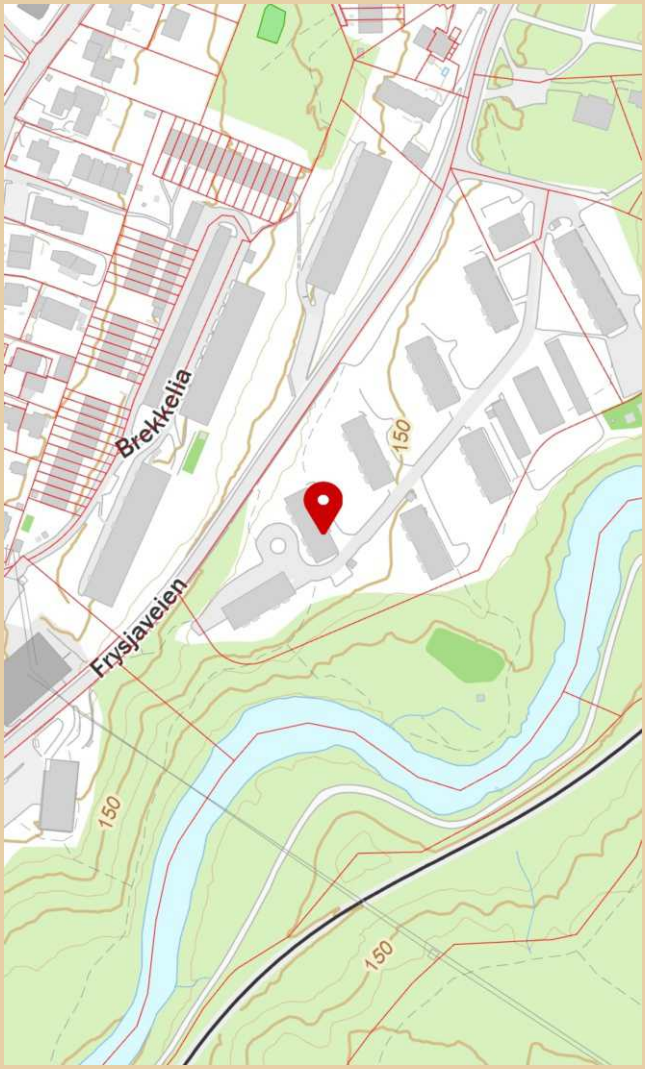
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Frysjaveien 9A, 0883 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 286, andelsnr. 98 i BREKKE BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251166

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Ola Bjerke

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 906 59 320

E-post: ola.bjerke@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.
