

Brekkeveien 10



Velkommen til

Brekkeveien 10



Salgsoppgaven produsert 4. oktober 2025

Frysja grensende mot Marka

Lekker 3-roms hjørneleilighet. Praktfull bel. inntil marka. Heis, solrik balkong, garasjeplass m/ lader. God planløsning

Prisantydning	9 000 000,-
Fellesgjeld	5 761,-
Omkostninger	226 470,-
Totalpris	9 232 231,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 344,-
BRA-i	77 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2011

Ansvarlig megler	Kjetil Nilssen
Telefon	990 07 770
E-post	k.nilssen@nordvikbolig.no

Megler	Line Fjeldstad
Telefon	452 43 222
E-post	l.fjeldstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Meget attraktiv 3-roms i populært sameie med umiddelbar adgang til flotte turmuligheter i marka. Lysløypene starter i gåavstand fra leiligheten. Det er kort avstand til badeplasser, matbutikker, skole, offentlig transport, servicetilbud og attraktive rekreasjonsmuligheter.

- Meget god planløsning
- Heisadkomst
- Garasjeplass med lader
- Solrik stor balkong på 11 kvm med hyggelig utsyn
- HTH kjøkken
- Fyring / varmtvann er inkludert.
- TV / internett er inkl.
- Vannbåren gulvvarme i leiligheten.
- Nærmeste nabo til marka med utmerkede turmuligheter alle årstider.
- Hjørneleilighet med ypperlige lys-og solforhold.
- Stor sykkelparkering i garasjen.
- Kjellerbod på 6 kvm.
- Flott flislagt bad.
- Innvendig bod i leiligheten
- Felles smørebod

Arealer og innhold

BRA-i:	77 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	83 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 11 kvm. Adgang til 11 kvm balkong fra stuen

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 6 kvm.

BREKKEVEIEN 10
3.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

















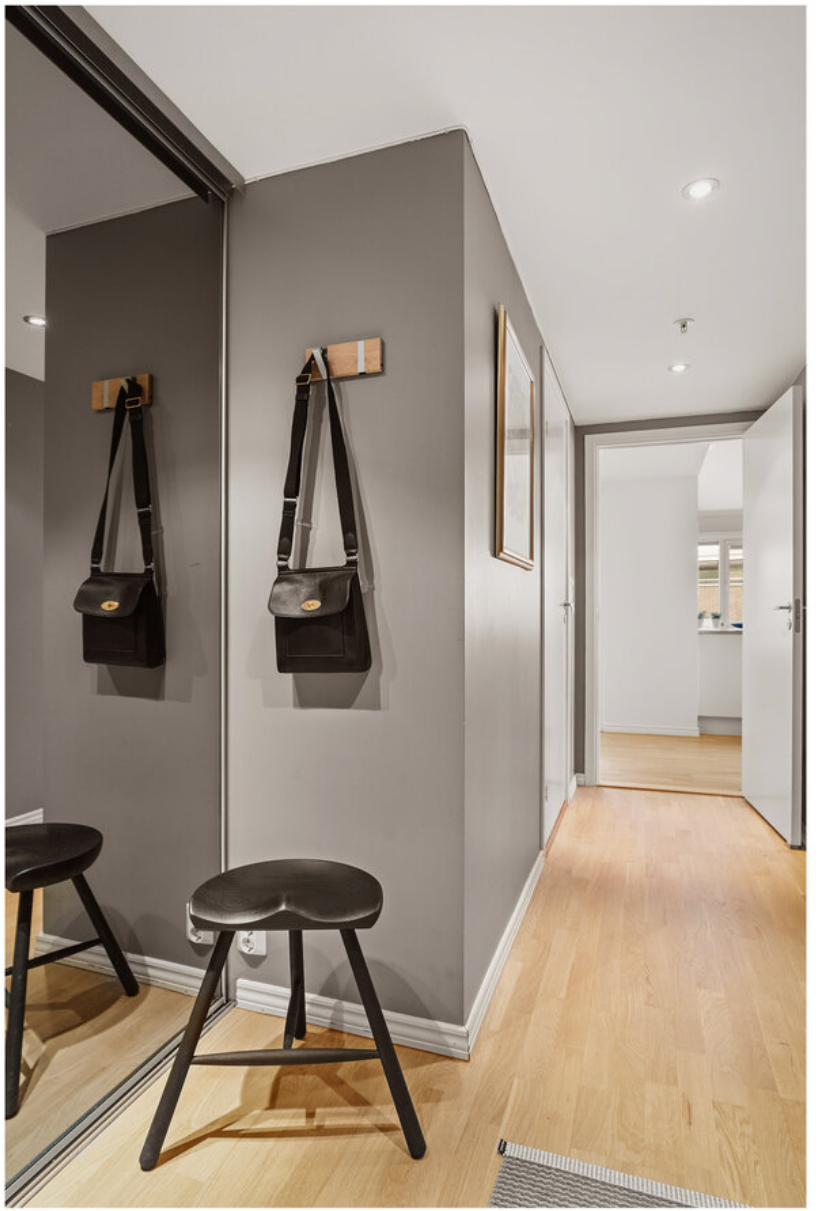






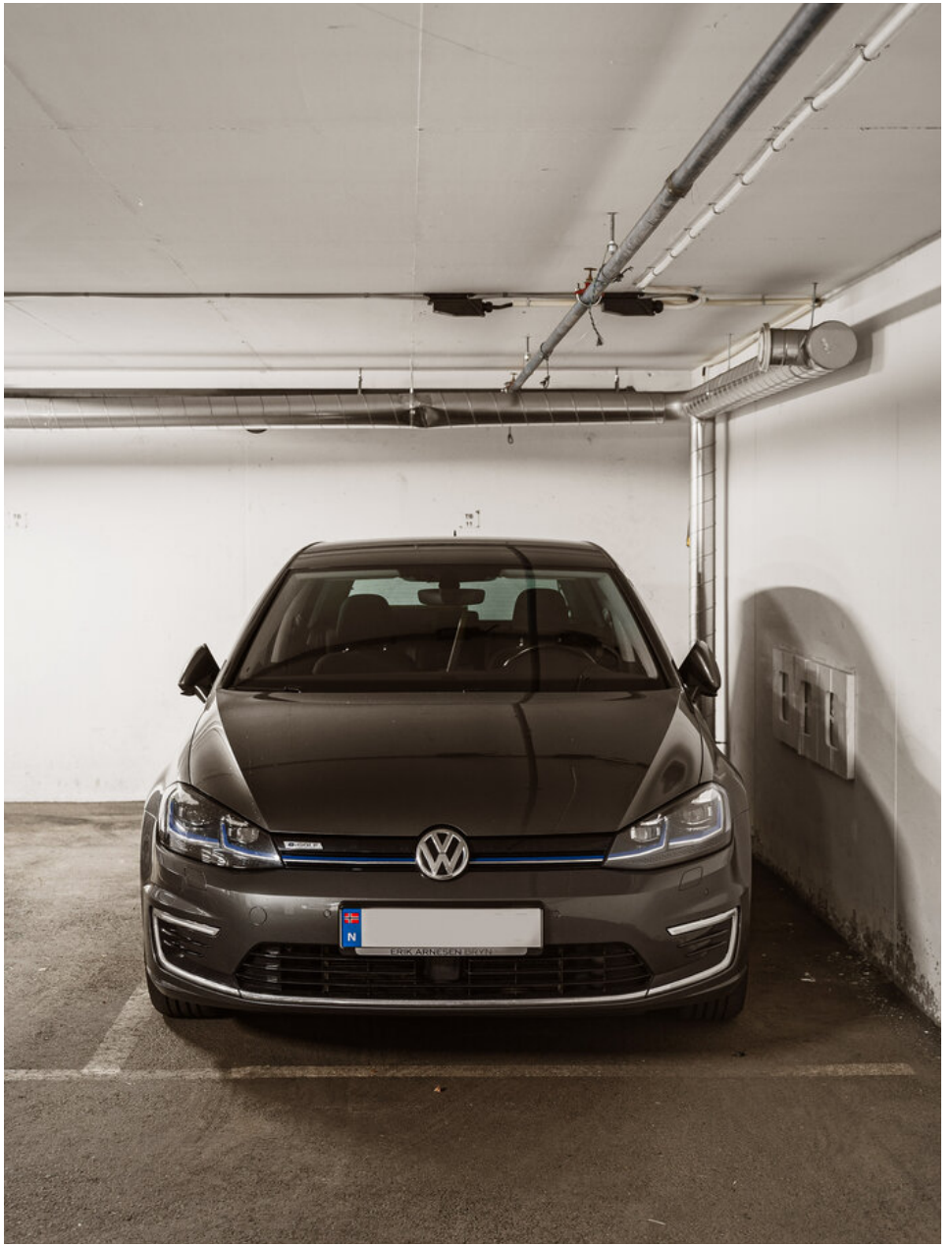







SAMSUNG


SAMSUNG




ANEO









Informasjon

Brekkeveien 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0554/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Brekkeveien 10, 0884 OSLO
Gnr 59, bnr 720, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kari-Anne Haug

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)
5 761,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 005 761,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
225 120,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
226 470,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
239 170,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 232 231,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 244 931,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2011

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 77 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 11 kvm. Adgang til 11 kvm balkong fra stuen

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Leiligheten inneholder entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
Takhøyden er målt til 244 cm i stuen.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på ca 12 kvm i felles garasje.
Elbillader på egen plass.

Ekstern kjellerbod på ca 6 kvm.

Standard

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe, porttelefon og sikringsskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, veggmontert wc, servant, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Ventilasjonsaggregat, rørfordelingsskap, stoppekran og vannmåler.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
Anbefalte tiltak overflater og innredning
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det

oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.
Våtrom Oppsummering av sanitærutstyr
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral Oppsummering
Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass i garasjeanlegg med elbillader og heisadkomst.
Det er heisadkomst fra garasjeplan til leilighetsplan. Det er i tillegg gjesteparkeringsplasser med god kapasitet, som deles med Maridalsporten boligsameie, på utsiden av garasjens innkjøring.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: I kroken på dusjhjørnet har jeg skiftet silikonet som så litt slitt ut. 3-5 cm . Sept.-25.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på dette , men hørte da jeg flyttet inn at det hadde vært drenert enkelte steder rundt blokka . Ikke vært noen sak i min tid i Brekkeveien.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Mars-25 , utført kontroll av ventilasjonsanlegget ved TT-Teknikk AS på hele bygget . Som ledd i sameiets vedlikeholds plan.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i

tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Ett tilfelle av maur i smøreboden sommeren-25. Håndtert av prof. firma og ikke vært noe siden .

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgaven fra 4. Juni 2021.
Ukjent når oppmålingen er foretatt.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: En gang i fremtiden kan det bli bygget i Kjelsåsveien 161.

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål, og er forblendet med teglstein.
Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Ved utleie skal styret varsles. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensregler blir overholdt av leietager.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Sentralfyring fra anlegg i fellesareal.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2419 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 344,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Filter kr 72,-
- Garasjeplass 300,-
- Felleskostnader 3883,-
- BVS a-konto energi 1464,-
- Kabel-tv 625,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker blant annet sameiets renter og avdrag, forsikringer, eiendomsskatt og kommunale avgifter, vedlikehold og drift, renhold, vaktmestertjenester og andre konsulenttjenester.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter

Selger opplyser ikke om ytterligere kostnader knyttet til boligen.

Eiendomsskatt

Kr 1 722,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 940 360,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 761 441,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kavel-tv og internett er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Brekkedammen, orgnr. 997992229

Om sameiet

Boligsameiet Brekkedammen består av 14 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på gnr. 59 bnr. 720 i Oslo kommune. Næringsseksjonene er en garasjeplass og en smørebod (eies av sameiet). Garasjeplass og bod (merket med TB11) er tilleggsareal til seksjonen (snr. 11).
Forretningsførsel foretas av PHM Forvaltning AS.

Utførte arbeider i sameiet:
- Skifte til leddlys i garasje og oppgang
- Etablert ladere i garasjen fra leverandøren Aneo, hvor hver sameier eier sin lader.

Sameiet har ingen gjeld men har historikk med ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne dersom det vedtas oppgraderinger i sameiet.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 5 761,-pr. 25.09.2025

Det er ikke langsiktig gjeld i sameiet.

Seksjonens kortsiktige gjeld var pr. 31.12.2024 kr 5761. Det er ikke fellesgjeld i sameiet.

Fellesformue
Kr 21 284,- pr. 25.09.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et negativt årsresultat på kr. 12,081,- med en positiv egenkapital på kr. 231,544,-. Budsjettet for 2025 legger til grunn et årsresultat på kr. 0,- og en positiv egenkapital på kr 220,137,-.

Ingen større arbeider er planlagt per mail med styreleder 29.09.25.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven. Alle interessenter oppfordres å gjennomgå disse nøye.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påberegnes dugnadsarbeid.

Dyrehold
Husdyr er tillatt.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring asa
Polisenr. 1494567

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 242 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen

er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et svært attraktivt boligområde på Brekke (Frysja) med markagrensen og Maridalsvannet som nærmeste nabo. Store utearealer og friområder byr på de aller beste muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Sammenhengende gang- og sykkelstier langs Akerselva fører deg direkte ned til sentrum gjennom Nydalen med alle sine butikker, kafeér og restauranter. Idylliske Brekkedammen (Stilla) er en av Oslos flotteste badeplasser og ligger kun 5 minutter unna. I tillegg er det flere andre badeplasser langs Akerselva. Gangavstand til Stillatorget med det meste man trenger av butikker og servicetilbud som en av områdets beste Remabutikker, legesenter, frisør, apotek m.m. Kort vei til Storo Storsenter.

På naturskjønn tursti, som starter utenfor døren, har man direkte tilgang til marka. "Vinterporten" som gir tilgang til Maridalsvannet i vinterhalvåret ligger rett ved tomta. Nærheten til marka med flere lysløyper, badevann og frisk luft er for mange ensbetydende med trivsel og høyere livskvalitet.

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 18.07.2013.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan S-4282 datert 25.10.2006 med tilhørende reguleringsbestemmelser ihht reguleringskart datert 18.09.2017.

Arealplaner
Reguleringssak nr. 201909593 – Kjelsåsveien 161

Forslaget er at eiendommens bruk skal endres fra industri til boligformål med tillegg for servering, helse/velvære, treningssenter, kontor og forsamlingslokale. Planforslaget nevner ca. 240 nye boliger på eiendommen.
Bevaring og høyde
Det er diskusjon/innspill om bevaring av kulturhistoriske elementer, spesielt monteringshallen fra den gamle radiofabrikken — hvordan den gamle bebyggelsen skal ivaretas er en del av planforslaget. Høydene og utnyttelsen må vurderes i lys av dette.
Planforslaget har vært til offentlig ettersyn.
Det finnes et separat planinitiativ for oppgradering av Kjelsåsveien mellom Maridalsveien og Stillatorget, med sikte på trafikksikre løsninger, bedre forhold for fotgjengere og syklister.

Frysja industriområde står foran en transformasjon fra bilbasert industri- og lagervirksomhet til et tett byområde med stor andel boliger, skole og nærmiljøkvaliteter som parker, gater, forbindelser, torg og møteplasser. Det er et utviklingspotensial på mellom 1000 og 2000 nye boliger innenfor området og OBOS er allerede godt i gang med byggingen.
Frysja skal utvikles til et attraktivt boligområde ved marka og Akerselva med gode offentlige byrom, store grøntområder og en bymessig bebyggelse. (saksnr. 201213588). Det er i den sammenheng planer om å utvide Frysjaveien for å få gang-og sykkelvei på begger sider. Den planlagte utviklingen for Frysja vil føre til et positiv løft for hele området de neste årene. Dette vil gjøre at området vil bli et enda mer ettertraktet sted å flytte til.

Tomten bak Brekkeveien 14 og 16 eies av Oslo kommune (gnr 59, bnr 723 og bnr. 724), er regulert til boligformål. Det foreligger plan for omregulering av denne tomten og det er foreløpig ikke bestemt til hvilket formål eller hvilken størrelse kommunen ønsker eller får mulighet til å benytte tomten. Saken er foreløpig på samtale/dialog/forslagsnivå og deler av Frysjaveien og Brekkeveien skal sannsynligvis utvides i den forbindelse. Oslobygg KF er tiltakshaver i saken. Se saksnummer: 201710180 på PBE sin hjemmeside (saksinnsyn).

Det anbefales å se på kommunens hjemmeside, saksinnsyn for mer informasjon.

Kjelsåsveien 161 - bruksendring, fasadeendring og innvendig ombygging av kontorbygg
Saksnummer 202553294 - Byggesak
Mottatt sak 11.04.2025
Status Rammetillatelse gitt
Tiltaket omhandler bruksendring, fasadeendring og indre ombygging av eksisterende kontorbygg for å utvikle bygningsmassen til utvidet produksjon av medisinsk-teknisk utstyr. Grad av utnytting er uendret.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/59/720/11:
26.11.2010 - Dokumentnr: 932624 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:720
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2010 - Dokumentnr: 932624 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver: Oslo Kommune Vann- Og Avløpsetaten
Org.nr: 971 185 589
Ved gjennomføring av større tiltak skal Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten godkjenne løsninger vedr ledninger.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:720
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2011 - Dokumentnr: 470651 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
Nettstasjon nr 2189
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:720
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2011 - Dokumentnr: 545575 - Bruksrett
Gjelder rett til bruk av besøksparkering og utenomhus friareal
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:720
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2011 - Dokumentnr: 545769 - Best. om adkomstrett
Gjelder til felles vann- og avløpsledning
Gnr. 59 bnr. 723 har rett til å knytte seg på denne felles avløpsledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:720
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.2011 - Dokumentnr: 577228 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:357 Snr:64
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:720
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2012 - Dokumentnr: 62956 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 77/1165

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter

og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer

Bygningsforsikring via If med polisenummer SP5973244.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 81 051,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører PMH Forvaltning kr. 5 150,-

Samlet skal selger betale kr. 162 481,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. oktober 2025

Ansvarlig megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Brekkeveien 10

Brekkeveien 10

Nabolaget Brekkestranda/Frysja - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.)	711 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Korsvoll skole (1-7 kl.)	590 elever, 25 klasser	20 min 1.4 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	705 elever, 41 klasser	19 min 1.7 km
Nydalen videregående skole	960 elever	5 min 2.6 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	6 min 4.1 km

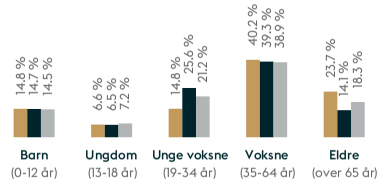
Offentlig transport

Brekke	Linje 54	2 min 0.2 km
Kjelsås stasjon	Linje RE30, R31	12 min 1 km
Kjelsås	Linje 11, 12	15 min 1.3 km
Tåsen	Linje 5	4 min 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 8.6 km

Barnehager

Stilla barnehage (1-5 år)	38 barn	9 min 0.8 km
Hansemyra friluftsbarnehage (4...	5 barn	14 min 1 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 å...	105 barn	14 min 1.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Solligrenda balløkke	9 min
Frysja - Sandvolleyballbane	11 min
EVO Frysja	6 min
Avancia Xpress Kjelsås	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 89/100

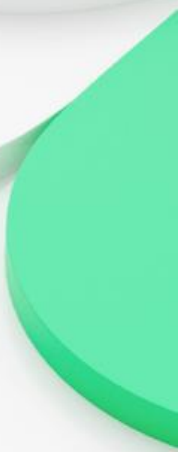


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Brekkveien 10
0884 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2011
BRA: 83 m^2
BRA-i: 77 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	2	0	1

Supertakst

GNR: 59 BNR: 720 SNR: 11

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273

Brekkveien 10
0884 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36458

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.9.2025

Rapportdato
3.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kari-Anne Haug**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Brekkveien 10, 0884 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **59** Bruksnr: **720** Festenr:
Seksjonsnr: **11** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2011**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

3. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, veggmontert wc, servant, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe, porttelefon og sikringsskap.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Ventilasjonsaggregat, rørfordelingsskap, stoppekran og vannmåler.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Gulv i stue, entré og på kjøkken er slipt og overflatebehandlet. Utført av Gulvtech Prosjekt AS og behandlet med Ecowood.	Ja
2023	Terrasseglassene er frostet med Llumar PS2 (Utført av Suntex AS).	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	77	77	0	0	11
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	**83**	**77**	**6**	**0**	**11**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	77	72	5	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Innvendig bod (teknisk rom).
Kjeller	6	0	6	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**83**	**72**	**11**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 11 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplass på ca 12 kvm i felles garasje. Elbillader på egen plass.
Interne boder: 5 kvm innvendig bod ved soverom.
Eksterne boder: Kjellerbod på ca 6 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 244 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Glassrekkverket er oppgradert i regi av eier, ved at det er ettermontert frosting på glassene for å redusere innsyn.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 8,35 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 110 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 100 cm.

Rekkverk av glass.
Ubehandlet betonggulv.
Gulvet har avrenning i front.

Ingen merknader.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Nordic med brann og lydklassifisering B30/db40.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Ingen merknader.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ingen merknader.

3. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 0 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 1 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 1 mm, 2 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 1 mm (venstre), 9 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Avvik: 9 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Ingen merknader.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Soilrør av støpejern. Innvendige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Ingen merknader. Fordelerskap med stoppekran er plassert i vegg mot badet. Eventuell lekkasje herfra vil ledes til badet via tomrør som stikker ut ved toalettet.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**
Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal. Ingen merknader.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	**TG-IU**
Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.	

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ingen merknader.	
Det er felles varmtvann i bygget.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2025	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Leiligheten har mekanisk avtrekk med styring fra balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.	

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 25 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.

Ingen merknader.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haug, Kari-Anne	9578-5998-4-840459	2025-09-28 18:57:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
28. sep. 2025

Oppdragsnummer
8-0554/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brekkeveien 10, 0884 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Kari-Anne Haug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. desember 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP5973244
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: I kroken på dusjhjørnet har jeg skiftet silikonet som så litt slitt ut. 3-5 cm . Sept.-25.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på dette , men hørte da jeg flyttet inn at det hadde vært drenert enkelte steder rundt blokka . Ikke vært noen sak i min tid i Brekkeveien.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Mars-25 , utført kontroll av ventilasjonsanlegget ved TT-Teknikk AS på hele bygget . Som ledd i sameiets vedlikeholds plan .

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Ett tilfelle av maur i smøreboden sommeren-25. Håndtert av prof. firma og ikke vært noe siden .

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgaven fra 4. Juni 2021. Ukjent når oppmålingen er foretatt.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Ja

Beskriv: En gang i fremtiden kan det bli bygget i Kjelsåsveien 161.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0554/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Haug, Kari-Anne	**2025-09-28**

Identifikasjon

bankID Haug, Kari-Anne

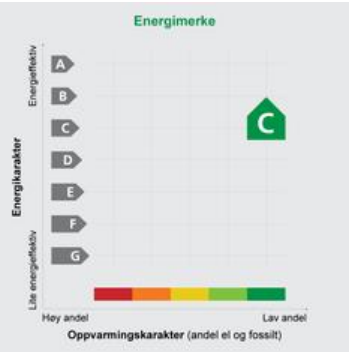
Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Brekkeveien 10
Postnr	0884
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	59
Bnr.	720
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	81841268
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2021-1242672
Dato	27.03.2021



Innmeldt av	Maia Bugge

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brekkeveien 10
Postnr/Sted: 0884 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0303
Dato: 27.03.2021 20:28:12
Energimerkenummer: A2021-1242672
Ansvarlig for energiattesten: Maia Bugge
Energimerking er utført av: Maia Bugge

Gnr: 59
Bnr: 720
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnnr: 81841268

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen
0364 OSLO

Att.: Line Fjeldstad

Deres ref.: 8-0554/25
Vår ref.: 062-1-11 Thomas Foss Oslo, Dato: 25.09.2025

Seksjon 11 i Boligsameiet Brekkedammen

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Boligsameiet Brekkedammen
Org.nr.:	997992229
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	11
Forsikringsselskap:	Protector Forsikring asa
Polisenr.:	1494567
Eier:	Haug, Kari-Anne
Adresse:	Brekkeveien 10, 0884 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	5 761
Andel formue pr 31.12.2024	21 284

Felleskostnader pr måned:

FILTER	72,00
GARASJEPLASS	300,00
FELLESKOSTNADER	3 883,00
BVS A-KONTO ENERGI	1 464,00
KABEL-TV	625,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 6 344,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld:
Ingen langsiktig gjeld.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Wenche Kristiansen,
Mobil: 47400296
E-post: wenche.n.kristiansen@gmail.com

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Thomas Foss /S/



Velkommen til ordinært årsmøte 2025, Boligsameiet Brekkedammen!

Dato: 28.04.25, kl. 18.30

Sted: 4 etg. I leiligheten til Karin og Gunnar Berg.

Til seksjonseierne

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Brekkedammen

Tid: Mandag 28. april 2025, kl. 18.30

Sted: 4.etasje i blokka, leiligheten til Karin og Gunnar Berg.

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta for deg.

SAKSLISTE

1. **Konstituering**
   - 1.1 Valg av møteleder
   - 1.2 Antall stemmeberettigede
   - 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
   - 1.4 Valg av 2 protokollvitner
   - 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret

3. Årsregnskapet for 2024

4. Forslag til årsmøte: *Forslag fra beboere til årsmøte må være styre i hende innen 07.April 2025 ☺*

5. Godkjennelse av styrehonorar

6. Andre saker

7. Valg:
   - To styremedlemmer er på valg, dette gjelder rollen som styremedlem og rollen som styreleder.
   - Representant for varmesentralen er også på valg.

   Tenk gjerne på om du har lyst til å stille! ☺

Oslo, 24. Mars 2025.

Mvh. Styret i Boligsameiet Brekkedammen.

Boligsameiet Brekkedammen

BankID Signing
Wenche Kristiansen
2025-04-25

BankID Signing
Julie Røykås Marthinsen
2025-04-25

BankID Signing
Simen Aasland
2025-04-25

BankID Signing
Anders Nesteby
2025-04-28

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Boligsameiet Brekkedammen

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		539 160	561 265	549 640	694 900
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		151 392	151 392	157 600	162 600
Andre inntekter	1	247 963	247 855	239 760	274 000
Sum inntekter		**938 515**	**960 513**	**947 000**	**1 131 500**
Kostnader					
Lønn	2	23 961	23 961	24 000	24 000
Kommunale avgifter		168 151	144 024	172 500	195 000
Strøm og varme		21 961	17 835	30 000	25 000
TV og bredbånd		96 035	104 471	100 000	105 000
Andre driftskostnader	3	292 307	258 169	283 500	354 500
Vaktmester og renhold	4	106 229	75 853	82 000	109 000
Reparasjon og vedlikehold	5	111 428	241 698	145 000	205 000
Honorarer	6	43 752	48 635	51 000	51 000
Forsikring		54 235	49 890	55 000	52 000
Andre kostnader	7	9 112	11 713	4 000	11 000
Sum kostnader		**927 170**	**976 248**	**947 000**	**1 131 500**
Driftsresultat		**11 345**	**-15 735**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		63	3 690	0	0
Finanskostnader		0	35	0	0
Sum finans	**8**	**63**	**3 655**	**0**	**0**
Resultat		**11 408**	**-12 081**	**0**	**0**

Boligsameiet Brekkedammen

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		10 000	10 000
Sum anleggsmidler	**9**	**10 000**	**10 000**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		99 532	86 286
Sum fordringer		**99 532**	**86 286**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**207 920**	**206 715**
Sum omløpsmidler		**307 452**	**293 001**
Sum eiendeler		**317 452**	**303 001**

Boligsameiet Brekkedammen

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		220 137	220 137
Årets resultat		11 408	0
Sum egenkapital	**10**	**231 544**	**220 137**
Gjeld			
Leverandørgjeld		85 908	78 653
Forskudd fra kunder		0	4 211
Sum kortsiktig gjeld	**11**	**85 908**	**82 864**
Sum egenkapital og gjeld		**317 452**	**303 001**

OSLO,
Boligsameiet Brekkedammen

Wenche Kristiansen	Julie Røykås Marthinsen	Simen Aasland
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
BSV A-konto energi	225 108	230 719	221 000	262 000
Avregning drift fr.	5 719	0	0	0
Filter	17 136	17 136	18 760	12 000
Sum andre inntekter	**247 963**	**247 855**	**239 760**	**274 000**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	21 000	21 000	24 000	21 000
Arbeidsgiveravgift	2 961	2 961	0	3 000
Sum lønnskostnader	**23 961**	**23 961**	**24 000**	**24 000**

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Varmesentral	240 360	226 537	221 000	262 000
Vaskeri	18 221	0	0	0
Brannsentral	27 189	19 797	24 000	36 500
Vakthold	543	0	0	0
Dugnad	1 237	0	0	0
Driftsmateriell	0	5 306	5 000	6 000
Vintertjenester	0	6 528	3 500	5 000
Uteområde	4 757	0	0	5 000
Annet driftsmateriale	0	0	30 000	40 000
Sum andre kostnader	**292 307**	**258 169**	**283 500**	**354 500**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	7 010	5 625	7 000	45 000
Renhold matter	23 935	14 758	15 000	4 000
Vaktmester	75 284	55 470	60 000	60 000
Sum vaktmester og renhold	**106 229**	**75 853**	**82 000**	**109 000**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygning	0	13 496	30 000	30 000
Vedlikehold elektro	11 962	116 994	5 000	5 000
Vedlikehold ventilasjon	4 603	47 793	35 000	12 000
Vedlikehold heis	52 231	33 672	35 000	103 000
Vedlikehold uteområde	8 500	23 879	20 000	25 000
Reparasjon og vedlikehold	21 684	4 426	15 000	15 000
Garasjeport/inngangsdører	12 448	1 438	5 000	15 000
Sum vedlikehold	**111 428**	**241 698**	**145 000**	**205 000**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførsel	43 752	46 228	46 000	46 000
Andre forvaltningstjn.	0	2 407	5 000	5 000
Sum honorar	**43 752**	**48 635**	**51 000**	**51 000**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontorrekvisita	1 207	0	0	0
Datakostnader	0	2 023	0	0
Møter, kurs, oppdatering o.l.	1 973	4 270	0	2 000
Porto	0	25	0	0
Øreavrunding	4	32	0	0
Bank	4 088	3 887	0	5 000
Annen kostnad,	1 840	1 476	4 000	4 000
Sum andre kostnader	**9 112**	**11 713**	**4 000**	**11 000**

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	0	3 554	0	0
Renter og purregebyr kunder	63	0	0	0
Renteinntekt eier	0	56	0	0
Valutagevinst (agio)	0	81	0	0
Sum finansinntekter	**63**	**3 690**	**0**	**0**
Morarente og purregebyr	0	35	0	0
Sum finanskostnader	**0**	**35**	**0**	**0**
Sum finans	**63**	**3 655**	**0**	**0**

Note 9 Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	10 000
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	10 000

Bygning avskrives ikke.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	220 137	232 217
Årets resultat	11 408	-12 081
Egenkapital 31.12	**231 544**	**220 137**

Note 11 Note kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Leverandørgjeld	85 908	78 653
Forskudd fra kunder	0	4 211
Sum annen kortsiktig gjeld	**85 908**	**82 864**

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Brekkedammen

Avholdt: Mandag 28. april 2025, kl. 18.30

Sted: 4.etasje i blokka, leiligheten til Karin og Gunnar Berg.
Møtet ble erklært for lovlig innkalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder
Valgt ble: Wenche Kristiansen

1.2 Antall stemmeberettigede: 10

1.3 Valg av en person til å føre protokollen
Valgt ble: Simen Aasland

1.4 Valg av 2 protokollvitner som signerer sammen med møteleder
Valgt ble: Kari-Anne Haug og Julie Røykås Marthinsen

1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste:
Vedtak: Godkjent

2. Årsberetning fra styret

Vedtak: Godkjent

3. Årsregnskap for 2024

3.1 Forslag til vedtak: Styret anbefaler at årsregnskapet for 2024 godkjennes og at overskudd 11 406kr overføres til egenkapital.

3.2. Budsjettet for 2025 anbefales tatt til orientering.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjennelse av styrehonorar

Styrets opprinnelige forslag for perioden 2025/2026 var på kroner 21.000. Dette tilsvarer utbetalt honorar i 2023.

Det har kommet inn forslag fra Gunnar Berg om å heve styrehonorar i perioden 2025/2026 til kr 30.000. Begrunnelsen er at styrehonoraret ikke har vært endret på flere år, og at honoraret skal stå i forhold til omfanget av det arbeid tillitsvervet medfører og det ansvar som er forbundet med dette.

Fordelingen vil da se slik ut:
- Kroner 15.000 til styreleder
- Kroner 7.500 til hvert av styremedlemmene

Styret foreslår at det nåværende styrehonoraret på kroner 21.000 beholdes i 2024, og at Gunnar Bergs forslag trer i kraft fra 2025.

Vedtak: Kroner 21.000 utbetales for 2024, Gunnars forslag tar effekt fra 2025.

5. Valg

5.1. Valg av styreleder
5.1.1. Wenche Kristiansen sitter nå som styreleder. Hun er på valg.

Vedtak: Wenche Kristiansen gjenvalgt for ett år

5.2. Valg av styremedlem
5.2.1. Julie Røykås Marthinsen sitter nå som styremedlem. Hun er på valg.
5.2.2. Simen Aasland sitter i styret i ett år til.

Vedtak: Gunnar Berg valgt for ett år

5.3. Valg av varamedlem
5.3.1. Tobias Boyesen Molde sitter nå som varamedlem. Han er på valg.

Vedtak: Kari-Anne Haug valgt for to år

5.4. Valg av representant til Brekke Varmesentral
5.4.1. Knut Blom Sørensen sitter nå som representant hos Brekke Varmesentral. Han er nå på valg.

Vedtak: Knut Blom Sørensen gjenvalgt for ett år

5.5. Valg av 1 vararepresentant til Brekke Varmesentral

5.5.1. Jack Kristiansen sitter nå som vararepresentant hos Brekke Varmesentral. Han er nå på valg.

Vedtak: Laila Kristiansen valgt for ett år

Oslo, 28. april 2025

Møteleder | Protokollvitne | Protokollvitne

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET BREKKEDAMMEN 4
(vedtatt ved konstituering)

1. Navn
Boligsameiets navn skal være Boligsameiet Brekkedammen 4 med adresse Brekkeveien 10, 0884 Oslo, gnr. 59, bnr. 720 i Oslo kommune.

2. Eierforhold
Sameiet består av 14 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på gnr. 59 bnr. 720 i Oslo kommune. Fordeling av felleskostnader skal skje slik dette fremkommer i punkt 5 og 6.

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

Bruksenhetene består av:
- 14 boliger med tilhørende balkong/terrasse/uteareal/sportsbod/eventuell garasjeplass.
- 1 garasjeplass og 1 bod (fordelt på 2 næringsseksjoner).

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

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

3. Formål
Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne av eiendommen.

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

b) Innvendig vedlikehold av bruksenhetene nevnt i punkt 2 påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes blant annet for:
- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen.
- elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks.
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig og innsiden av leilighetens vinduer.
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger.
- rørføring fra stigeledning til radiator og radiatorene.

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

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

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

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

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

6. Garasjeplasser mv. - fordeling av fellesutgifter
Garasjeplasser er tinglyst som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Garasjeplass som ikke er slik tilleggsdel, er seksjonert som næringsseksjon. Seksjonert garasjeplass som næring er fritt omsettelig / utleiebar.

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

Bodareeal seksjonert som næringsseksjon er fritatt for fellesutgifter knyttet til eiendommen, respektive garasjeanlegget.

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

7. Privat uteareal
Boliger i 1. etasje har eksklusiv bruksrett av uteareal slik dette fremkommer av vedlegg 1 til disse vedtekter. Vedlikeholdsansvaret for bruksrett til uteareal tillegges den tilhørende seksjonseier, dog slik at vedlikeholdsansvaret for hekker, murer mv. som ligger i leveransen fra utbygger tillegges sameiet. Eventuell opparbeidelse av privat uteareal skal skje i samråd sameiet.

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

8. Sameiermøter
a) Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven, kapittel VI.
b) På sameiermøtet har hver boligseksjon en stemme. Garasjeseksjonen (seksjon 15) har en stemmeandel på 1/16 hva gjelder disposisjoner over garasjeanlegget. Bodseksjonen (seksjon 16) har ikke stemmerett.
c) Alle boligsameiere kan velges til verv i sameiet. En boligsameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende boligsameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.
d) Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

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

9. Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10. Styret
a. Sameiet skal ha styre bestående av minst 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges av sameiermøtet.
Styrets leder velges særskilt for 1 år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 medlemmer bare for 1 år.
b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
c. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5 og 6.
e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.
g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
h. Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles utomhusareal. Endring av Husordensregler gjøres med alminnelig flertall av de angitte stemmer i sameiemøtet.

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

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

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

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

Felles drift og eierskap av varmesentralen vil bli organisert i et eget tingsrettslig sameie. Boligsameiet Brekkedammen 1-3 er pliktig å være medlem av dette sameiet med en sameiedel på 14/140. Næringsseksjonene er unntatt alt kostnadsansvar mv. som påhviler dette medlemskapet.

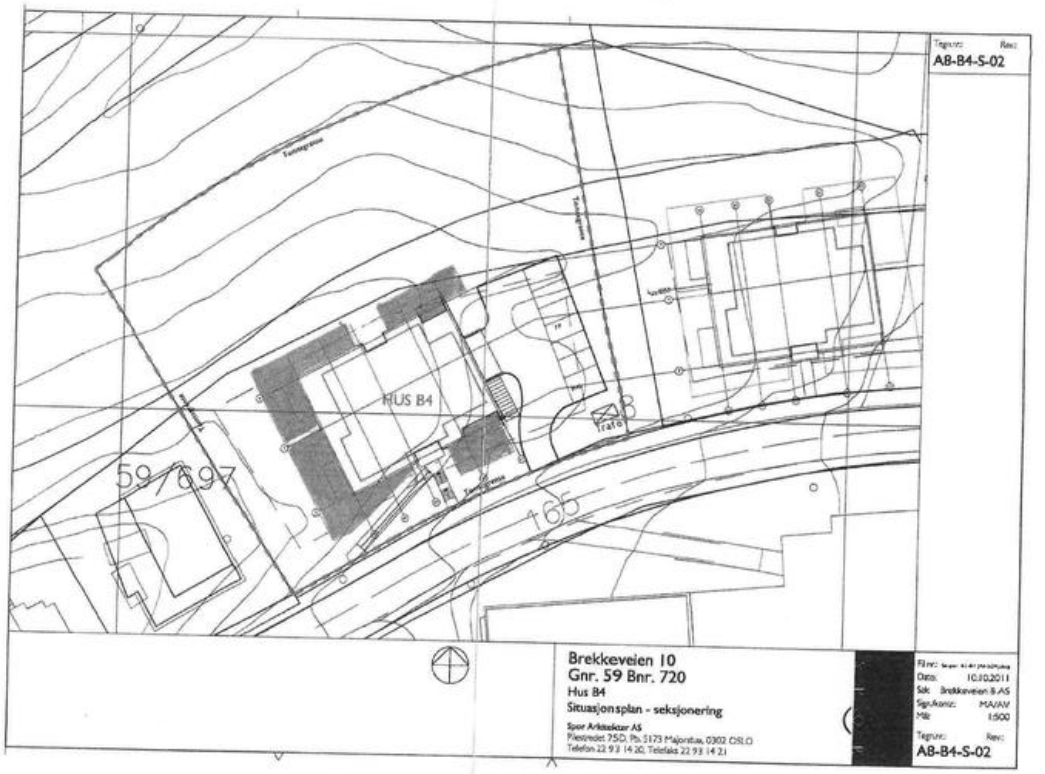
13. Oppsetting av markiser, utvendige persienner og parabolantenne kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret. Det utarbeides retningslinjer for hvordan solavskjerming og balkongrekkverk kan tilpasses for å hindre innsyn/sollys.

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

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

xxXxx

Vedlegg : Situasjonskart over privat uteareal for boliger i 1. etasje.


Tegnr.:
Rev.:
AB-B4-S-02
HUS B4
Trafo
59/697
165
Brekkeveien 10
Gnr. 59 Bnr. 720
Hus B4
Situasjonsplan - seksjonering
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, Pb. 5173 Majorstua, 0302 OSLO
Telefon 22 93 14 20, Telefaks 22 93 14 21
Dato: 10.10.2011
Sak: Brekkeveien 8 AS
Sign./konr.: MA/AW
Mål: 1:500
Tegnr.:
Rev.:
AB-B4-S-02

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET BREKKEDAMMEN (vedtatt av styret 22.06.2022)

1.INNLEDNING OG FORMÅL

Trivselen i Boligsameiet Brekkedammen avhenger av at beboere tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til opplevelsen av gjensidig respekt mellom beboere.

Husordensreglene gir retningslinjer for hvordan alle kan bidra til et trivelig og godt bofellesskap, samt verne om eiendommen og boområdet.

Reglene er et supplement til vedtektene som til enhver tid gjelder for Sameiet.

2. ANSVAR

Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene har alle et ansvar for å følge husordensreglene.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for sin del av sameiet, dvs. leilighet, terrasse / balkong, bod og garasje.

Seksjonseiere er ansvarlig for at regler blir gjort kjent for husstanden og eventuelle leietagere, at de blir overholdt.

3. UTLEIE

Ved utleie skal styret varsles. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensregler blir overholdt av leietager.

4. FELLESOMRÅDER

Sameierne har et felles ansvar for at fellesområdene holdes ryddige. Gangene kan ikke brukes som lagringsplass, til f eks søppel eller personlige eiendeler som sykler, fottøy, ski, leker eller lignende. Barnevogner plasseres på egnet sted og må ikke være til hinder i fellesområder og for øvrige beboere.

Sykler kan plasseres i sykkelstativene i kjelleren eller i egen bod. Sykler kan ikke vaskes inne i garasjen.

Eiendeler kan lagres innenfor egen biloppstillingsplass. Bil må stå innenfor gjeldende markeringsfelt.

Oppbevaring av brann- eller eksplosjonsfarlige gjenstander er ikke tillatt i garasje, boder eller i fellesområder.

Styret har et overordnet ansvar for orden og vedlikehold av fellesområder innendørs og utendørs.

5. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver sameier må påse at egen leilighet og bod brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være ro mellom klokka 23:00 - 07:00.

Ved større private samlinger bør naboer varsles i god tid.

Bruk av elektrisk drill, banking i vegger og gulv eller bruk av andre støyende redskaper er ikke tillatt i leiligheten på hverdager før kl. 08:00 og etter kl. 21:00. På søndager og helligdager skal det være ro.

6. TRAFIKK / PARKERING

Brekkedammen Boligsameie deler gjesteparkering med Maridalsporten Boligsameie. Gjesteparkeringen kan kun skje på oppmerkede plasser. Beboerparkering for begge Sameier er forbudt på gjesteparkeringen.

Innkjøring til garasje må skje med stor aktsomhet. Ved inn- og utkjøring må beboere påse at garasjeporten lukker seg.

7. NØKLER

Hver enkelt sameier er ansvarlig for å holde oversikt over egne nøkler. Magnetnøkler og portåpner-brikke til garasje må oppbevares slik at de ikke kommer på avveie. Styret må varsles ved tap av nøkler og port-åpner da dette krever omprogrammering av enhetene.

8. SIKKERHET

Alle innganger og dører med lås skal til enhver tid holdes låst. Uvedkomne skal ikke slippes inn. Håndverkere for service i Sameiet må legitimere seg.

9. INNENDØRS

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Postkasse ved inngangen skal være merket med like navneskilt. Sameiet godtar bare bruk av postens standarskilt, som bestilles på nettsiden til posten.

Røyking er ikke tillatt i fellesområder.

10. UTENDØRS

Det er forbudt å bruke kull-grill eller engangs-grill på terrasse / balkong pga. brannfare. Elektrisk- eller gass-grill er tillatt. Vis hensyn med tanke på sjenanse overfor naboer.

Blomsterkasser på utsiden av balkonggelender er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å lufte eller banke tepper, duker, sengetøy eller lignende fra vindu/balkong.

Solskjerming og utendørs lys skal følge Sameiets retningslinjer.

Enhver installasjon som endrer fasaden på bygget, er søknadspliktig og må godkjennes av Sameiet.

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdør eller i fellesområder.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4282

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. **Byggeområde – boliger**
4.1 Utnyttelse
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimal grad av utnyttelse skal være:

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

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

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

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

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

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

Felt C maks. gesimshøyde kote 169.

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

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

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

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

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

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

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

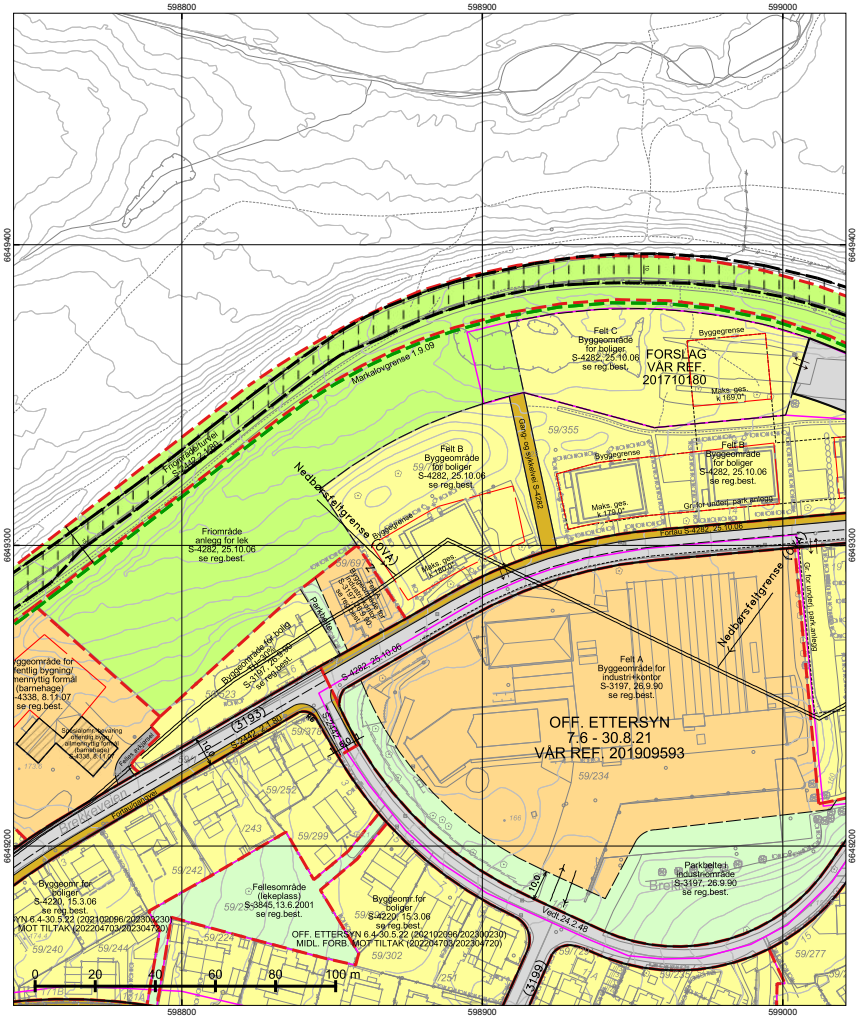
4.6 Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Markagrense

- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 24.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

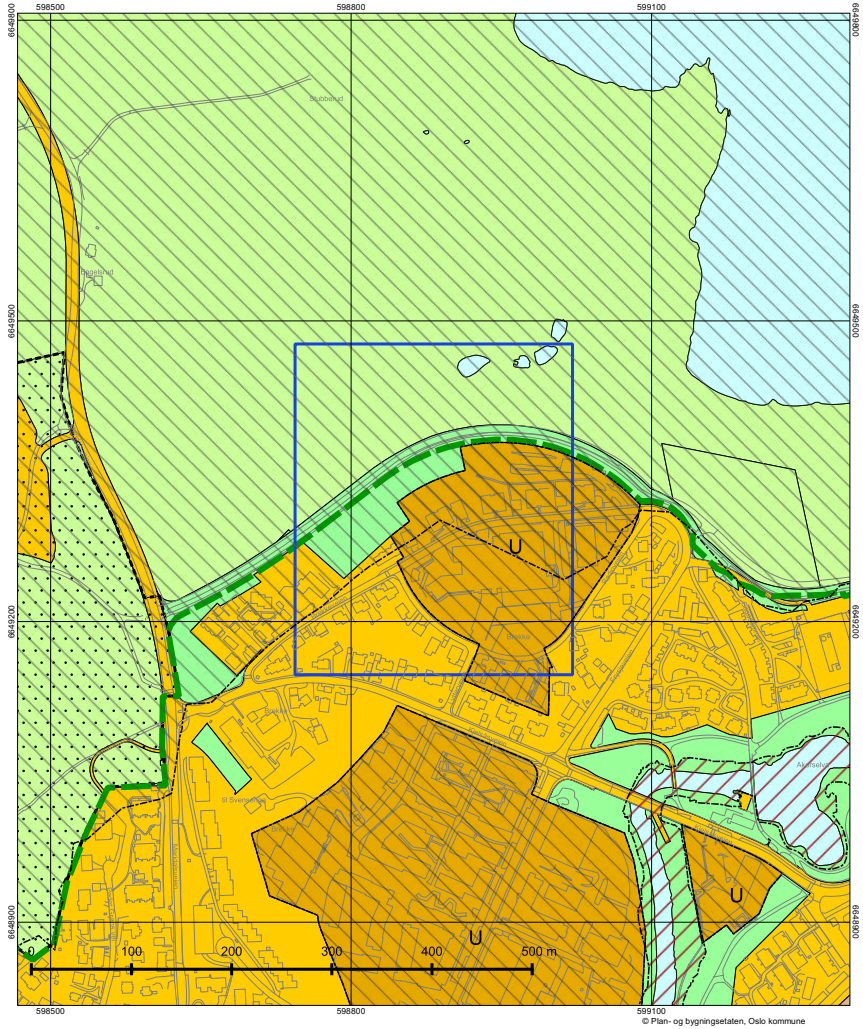
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147722/ 86519704
Deres ref.:
Adresse: BREKKEVEIEN 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 59/720

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



Oslo

Dato: 24.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147722/86519704
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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
BREKKEVEIEN 10

Dato: 24.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519704
1716

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 720

Vi viser til bestilling av 20250924 for BREKKEVEIEN 10.

GNR. 59 BNR. 720

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.02.2010.

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

3242 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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Saksnr: 200703779-40

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Kopi til:
Brekkeveien 8 AS, Postboks 76 Kjelsås, 0411 OSLO

Dato: 18.07.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200703779-40 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Thomassen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BREKKEVEIEN 10	Eiendom:	59/720/0/0
Tiltakshaver:	Brekkeveien 8 AS	Adresse:	Postboks 76 Kjelsås, 0411 OSLO
Søker:	Spor Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 5173 Majorstua, 0302 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.07.2013 av:

Kristian Thomassen - Saksbehandler
Kristin Notø - 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 8-0554/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brekkeveien 10 0884 OSLO

Betegnelse: Gnr 59, bnr 720, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no