NORDVIK

Brekkelia 8A

3 soverom | 133 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Brekkelia 8A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
19	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.10.2026









Nøkkelinformasjon

Enderekkehus i familievennlig nabolag med solrike uteplasser, utsikt og god planløsning! Hage | Garasje m/EL | Marknært

Prisantydning	**11 600 000,-**
Omkostninger	**292 510,-**
Totalpris	**11 949 784,-**
Fellesgjeld	**57 274,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 200,-**
BRA-i	**133 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Eierseksjon**

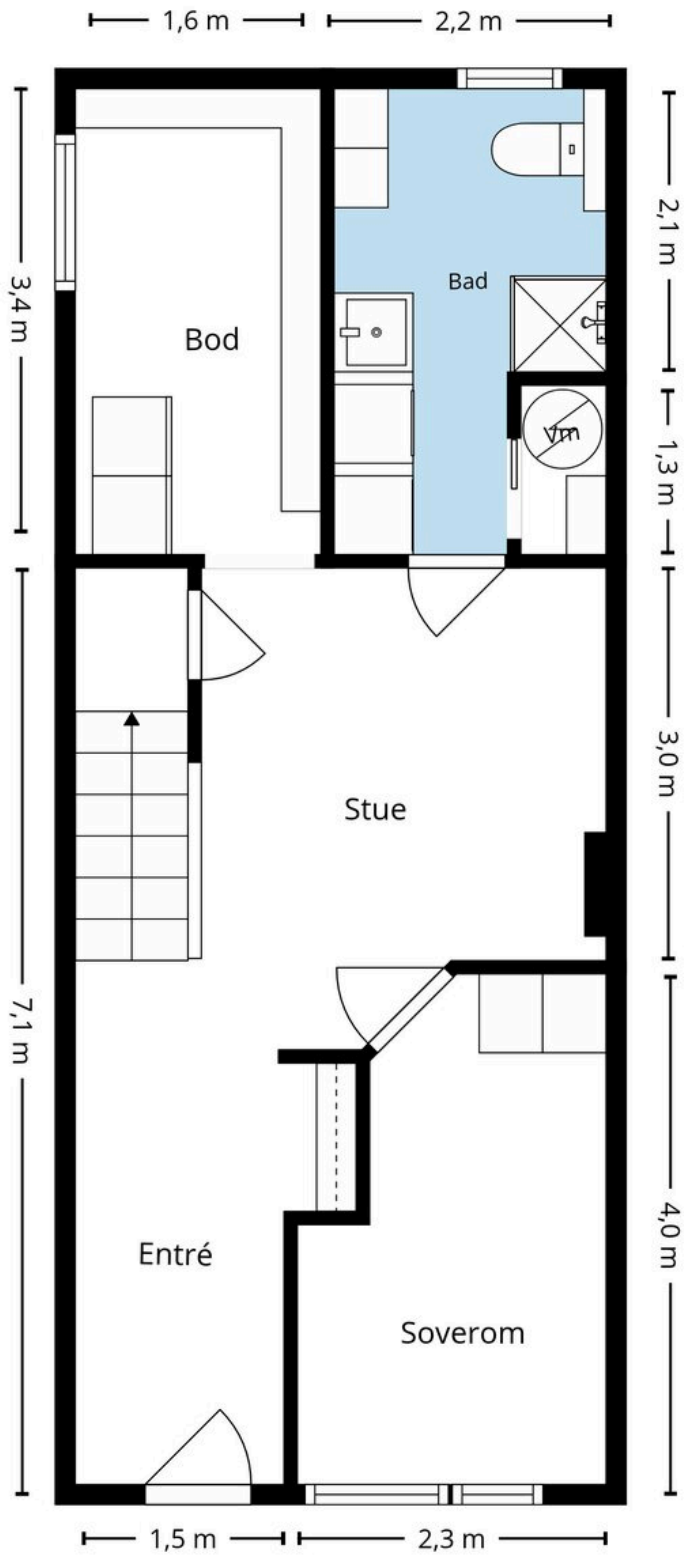
Kort fortalt

Velkommen til et populært og familievennlig enderekkehus i Brekkelia 8A! Boligen har en innholdsrik og sosial planløsning over 3 plan med mange muligheter, og fremstår som godt vedlikehold. Du kan bla. vente deg flere fine uteområder og utsikt mot Grefsenåsen. Eiendommen har en moderne garasje med el-billader og lagringsplass. Umiddelbar tilgang til huseierlagets fellesarealer og lekeplass gjør at barna kan utfolde seg fritt. Her kan store og små trives!

Verdt å merke seg:
Sogner til Korsvoll skole
2 bad
Kort vei til marka og badeplasser
Mulighet for kjøp av en ekstra garasjeplass for kr. 300.000,-
Peisovn
Både private og felles uteområder
Markterrasse 2026
Solrikt - Sol fra morgen til ca. kl. 19 midtsommers
Svært gode kollektivforbindelser

Planløsning

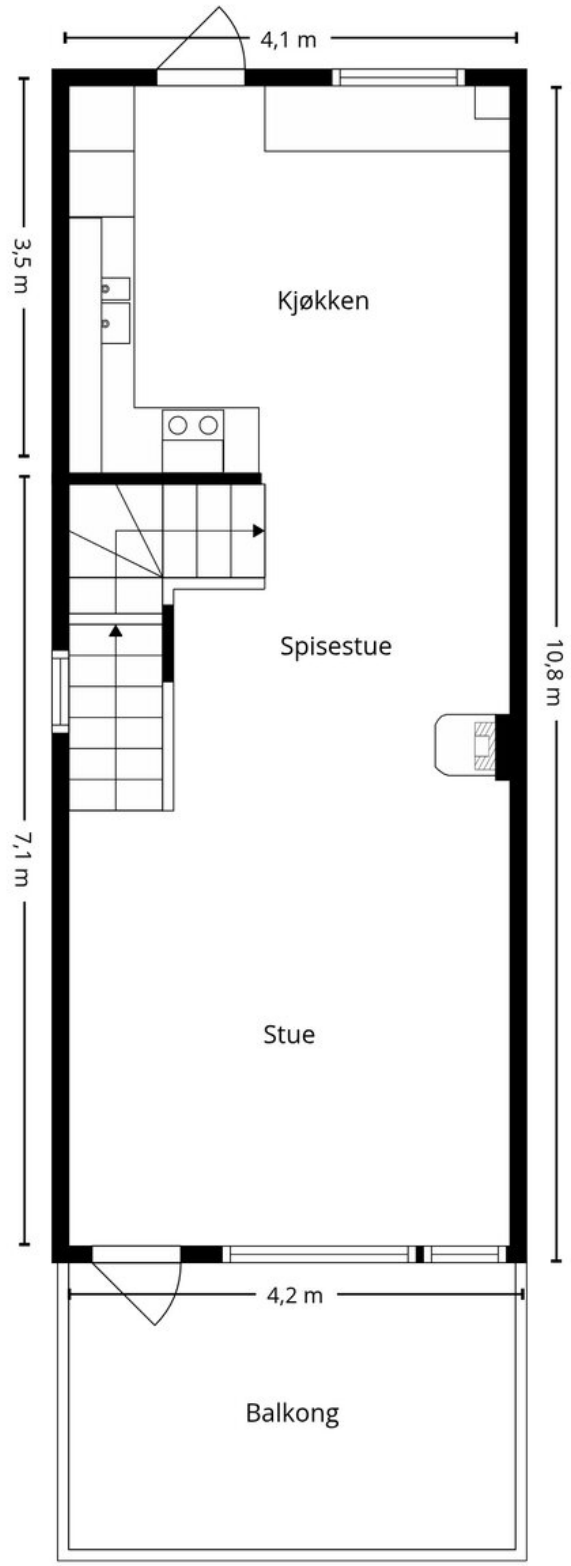
Kjeller
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm



Bildet Er Kun Ment Som Illustrasjon, Avvik På +/- 10 Cm Kan Forekomme

Planløsning

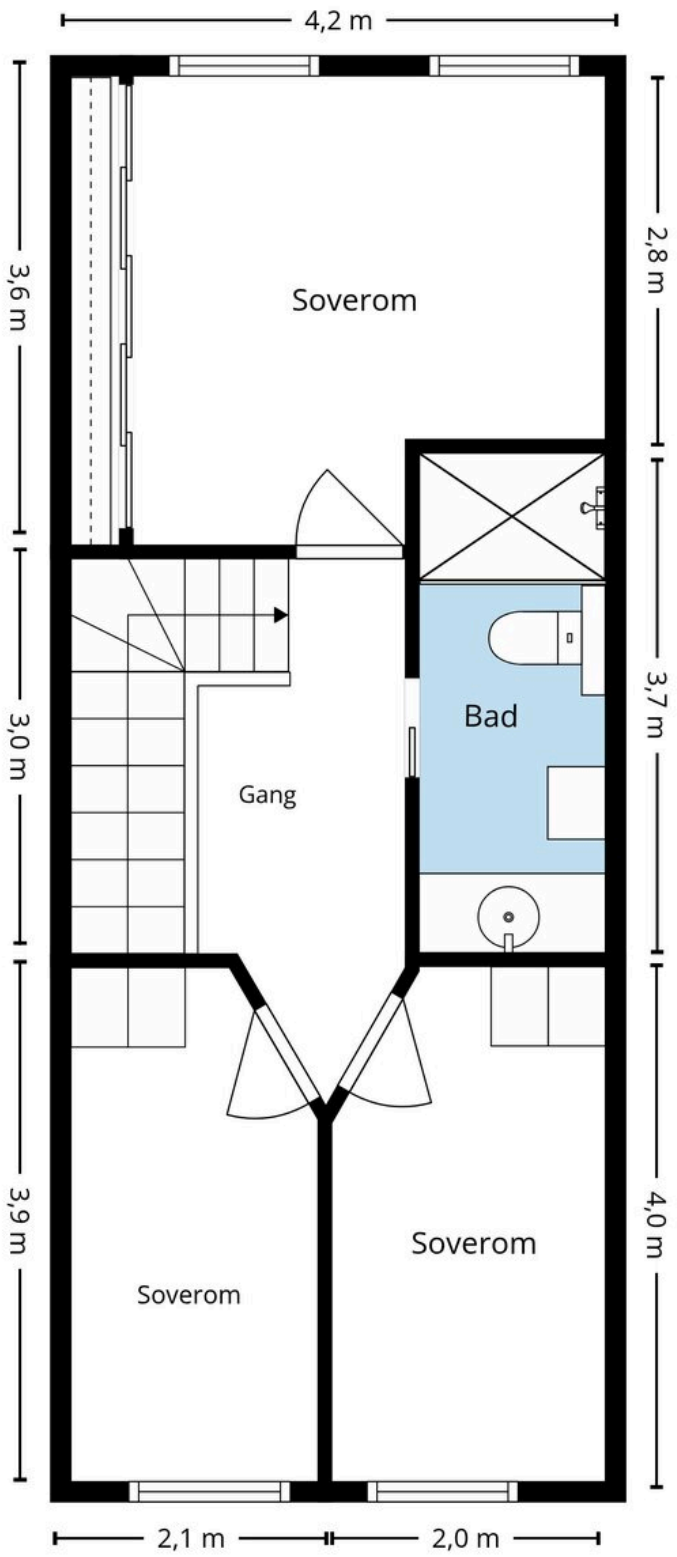
1. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



Bildet Er Kun Ment Som Illustrasjon, Avvik På +/- 10 Cm Kan Forekomme

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



Bildet Er Kun Ment Som Illustrasjon, Avvik På +/- 10 Cm Kan Forekomme






MASKINER SOM TENKER





Under terrassen er det garasjeplass m/lader som følger med boligen

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0459/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Brekkelia 8A, 0882 OSLO
Gnr 59, bnr 439 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Olav Lillebo
Tone Kvarv Lillebo

Kjøpesum og omkostninger
11 600 000,- (Prisantydning)
57 274,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 657 274,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
291 420,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
292 510,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
307 510,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 949 784,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 964 784,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

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
1958

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 133 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 157 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 43 kvm. Entré, soverom, bad og bod.
Total BRA: 43 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Stue og kjøkken.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 34 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad.
Total BRA: 45 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm. Garasje med lader.
Total BRA: 24 kvm.

Innhold
Underetasje: Entré, soverom (ikke bruksendret), bad, bod og kjellerstue
1. Etasje: Kjøkken og stue med utgang til 2 uteplasser
2. Etasje: Soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad

Standard
Velkommen til enderekkehuset Brekkelia 8A! Boligen ligger på en rekke med 6 andre enheter, og sammen har det blitt bygget et garasjeanlegg som ligger under den store felles terrassen hvor det er lov å bygge direkte trapp ned til fra din private balkong. Det medfølger 1 stk. garasjeplass med lader. Kjøper av denne boligen gis også

mulighet for å kjøpe bruksrett til enda en garasjeplass med ellader. Prisen for denne er kr. 300.000,-

Her er alt lagt til rette for sosiale sammekomster, i det ellers familievennlige og frodige nabolaget.

UNDERETASJEN
På utsiden av entréen er det overbygde inngangspartiet belagt med heller, og du har plass til et for eksempel et lite café sett eller beplantning. Klatreplanten omkranser inngangen, og er med på å skape en skjermet opplevelse før du går inn i boligen.

Det første som møter deg inne er den flislagte entréen med downlights i taket og slette overflater. Plassen er godt utnyttet, og du finner rikelig med oppbevaringsmuligheter for yttertøy både i skuffer og på heng. Takhøyden her nede er målt til å være 2,28m, og du får et godt førsteinntrykk av det som venter deg videre i boligen.

Rekkehuset har 2 bad, og det første finner du i underetasjen. Dette er en kombinasjon mellom bad og vaskerom, og er av god størrelse. Badet er fra 2007/2008, har flislagte overflater, varme i gulv og downlights i tak. Det er gjort tidløse material og fargevalg. Innredningen består av servant med skuffer, vegghengt skap, toalett og dusjhjørne med regnfall i delen. I motsatt ende finner du nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, hvor platen over gir praktisk plass til å brette klær. I skapene over kan du oppbevare håndklær, vaskemiddel og det du skulle trenge. Bak skyvedøren skjuler det seg ekstra oppbevaring og varmvannstank.

En kjellerstue skiller rommene fra hverandre, og gir muligheten til å trekke seg litt tilbake fra det sosiale oppholdsrommet i 1. etasje, og kan være en fin ungdomsavdeling, kontor eller lesekrok.

Vegg i vegg med badet finner du en stor innvendig bod, perfekt for at du vil ha lett tilgjengelig i hverdagen, men ikke på utstilling.

Soverommet er av god størrelse og vender ut mot inngangspartiet. Her har du plass til dobbeltseng, nattbord og skap.

En pen trapp strekker seg gjennom alle de 3 etasjene, og følger du den opp en etasje kommer du til hjertet av det som kan bli ditt nye hjem.

1. ETASJE
Det første som møter deg er et stort og luftig rom med åpen løsning mellom kjøkken og stuen. 1-stavsparketten strekker seg gjennom hele rommet, og de store vinduene byr på rikelig med naturlig lysinnslipp da planløsningen er gjennomgående og skaper en svært god romfølelse. I stuedelen har du plass til ens tor sofagruppe med tilhørende møblement, og du kan gå ut på balkongen.

Den østvendte balkongen er på ca. 11m² med terrassebord på gulv og flott utsikt mot Grefsenåsen og nærområdet. Her ute har du på sommerstid sol fra solen står opp og til ca 15:30. Blir det for mye av det gode kan markisen trekkes ut. Dette blir en naturlig forlengelse av stuen hvor du også kan etablere trapp ned til den store felles terrassen.

Inne igjen skaper peisovnen et naturlig skille mellom kjøkken og stue. Spisebordet er naturlig plassert tilknyttet kjøkkenet, og du kan både være en del av matlagingen samtidig som du får med deg det som skjer i stuen.

Kjøkkeninnredningen strekker seg over tre vegger, og du har rikelig med oppbevaring i både skuffer og høyskap. Frontene har en glatt utførelse med heltre benkeplate. Mellom underskap og overskap er det montert belysning, og metallplaten bak her et spor som gjør at du kan sette opp tilhørende hyller og knagger. Hvitevarene som følger med boligen består av induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Deler av gulvet har fliser hvor det er utgang til etasjens andre uteplass.

Markterrassen på baksiden av huset som grenser til en grønn gressplen ble bygget i 2026. Terrassen vender mot vest, og har sol fra ca. 14-19 på sommerstid. Mot naboen er det skillevegg, og på plenen er det epletre og frodig beplantning. Uteplassen har i liket med balkongen markise i tillegg til stikkontakter og belysning. I bakre del mot avgreningen av plenen er det laget et praktisk sittebenk. Her ligger alt til rette for å nyte lange sommerdager. Mot fellesarealet er det diverse bærbusker, fleste bringbærbusker.

2. ETASJE
I øverste etasje finner du soveromsavdelingen. Hovedsoverommet ligger på ene siden av gangen og er av svært god størrelse med plass til dobbeltseng med nattbord på hver side, i tillegg til at ene veggen er heldekket av en plassbygget skyvedørsgarderobe.

Hovedsoverommet og de andre rommene er avskilt med et bad. Badet fra 2007/2008 er godt utnyttet og innredet med vegghengt toalett, servant plassert på innredning med skuffer, veggskap, speil og dusjhjørne med skyvbar glassdør.

De to siste soverommene er perfekt som barnerom, ungdomsrom eller kontor. Begge disse rommene har utvendig blinds som skjerm for sola og stopper opptil 80-85% av varmen.

Parkering
Det medfølger en moderne garasje med EL-billader og gode oppbevaringsmuligheter.
Selger har i tillegg bruksrett på enda en garasjeplass som det er mulig å kjøpe for kr 300 000,-. Denne plassen har også EL-billader, som deles med nabogarasjen.

Huseierlaget har felles gjesteparkering. Hver bolig har fått utdelt 2 bevis.

Modernisering og påkostninger
2017: Bygget nytt rom i kjelleretasjen. Egeninnsats.
2019: Bygget og utvidet balkong på ved stuen for hele rekken. Utført av Ea-Bygg24 AS
2023: Bytte av alle spotter fra halogen til ledpærer. Utført av El Alliansen AS.
2026: Rev og bygget opp igjen terrassen ved kjøkkenet. Egeninnsats.

På vinduene i soverommene i 2 etasje er det montert utvendig blinds som skjermer for sola. Disse vil også stoppe opptil 80-85% av varmen som kommer inn.

Sammendrag selgers egenerklæring
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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007/2008: Larsen Entreprenør AS på oppdrag fra If Skadeforsikring. Brekkelia 8 A-F ble totalrenovert etter en brann i en annen leilighet i oktober 2006. Begge bad ble flyttet og bygget opp på nytt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007/2008: Larsen Entreprenør AS på oppdrag fra If Skadeforsikring. Brekkelia 8 A-F ble totalrenovert etter en brann i en annen leilighet i oktober 2006.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Vi fikk aldri sluttdokumentasjon fra Larsen Entreprenør AS

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007/2008: Larsen Entreprenør AS på oppdrag fra If Skadeforsikring. Brekkelia 8 A-F ble totalrenovert etter en brann en annen leilighet i oktober 2006. 2010/2011: Ragnar Haugen AS. Brekkelia 8 A-F sammen med Brekkelia 6F bygget felles garasjeanlegg utenfor Brekkelia 8. 2019: Ea-Bygg24 AS. Alle i Brekkelia 8 gikk sammen og utvidet balkong utenfor stua. 2026: Egeninnsats. Rev og bygget opp igjen terrassen utenfor kjøkkenet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier i 2002. Kjenner ikke til hvem som utførte arbeidet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007/2008: Electro-Vakta AS. Alt av el-anlegg ble installert på nytt ifm totalrenoveringen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? ca november 2009

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: September 2020. Ampére Installasjon & service AS ved Erlend Nitteberg. La opp strøm fra sikringskap inne til egen sikringsboks i garasjen. Koblet opp Easee lader.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007/2008: Larsen Entreprenør AS på oppdrag fra If Skadeforsikring. Brekkelia 8 A-F ble totalrenovert etter en brann en annen leilighet i oktober 2006. 2018: Olimb Rørfornying AS. Gjennomførte rørfornying i hele sameiet. Dette inkluderer alle rør til og fra alle leiligheter samt tilhørende rør i sameiet.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007/2008. Larsen Entreprenør AS. Totalrenovering. 2019: Ea-Bygg24 AS. Alle i Brekkelia 8 gikk sammen og utvidet balkong utenfor stua.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Tilkoblet offentlig vannverk

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: 2015: Egeninnsats. Bygget ekstra rom i 1 etasje.

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

Ja
Beskriv: Januar 2026: Sprekk i glass på ovnen. Henriksen Peisforum AS byttet glasset. Meldt inn og godkjent av brannforebyggende Oslo Kommune.

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.
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet har gjort forebyggende tiltak for rotter. Bokser mot rotter er plassert rundtomkring i sameiet. Ingen rotteplager rapportert av firmaet som har satt ut boksene.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Selveier rekkehus - Byggeår: 1958
- Vestvendt markterrasse i trekonstruksjon på ca. 23 m². Terrassebordene er lagt på bjelkelag.
- Østvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 11 m². Terrassebord er lagt på bjelkelag som er understøttet med søyler til fundament.
- Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 110 cm.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av trebjelkelag.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående tømmermannskledning.
- Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vindu - underetasjen
- Utvendig > Balkongdør ved stue, 2. etasje
- Innvendig > Overflater, gulv - kjøkken
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 2. etasje > og bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > 2. etasje > og bad > Overflater gulv
- Våtrom > 2. etasje > og bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > 2. etasje > og bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Underetasje > og bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Underetasje > og bad > Overflater gulv
- Våtrom > Underetasje > og bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Underetasje > og bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Underetasje > og bad > Ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen punkter

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 2. etasje > og bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Underetasje > og bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp opp til hagen.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, ovn, mikrobølge, oppvaskmaskin og koketopp på kjøkkenet føler med boligen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-TV-benk
-Vaskemaskin og tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Erverver av boenheten og leietaker av bruksenhet må meldes styret for registrering.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet. Peisovn er plassert i stuen i 1. etasje

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 304 kWh for 2025, hittil i år har forbruket vært på ca. 16.700. Dette inkluderer også lading av EL-bil.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 200,- pr. mnd.
Inkluderer: Telia internett/tv, husforsikring, festeavgift, snømåking på vei, vedlikehold av fellesarealer, nedbetaling av fellesgjeld, renovasjon

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

Kommunale avgifter
Kr 13 093,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie- og tilsynsgebyr kr 237,-
Vann- og avløpsgebyr kr 12 855,80,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt
Kr 6 304,- pr. 01.01.2026
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 4 108 270,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 297 529,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
info formuesverdi

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet felles avtale i huseierlaget. Telia er leverandør av bredbånd og tv. Grunnpakken er inkludert i fellesutgiftene.

Sameiet

Om sameiet
Huseierlager Brekkelia Terrasse er organisert som en forening og ikke et sameie.

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

Alle eiere av boenhetene skal være medlemmer av foreningen, og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i foreningen.

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

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

For at et godt bomiljø skal bevares må boligene kun benyttes til regulær beboelse. Det tillates ikke drevet ervervsvirksomhet eller annen aktivitet som kan sjenere naboene ved støy, lukt etc. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig bruk av

anleggene som er avtalt og forutsatt. Utvendig bygningsmessige forandringer og installasjoner av betydning skal meldes foreningen.

Innvendig vedlikehold av egen enhet påhviler den enkelte for egen regning. Vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til enheten, og elektriske ledninger fra og med enhetens sikringsboks. Alt ytre vedlikehold er også den enkelte boligeiers ansvar.

For felles vann- og avløpledninger samt elektriske kabler innen den enkelte husrekke er boligeierne felles ansvarlige.
Vedlikehold av fellesarealer med anlegg og utstyr er foreningens ansvar.

Fra innkalling til årsmøte 2026:
Huseierlaget har en husleie som dekker fellesutgifter og vedlikehold av felles bygningsmasse og uteområder. Annet forefallende arbeid håndteres av beboerne på forskjellig vis. Vi har i tillegg til styret en dugnadsgruppe, en 17. mai komité og en grøntgruppe. Sammen med Brekkelia Borettslag er vi også representert i Brekkelia garasjelag. I tillegg har vi flere ildsjeler som bidrar til å holde fellesområdene vedlike.

Styret ønsker å opprette grupper som kan sørge for at flere får anledning til å bidra, og at bidragene synliggjøres i større grad.

Det er opprettet en vaktmestergruppe, som foreløpig består av tre personer. Det er god plass til flere ildsjeler. Gruppens oppgaver består i hovedsak av gressklipping, strøing, snømåking, raking, småreparasjoner og liknende. Selv om vi har en vaktmestergruppe, har hver enkelt beboer ansvar for å bidra med å holde det rent og ryddig.

Det er også behov for at det kan opprettes ulike kompetansegrupper ved behov. Dette er grupper som kan gjøre seg nytte av beboere med spesiell kompetanse innenfor et gitt område. Dette er helt i tråd med §9 i huseierlagets vedtekter hvor det står at styret i spesielle saker kan "oppnevne en eller flere personer for å ivareta saker som krever ekstra kompetanse".

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

Følgende ble vedtatt på årsmøte 2026:
7.1 Vedlikehold av fellesarealer og -anlegg
Styret har gjennomført en systematisk vedlikeholdsrunde 10. mars 2026 av fellesarealer og - anlegg og har i tillegg mottatt innspill fra beboere per epost og muntlig. Formålet har vært å kartlegge nødvendige utbedringer, forebygge fremtidige skader, forutse fremtidige kostnader og opprettholde et godt bomiljø. Gjennomgangen avdekket behov for tiltak av ulik karakter og omfang – fra kritiske utbedringer, som må prioriteres for å hindre ytterligere skade og til generelt vedlikehold for å gjenopprette normal standard. Hovedpunkter er blant annet nytt tak på søppelskur, nye kumlokk, bytte av knust lampe samt reparasjon og vedlikehold av lekeapparater og lekeplassutstyr. Kostnadsrammen på kr 200 000 er innarbeidet i budsjett for 2026. Styret vil rapportere på bruk av
midlene på neste årsmøte. Styret la fram følgende forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at styret disponerer den budsjetterte rammen på inntil kr 200 000 til kritisk og nødvendig vedlikehold av fellesarealer og -anlegg i 2026, i tråd med gjennomført vedlikeholdsrunde og prioriteringer i vedlikeholdsregisteret.
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

7.2 Ny vedtektsmestemmelse – ladeanlegg for elbil (§ 16)
Huseierlagets har ladetjeneste for elbil i under fotballbanen (fellesareal) til private garasjer. Styret vurderer at mangelen på formell avtalestruktur kan gjøre det vanskelig å håndtere uenigheter om betaling. Styret foreslår derfor å innta en ny § 16 i vedtektene, noe som gir styret hjemmel til å fastsette vilkår og prismodell for ladeanlegget, og som stiller krav om at brukere inngår en egen bruksavtale. Bruksavtalen vil blant annet regulere brukerregistrering, ansvar for forbruk registrert på egen ladekonto, fakturering og konsekvenser ved manglende betaling. Vedtektsbestemmelsen er bevisst holdt overordnet, slik at styret kan tilpasse vilkår og prismodell uten vedtektsendring. Nåværende § 16 (endringer i vedtektene) blir ny § 17.
Forslaget til ny vedtektsbestemmelse for ladeanlegg for elbil (§ 16) og ny vedtekts - nummerering (fra §16 til §17) vedrørende ladeanlegg for elbil ble enstemmig vedtatt.

7.3 Endring av husordensregler: Nytt punkt 12
Styret foreslår å innta et nytt punkt 12 i husordensreglene for å tydeliggjøre reglene rundt bruk av ildsteder på balkong og terrasse. Bakgrunnen er et ønske om å forebygge brannrisiko og ivareta trygghet for alle beboere. Forslaget er forankret i gjeldende brannforebyggingsforskrift, Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner følgende tillegg til husordensreglene som nytt punkt 12:
«Bålpanner og andre løse eller flyttbare ildsteder er ikke tillatt på balkong eller terrasse».
Det ble litt diskusjon om hva som skulle regnes som løse og flyttbare ildsteder. Det ble avklart at elektrisk grill og gassgrill er tillatt ved forsiktig bruk, men at bålpanner ikke er tillatt.
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Forretningsfører
Huseierlaget Brekkelia Terrasse

Informasjon om fellesgjeld
Kr 57 274,-pr. 31.12.2025

Lånenummer: 9820.81.19710
Bank: OBOS-banken
Rentesats per d.d.: 7,450 %
Antall terminer til innfrielse: Forventet innfrielsesdato

30.03.2033
Saldo per d.d.: 1.126.673
Andel av saldo pr enhet: 57 274
Første termin/første avdrag: Første forfall 30.09.2025

Renten på lånet har blitt reforhandlet i to runder i løpet av styreperioden, tillegg kommer normale endringer av renten. Nominell rentesats ved årets start var 8,0 prosent. Sist endring gikk renten fra 7,4 prosent til 7,2 prosent.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 39 533,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Se vedlagt budsjett for 2026 og regnskap for 2025 i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnader må påregnes.

Dyrehold
Eiere av dyr pålegges å sørge for at dyrene ikke sjenerer naboene.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP7077242.1.4

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 154 kvm (Festetomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Festeavgiften betales via felleskostnadene da kontrakten og avgiften er for hele huseierlaget.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 83 466,- pr. år
Festekontrakt datert: 08.09.1974
Festetid: Festetiden skal være 99 år fra 12.04.1957. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag forverdistigningen som følge av påkostninger og forbedring.

Regulering av festeavgift: Hver av partene har adgang til å kreve regulering av festeavgiften hvert 10 år.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et populært og naturnært område, med umiddelbar nærhet til noen av Oslos flotteste turområder som Maridalen, Sognsvann, Grinda, Stilla og Lillomarka med Grefsenkollen. Kort vei til skog, vann og mark gir gode muligheter for rekreasjon året rundt - enten du liker fotturer, sykling, bading eller langrenn i oppkjørte løyper. Den perfekte kombinasjonen av byliv og natur gjør området svært attraktivt for deg som ønsker et aktivt og balansert hverdagsliv. En svært populær beliggenhet for barnefamilier.

Boligen har også kort avstand til Frysjaparken, et moderne og levende by- og grøntområde ved Akerselva med butikker, kafeer, spisesteder og sosiale møteplasser. Parken kombinerer urbane fasiliteter med rekreasjonsområder og gangstier, og ligger tett på Nordmarka og Akerselva.

Området byr på et bredt idrettstilbud gjennom Korsvoll IL, med aktiviteter innen fotball, håndball, innebandy, friidrett, ski, skøyter og kampsport. I tillegg ligger Grefsenkleiva alpinanlegg og tennisanlegg i nærheten. Akerselva renner like ved og tilbyr flere populære badeplasser, som Nydalsdammen og Stilla, perfekt på varme sommerdager. Den idylliske elvepromenaden kan følges helt inn til sentrum eller videre opp til Maridalsvannet.

Dagligvarehandelen er godt dekket med blant annet Rema 1000 og Meny på Frysjaparken, som også har apotek og legekontor. Litt lenger unna ligger Tåsen Senter med et variert utvalg butikker og tjenester. Kun få minutter unna finner du også Storo Storsenter - et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og Norges største IMAX-kino med 11 saler.

Kollektivtilbudet er svært godt, med buss nr. 54 (stopper kun ca. 100-200 meter fra boligen) som kjører ned mot Oslo sentrum via Bjørvika og ut mot Kværnerbyen, og buss nr. 51 som tar deg til Nydalen. Buss nr. 25 gir enkel forbindelse mellom Majorstuen og Linderud. Det er også kort vei til trikk fra Kjelsås og T-bane fra Tåsen, Storo og Nydalen, som gir enkel og rask forbindelse til resten av byen. Kjelsås stasjon ligger også i nærheten og gir gode togforbindelser.

For den skiglade er dette også et perfekt sted å bo. Om vinteren er marka like lett tilgjengelig. Med skiene på skulderen er det kun en kort spasertur til preparerte

skiløyper som tar deg videre til blant annet Ullevålseter, Bjørnholt og Kikut. En ekstra bonus er muligheten til å ta toget fra Kjelsås stasjon til Stryken eller Grua og gå på ski hele veien hjem. Her ligger alt til rette for et aktivt friluftsliv året rundt, med skiløyper, akebakker, turstier og flotte naturområder rett utenfor døren. Enten man ønsker trening, naturopplevelser eller en rolig søndagstur, finnes mulighetene like i nærheten.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Korsvoll skole.
For mer informasjon se Oslo Kommune siden hjemmesider: https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for "Brekkelia 8 A-F - Rekkehus" datert: 27.02.1963
Det foreligger ferdigattest for "Brekkelia 8 A-F - Ny fasade" datert: 19.11.1980
Det foreligger ferdigattest for "Brekkelia 8 A-F - Reparasjon av rekkehus etter brann" 04.06.2008
Det foreligger ferdigattest for "Brekkelia 8 A-F - Rehab balkonger" datert: 26.10.2021

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
Underetasje: Underetasjen er godkjent som vindfang, hobbyrom, bod, vedbod og matbod. Trappen er flyttet mot veggen i stedenfor midt i rommet. Endringen av trappen følger gjennom alle etasjene
1. etasje: Åpnet vegg mellom kjøkken og stue for å få en åpen løsning.
2. etasje: Det største soverommet er gjort større ved å flytte badet til gangen. Dette ble mulig når trappen ble flyttet.

Kjøper påtar seg ansvaret og risikoen ved bruk for overnevnte avvik og evt. krav fra offentlige myndigheter om å tilbakestille rommene til byggemeldt bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, og følger midlertidige regulerinsbestemmelser i S-2864 datert 14.05.1986 . For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
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/

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202102096
Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
Sakstype: Detaljregulering
Kommentar: (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene. Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen. Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Saksnr: 202523425
Saken gjelder: Detaljregulering - Maridalsveien mellom Carl Kjelsens vei og Brekke
Sakstype: Detaljregulering
Kommentar: Kommuneplanens arealdel (vedtatt i 2015) har i hovedsak avsatt planområdet til bebyggelse og anlegg. I den nordlige delen av planområdet ligger hensynssone H110 – nedslagsfelt for drikkevann, som berører deler av veistrekningen og Brekkekrysset. Markagrensen ligger langs veistrekning i vest, med arealer regulert til grønnstruktur og LNF. I planområdet sør for Frysjaveien mot Carl Kjelsens vei, grenser planen til grønnstruktur. Forslag til ny arealdel viderefører arealformålet bebyggelse og anlegg, men foreslår å innføre to nye henynssoner over planområdet. I nord er deler av Brekkekrysset underlagt hensyn landbruk H510_1 (jordvern). Videre er hensynssone H570_1 bevaring av kulturmiljø foreslått over veistrekningen i sør fra Carl Kjelsens vei til krysset ved Frysjaveien. Denne

hensynssonen har bestemmelser som blant annet innebærer at terrenginngrep og endringer bør unngås, og at bruk, tilkomst og tekniske løsninger skal underordnes miljøinteressene.

Pågående byggesaker i område:
Maridalsveien 343 A - tilbygg, fasadeendring, terrengendringer og riving av utebod
Saksnummer: 202508411

Frysjaveien 12 A - påbygg
Saksnummer: 202602370

Maridalsveien 350 - oppføring av leskur - Korsvoll bussholdeplass
Saksnummer: 202520955

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

301/59/439:
09.09.1974 - Dokumentnr: 17096 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 275
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:439 F1

13.10.2000 - Dokumentnr: 60203 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. BOD
Kan ikke slettes uten samtykke fra Direktøren for Plan- og Bygningsetaten i Oslo.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:439 F1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2026 - Dokumentnr: 1118973 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.09.1974 - Dokumentnr: 17096 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 275
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:439 F

17.10.1973 - Dokumentnr: 19293 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:59 Bnr:401

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
Rekkehuset ble (total)renovert etter en brann i en annen boenhet i denne rekka i 2006. Denne rekka har derfor en nyere standard enn hva byggeår tilsier.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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.

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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - Boligstyling kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tillegg for Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Tilrettelegging m/fradrag rabatt på kr. 10.000,- og fradrag kr. 2.100,- for stylist kr. 7 800,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling kr. 39 465,-
Utlegg foto, ca kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 187 765,- 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 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Elisabeth Hjertenes , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92694242

Megler 2
Konstantin Karlsson, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40433455

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Brekkelia 8A

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Korsvoll skole (1-7 kl.)	**17 min**
604 elever, 25 klasser	1.3 km
Kjelsås skole (1-7 kl.)	**18 min**
743 elever, 37 klasser	1.5 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	**20 min**
644 elever, 28 klasser	1.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	**22 min**
734 elever, 37 klasser	1.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	**14 min**
619 elever, 38 klasser	1.1 km
Nydalen videregående skole	**18 min**
960 elever	1.5 km
Blindern videregående skole	**4 min**
810 elever, 24 klasser	2.9 km

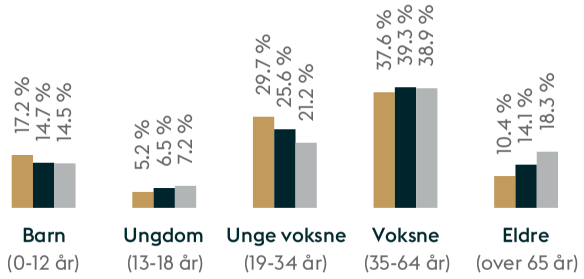
Offentlig transport

Korsvoll	**2 min**
Linje 51, 54	0.2 km
Tåsen	**16 min**
Linje 5	1.4 km
Kjelsås stasjon	**17 min**
Linje RE30, R31	1.4 km
Grefsen stadion	**18 min**
Linje 11, 12	1.4 km
Oslo S	**15 min**
Totalt 24 ulike linjer	11.8 km

Barnehager

Hansemyra friluftsbarnehage (4...	**10 min**
5 barn	0.8 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 ...	**10 min**
54 barn	0.8 km
Andromeda barnehage (1-5 år)	**11 min**
54 barn	0.8 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Korsvoll kunstgressbane	10 min
Solligrenda balløkke	11 min
Avancia Xpress Kjelsås	9 min
EVO Frysja	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Selveier rekkehus

Brekkelia 8A , 0882 OSLO

OSLO kommune

gnr. 59, bnr. 439

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1831 **Referansenummer:** AH1626

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i1958. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2005 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Eier opplyser følgende om rehabiliteringen i perioden 2007–2008:

2006:
Det oppsto det brann i en annen leilighet i bygningen. Den aktuelle boligen ble ikke direkte berørt av selve brannen, men som følge av skadeomfanget ble bygningen stengt av forsikringsselskapet frem til beboerne kunne flytte tilbake i mai 2008.

Under rivearbeider i februar 2007 oppsto det en vannlekkasje fra naboleiligheten. Lekkasjen medførte vannskader i den aktuelle boligen, herunder på ett soverom i 3. etasje, kjøkken samt gulv i 1. etasje. Skadene ble håndtert gjennom forsikringsselskapet If.

I forbindelse med skadeutbedringen ble det samtidig besluttet å gjennomføre en omfattende rehabilitering av boligen. Eier opplyser at innvendige konstruksjoner i stor grad ble revet ned til reisverk og bygget opp på nytt. Det ble blant annet utført utskifting av utvendig kledning, etterisolering samt omfattende innvendige arbeider. Deler av arbeidene var dekket av forsikringen, mens øvrige oppgraderinger ble bekostet av eier. Arbeidene skal ifølge eier være utført av entreprenør engasjert av forsikringsselskapet.

2010 - 2011:
- Alle enheter i Brekkelia 8 og Brekkelia 6F gikk sammen og bygget nytt garasjeanlegg utenfor 8. Entreprenør: Ragnar Haugen, Rakkestad.

2017:
- Bygget nytt sove/gjesterom i 1 etasje. Egeninnsats.

2019:
- Hele 8 gikk sammen og bygget og utvidet balkong på ved stuen. Utført av Ea-Bygg24 AS.

2023:
- Bytte av alle spotter fra halogen til ledpærer. Utført av El Alliansen AS. Se Boligmappa

2026:
- Rev og bygget opp igjen terrassen ved kjøkkenet. Egeninnsats.

Opplysninger er tilsendt av eier før befaring.

Selveier rekkehus - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt markterrasse i trekonstruksjon på ca. 23 m². Terrassebordene er lagt på bjelkelag.

- Eier opplyser at terrassen er lagt ny i 2026, og at arbeidet er utført som egeninnsats.

Østvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 11 m². Terrassebord er lagt på bjelkelag som er understøttet med søyler til fundament. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 110 cm.

Rekkehus bygget i 1958. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

2. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt til 3,00 m på det høyeste i gangen og til 1,90 m på soverommet.

1. etasje: Himlinger med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og 1-stavs parkett. Takhøyden ble målt i stuen til 2,30 m.

Underetasje: Himlinger med malte plater og innfelte downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser i entré og 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til 2,28 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker i gulvoverflatene i alle etasjer. Dette anses som mindre avvik sett opp mot alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje: Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning, speil og dusjhjørne med skyvbar glassdør. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser at Brekkelia 8 A–F ble totalrehabilitert i 2007/2008 av Larsen Entreprenør AS på oppdrag fra If Skadeforsikring, etter en brann i en annen leilighet i oktober 2006. I forbindelse med rehabiliteringen ble begge badene flyttet og bygget opp på nytt.

Bad underetasje: Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser at Brekkelia 8 A–F ble totalrehabilitert i 2007/2008 av Larsen Entreprenør AS på oppdrag fra If Skadeforsikring, etter en brann i en annen leilighet i oktober 2006. I forbindelse med rehabiliteringen ble begge badene flyttet og bygget opp på nytt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Plate og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet. Peisovn er plassert i stuen i 1. etasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveier rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

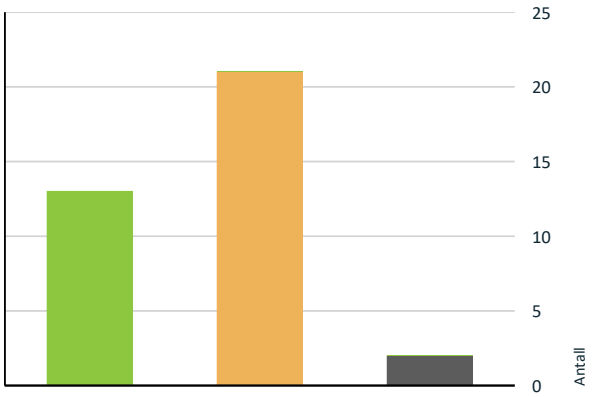
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveier rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > og bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > og bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vindu - underetasjen	Gå til side
Utvendig > Balkongdør ved stue, 2. etasje	Gå til side
Innvendig > Overflater, gulv - kjøkken	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > og bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > og bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > og bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > og bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > og bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > og bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > og bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > og bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > og bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp opp til hagen.	Gå til side
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.	

Tilstandsrapport

SELVEIER REKKEHUS



Byggeår
1958

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak takkonstrukjson, tekket med asfalttakbelegg/folie.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon, og det er oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader, da hele takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan inspiseres uten inngrep. Konsekvensen er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes ved visuell befaring, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med bindingsverk av tre og utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

• Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningsbord, dette er normalt med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og etter hvert utskiftning av kledningsbord med kuvinger og tørkesprekker, for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer med 2-lags pressglass, produsert i 2008.

- Det registreres at enkelte vinduskarmer utvendig er værslitte. Det anbefales å overvåke konstruksjonen.

TG 2 Vindu - underetasjen

Beskrivelse

Vindu i underetasjen med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at vinduet i underetasjen er sprukket. Vinduet er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Vindu med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glasset.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags pressglass, produsert i 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkongdør ved stue, 2. etasje

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 1991.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Balkongdøren er værslitt og har avflassing av maling. Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Balkongdøren bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader. På grunn av alder og slitasje må det påregnes utskifting av døren på sikt, da punktering av isolerglass og redusert isolasjonsevne kan oppstå, noe som kan føre til varmetap og økt fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Østvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 11 m². Terrassebord er lagt på bjelkelag som er understøttet med søyler til fundament. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 110 cm.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Vestvendt markterrasse i trekonstruksjon på ca. 23 m². Terrassebordene er lagt på bjelkelag.

- Eier opplyser at terrassen er lagt ny i 2026, og at arbeidet er utført som egeninnsats.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig har boligen en utvendig trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp opp til hagen.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rekkehus bygget i 1958. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

2. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt til 3,00 m på det høyeste i gangen og til 1,90 m på soverommet.

1. etasje: Himlinger med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og 1-stavs parkett. Takhøyden ble målt i stuen til 2,30 m.

Underetasje: Himlinger med malte plater og innfelte downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser i entré og 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til 2,28 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker i gulvoverflatene i alle etasjer. Dette anses som mindre avvik sett opp mot alder og bruk.

TG 2 Overflater, gulv - kjøkken

Beskrivelse

Gulvet består av fliser og parkett.

Vurdering av avvik:

• Det registreres bom (hulrom) under enkelte gulvfliser, samt stedvis grunne fuger. Bom kan skyldes mangelfull limdekning, utilstrekkelig heft mellom flis og underlag eller bevegelser i underlaget

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å utbedre fliser med bom og grunne fuger, da dette kan føre til at fliser løsner eller at fukt trenger ned i konstruksjonen, noe som kan gi skader på underliggende materialer over tid.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

- Eier opplyser at det var en sprekk i glass på ovnen. Henriksen Peisforum AS byttet glasset. Meldt inn og godkjent av brannforebyggende Oslo Kommune. Arbeider er utført av 2026.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger med malte plater og fliser. Gulv med fliser og 3-stavs parkett. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er etablert utforede trevegger mot grunnmur i underetasjen. Denne konstruksjonsløsningen regnes som en risikokonstruksjon da eventuell fukt i grunnmuren kan føre til skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere inspeksjonsluker eller andre muligheter for kontroll på utsatte steder. Videre oppfølging med jevnlig inspeksjon og fuktmålinger må påregnes av eier.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig har boligen en svingtrapp av tre med åpne trinn av eik mellom etasjene. Rekkverk av stål og håndløper av tre.

Vurdering av avvik:
• Det registreres at trappetrinnene fremstår som slitte.

Konsekvens/tiltak
• Trappetrinnene bør utbedres eller overflatebehandles for å redusere slitasje og sikre trygg bruk av trappen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt slitasje føre til redusert sikkerhet og fare for fallskader.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har formpressede innerdører med speil, en formpresset skyvedør og glatte innerdører.

Tilstandsrapport

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet. Peisovn er plassert i stuen i 1. etasje.

VÅTROM

2. ETASJE > OG BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning, speil og dusjhjørne med skyvbar glassdør. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser at Brekkelia 8 A–F ble totalrehabilitert i 2007/2008 av Larsen Entreprenør AS på oppdrag fra If Skadeforsikring, etter en brann i en annen leilighet i oktober 2006. I forbindelse med rehabiliteringen ble begge badene flyttet og bygget opp på nytt.

2. ETASJE > OG BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

• Det registreres stedvis svertesopp i silikonfuger i dusjsonen. Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > OG BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 5 mm på en lengde på 1,20 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det registreres noe bom (hulrom) under gulvfliser på bad, samt sprekker i gulvfliser. Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > OG BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > OG BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning, speil og dusjhjørne med skyvbar glassdør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > OG BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > OG BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

UNDERETASJE > OG BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser at Brekkelia 8 A–F ble totalrehabilitert i 2007/2008 av Larsen Entreprenør AS på oppdrag fra If Skadeforsikring, etter en brann i en annen leilighet i oktober 2006. I forbindelse med rehabiliteringen ble begge badene flyttet og bygget opp på nytt.

UNDERETASJE > OG BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himlinger med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > OG BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk på 24 mm over en lengde på 1,30 m.

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis bom (hulrom) under fliser. Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere utbedring dersom det oppstår løse eller sprukne fliser. Bom under fliser kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker, noe som kan redusere gulvets funksjon og øke risikoen for fuktskader dersom vann trenger ned i konstruksjonen. Økt alder gir også usikkerhet rundt skjulte forhold og restlevetid.

UNDERETASJE > OG BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 24 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
• Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

UNDERETASJE > OG BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE > OG BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

UNDERETASJE > OG BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > OG KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Plate og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > OG KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør) og vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 280 liters varmtvannsbereder plassert på bad i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Det opplyses at alt av elektrisk anlegg ble byttet ut ifm totalrehabiliteringen i 2007/2008.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det

elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Arbeider:
- Eier opplyser at det elektriske anlegget ble installert på nytt av Electro-Vakta AS i forbindelse med totalrehabiliteringen i 2007/2008. Videre opplyses det at det elektriske anlegget ble kontrollert omkring november 2009.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering/utv. fuktsikring antatt fra 2002. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

Vurdering av tilstandsgrad for drenering avhenger av mange forhold. F.eks: materiale brukt i fuktsikringsløsning (grunnmursbeskyttelse, drenerende masser, fiberduk og rør med mer), type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament (sprengsteinsfylling, knuste steinmasser, grusmasser med mer)), grunnforhold, avrenningsforhold, klimaendringer, osv.

Vurdering av avvik:
• Det opplyses i egenerklæringen at arbeidene ble utført av tidligere eier i 2002. Det foreligger ikke opplysninger om hvem som utførte arbeidene eller dokumentasjon på utførelsen.

På befaringsdagen ble det registrert stedvise glipper mellom klemlist og grunnmur. Forholdet kan medføre at avslutningen ikke har tilfredsstillende tetthet mot inntrenging av vann og fukt. Det anbefales nærmere kontroll av utførelsen og utbedring av glipper slik at avslutningen mot grunnmur blir tett og funksjonell.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om arbeidets kvalitet og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader.

Glipper mellom klemlist og grunnmur bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet mot vanninntrenging, for å unngå fuktproblemer i konstruksjonen. Videre kontroll av utførelsen anbefales for å avdekke eventuelle mangler.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, med stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det ble på befaringsdagen registrert sprekker i grunnmuren på bygningens sydside. Sprekkene kan være knyttet til bevegelser i konstruksjonen, setninger, temperatursvingninger eller nedbrytning i puss-/overflatesjikt. Årsak og omfang er ikke nærmere undersøkt eller verifisert ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene bør overvåkes for videre sprekking. Tiltak for utbedring må vurderes basert på resultatet av undersøkelsen, for å unngå videre bevegelser, vanninntrengning eller svekkelse av grunnmuren.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betong.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp opp til hagen.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar
Oppgitt av eier

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

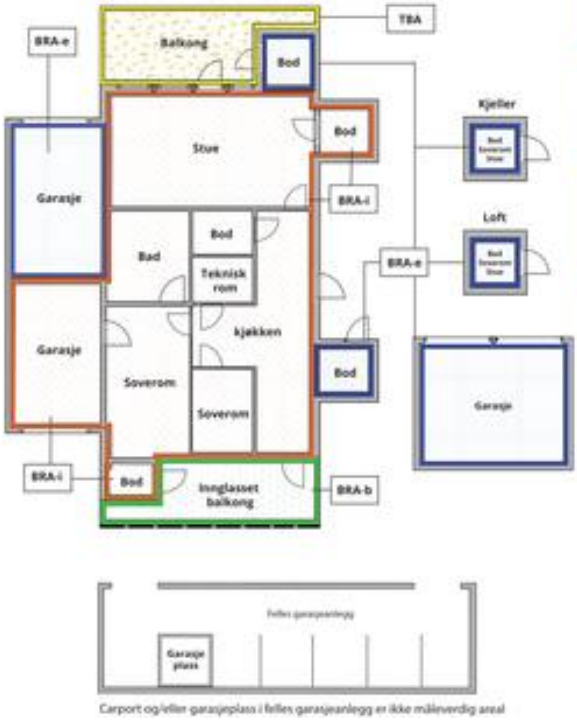
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveier rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	45			45	
1. etasje	45			45	34
Underetasje	43			43	
SUM	**133**				**34**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	3 soverom, og bad		
1. etasje	Stue, og kjøkken		
Underetasje	Entré, soverom, bod, og bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Olav Lillebo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	439		0	154.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brekkelia 8A, 0882 OSLO

Hjemmelshaver

Stiftelsen Karibu, Org.nr: 951307645. Gjelder feste: Lillebo Olav og Lillebo Tone Kvarv

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP7077242.1.4			

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	
2	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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
29. sep. 2026

Oppdragsnummer
20-0459/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brekkelia 8A, 0882 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Olav Lillebo, Tone Kvarv Lillebo

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mai 2005

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: SP7077242.1.4
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007/2008: Larsen Entreprenør AS på oppdrag fra If Skadeforsikring. Brekkelia 8 A-F ble totalrenovert etter en brann i en annen leilighet i oktober 2006. Begge bad ble flyttet og bygget opp på nytt.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007/2008: Larsen Entreprenør AS på oppdrag fra If Skadeforsikring. Brekkelia 8 A-F ble totalrenovert etter en brann i en annen leilighet i oktober 2006.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi fikk aldri sluttdokumentasjon fra Larsen Entreprenør AS

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007/2008: Larsen Entreprenør AS på oppdrag fra If Skadeforsikring. Brekkelia 8 A-F ble totalrenovert etter en brann en annen leilighet i oktober 2006. 2010/2011: Ragnar Haugen AS. Brekkelia 8 A-F sammen med Brekkelia 6F bygget felles garasjeanlegg utenfor Brekkelia 8. 2019: Ea-Bygg24 AS. Alle i Brekkelia 8 gikk sammen og utvidet balkong utenfor stua. 2026: Egeninnsats. Rev og bygget opp igjen terrassen utenfor kjøkkenet.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier i 2002. Kjenner ikke til hvem som utførte arbeidet.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007/2008: Electro-Vakta AS. Alt av el-anlegg ble installert på nytt ifm totalrenoveringen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? ca november 2009

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: September 2020. Ampére Installasjon & service AS ved Erlend Nitteberg. La opp strøm fra sikringskap inne til egen sikringsboks i garasjen. Koblet opp Easee lader.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007/2008: Larsen Entreprenør AS på oppdrag fra If Skadeforsikring. Brekkelia 8 A-F ble totalrenovert etter en brann en annen leilighet i oktober 2006. 2018: Olimb Rørfornying AS. Gjennomførte rørfornying i hele sameiet. Dette inkluderer alle rør til og fra alle leiligheter samt tilhørende rør i sameiet.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007/2008. Larsen Entreprenør AS. Totalrenovering. 2019: Ea-Bygg24 AS. Alle i Brekkelia 8 gikk sammen og utvidet balkong utenfor stua.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilkoblet offentlig vannverk

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2015: Egeninnsats. Bygget ekstra rom i 1 etasje.

---

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?

Ja

Beskriv: Januar 2026: Sprekk i glass på ovnen. Henriksen Peisforum AS byttet glasset. Meldt inn og godkjent av brannforebyggende Oslo Kommune.

---

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.

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har gjort forebyggende tiltak for rotter. Bokser mot rotter er plassert rundtomkring i sameiet. Ingen rotteplager rapportert av firmaet som har satt ut boksene.

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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: 20-0459/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tone Kvarv Lillebo	**2026-09-30**	**Olav Lillebo**	**2026-09-29**

Identifikasjon

Tone Kvarv Lillebo

Identifikasjon

Olav Lillebo

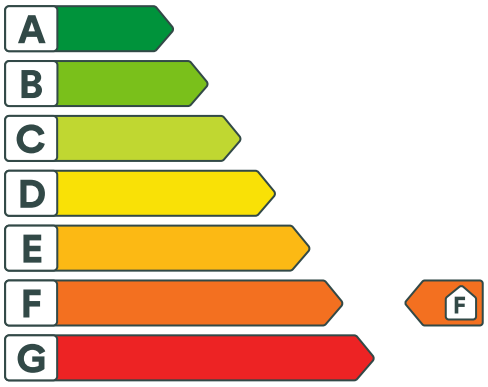
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Brekkelia 8A, 0882 OSLO**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358008**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80163835**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **439**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **127,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **274,59**

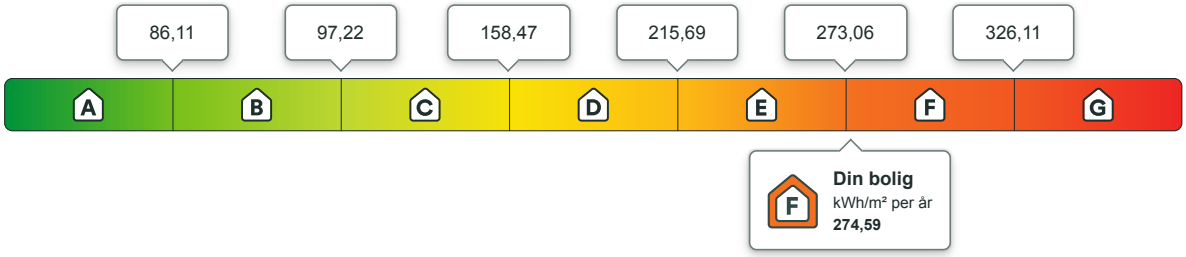
Brekkelia 8A, 0882 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
34 918,66	**274,59**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Brekkelia 8A, 0882 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Brekkelia 8A, 0882 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: 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.

Husorden for Huseierlaget Brekkelia Terrasse

Beboeren plikter å følge bestemmelsene i husorden og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboernes orden, ro og hygge i hjemmene. Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene. Sist oppdatert 22. april 2026.

Alminnelige ordensregler

1. Hvert hus har ansvaret for vedlikehold og snømåking innenfor den del av fellesarealet som er bestemt i henhold til den til enhver tid gjeldende arealdisponering.

2. Hvert hus sørger for tilsyn med søppelkassene som tilhører huset.

3. Naboer bør ikke forstyrres unødig mellom kl 23.00 og 06.30 (søn- og helligdager før kl 08.00).

4. Fellesareal må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse fra styret.

5. Eiere av dyr pålegges å sørge for at dyrene ikke sjenerer naboene.

6. Bilister og motorsykler må kjøre særdeles varsomt på veiene innen området.

7. Sykling på gangstiene er ikke tillatt. Unntatt fra dette er småbarn som bruker lekesykler.

8. Ballspill mot garasjedørene er forbudt.

9. Gressplener på friarealet må spares mest mulig inntil det har satt seg om våren, og likeledes etter nedbør.

10. Man har plikt til å delta etter evne i de dugnader som styret iverksetter.

11. Benyttelsen av fellesarealene må skje under størst mulig hensyntagen til de boliger som grenser inn til eller nær arealene, slik at man unngår passasje for nær boligene, sjenerende støy etc.

12. Bålpanner og andre løse eller flyttbare ildsteder er ikke tillatt på balkong eller terrasse.

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

Vedtekter for foreningen Huseierlager Brekkelia Terrasse

Vedtatt 13. april 2011. Oppdatert: 2019 og 2026.

§ 1 Foreningens navn

Foreningens navn er: **Huseierlaget Brekkelia Terrasse**

§ 2 Formål

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

§ 3 Organisering av foreningen og råderett

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

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

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

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

§ 4 Fellesutgifter (husleie)

Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom boligene etter vedtak på årsmøtet.

For betaling av fellesutgifter gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge Huseierloven.

§ 5 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler den enkelte for egen regning.

Vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger fra og med boligseksjonens sikringsboks. Alt ytre vedlikehold er også den enkelte boligeiers ansvar.

For felles vann- og avløpledninger samt elektriske kabler innen den enkelte husrekke er boligeierne felles ansvarlige.
Vedlikehold av fellesarealer med anlegg og utstyr er styrets ansvar.

§ 6 Reservefond

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

§ 7 Registrering av salg/kjøp av seksjoner

Erverver av seksjoner og leietaker av bruksenhet må meldes styret for registrering.

§ 8 Styret

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

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

§ 9 Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med vedtak på årsmøtet. Styret er vedtaksført når minst to er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt.

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

§ 10 Årsmøtet

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

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

Saker som en beboer ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal stå i innkallingen når det settes frem krav om det senest tre uker før møtet.

Skal et forslag vedtas, kreves vanlig flertall. Hovedinnholdet må være nevnt i innkallingen. Forslag med budsjettmessige konsekvenser må også være varslet i innkallingen, og krever vanlig flertall.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært Årsmøte

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

§ 12 Ledelse av årsmøtet og avstemming

Årsmøtet ledes av styrets leder.

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

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

§ 13 Om årsmøtet

På årsmøtet har medlemmene stemmerett, med en stemme for hver seksjon.
Medlemmene har rett til å møte ved fullmektig, eller fullmakt datert og signert.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter samt fullmakter.

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

§ 14 Forretningsførsel

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

§ 15 Bygningsmessige arbeider

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

§ 16 Ladeanlegg for elbil

Huseierlaget kan tilby ladetjeneste for elbil på fellesareal og til private garasjer. Styret fastsetter vilkår for bruk av ladeanlegget, herunder prismodell, betalingsbetingelser og krav til brukerregistrering.

Bruk av ladeanlegget forutsetter at brukeren har inngått en bruksavtale med huseierlaget. Alt forbruk som er registrert på brukerens ladekonto anses som brukerens forbruk, herunder bruk foretatt av tredjeperson. Brukeren kan kun bestride registrert forbruk dersom det påvises dokumenterbar teknisk feil i ladesystemet.

Brukeren er ansvarlig for å betale for forbruk i henhold til de vilkår styret har fastsatt. Ved manglende betaling kan styret stenge brukerens tilgang til ladeanlegget. Ellers gjelder reglene om fellesutgifter i § 4 så langt de passer.

§ 17 Endringer i vedtektene

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

Huseierlaget Brekkelia Terrasse

Årsmøteinnkalling

Velkommen til årsmøte

Huseierlaget Brekkelia Terrasse

Årets årsmøte blir avholdt **onsdag 22.04.2026 kl 20:00 på Korsvoll Menighetshus.** Det åpnes også i år for forhåndsstemmegivning i fremlagte saker ved bruk av vedlagte stemmeseddel. Stemmeseddelen kan leveres i postkassen til Thomas Samuelsen, Brekkelia 10M, eller på epost brekkelia.terrasse@gmail.com. **Frist for forhåndsstemming er 20.04.2026 kl 18:00.**

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

Velkommen til årsmøte!

Mvh
Styret

Forhåndsstemmeseddel

Stemmeseddelen kan leveres i postkassen til Thomas Samuelsen, Brekkelia 10M, eller på epost brekkelia.terrasse@gmail.com. **Frist for forhåndsstemming er 20.04.2026 kl 18:00**. Ved forhåndsstemming vil man ikke ha stemmerett ved årsmøtet som avholdes onsdag 22. april kl 20:00.

Stemmegivers navn / husstand:

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

JA	NEI
Hvis nei, gi tilbakemelding her:

---

2) Stemmegiver godkjenner Huseierlagets regnskap 2025 (se 4) og budsjett 2026 (se 5, samt 7.1)

JA	NEI
Hvis nei, gi tilbakemelding her:

---

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

JA	NEI
Hvis nei, gi tilbakemelding her:

---

4) Stemmegiver godkjenner ny vedtektsbestemmelse – ladeanlegg for elbil (Se 7.2)

JA	NEI
Hvis nei, gi tilbakemelding her:

---

5) Stemmegiver godkjenner endring av husordensregler: nytt punkt 12 - forebygge brannrisiko (Se 7.3)

JA	NEI
Hvis nei, gi tilbakemelding her:

Dato og signatur

Ordinært årsmøte 2026

Huseierlaget Brekkelia Terrasse

Innkalling til ordinært årsmøte i Huseierlaget Brekkelia Terrasse 2026

Dato:	Onsdag 22. april 2026
Klokken:	20:00
Sted:	Korsvoll Menighetshus

Agenda

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Status fra garasjelaget
4. Regnskap 2025
5. Budsjett 2026
6. Valg
7. Forslag fra beboere og styret
8. Orienteringssaker fra styret

Vedlegg

- Vedlegg 1: Årsregnskap 2025
- Vedlegg 2: Budsjettforslag 2026
- Vedlegg 3: Vedtekter (for informasjon)
- Vedlegg 4: Parkeringsvedtekter (for informasjon)
- Vedlegg 5: Husordensregler (for informasjon)

1.0 KONSTITUERING

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

2.0 ÅRSMELDING FRA STYRET

Styret har, med unntak av juli og desember, hatt møter månedlig, i tillegg til et ekstraordinært styremøte. Det har vært mange og varierte saker å håndtere, og vårt inntrykk er at dette vil vedvare de kommende år.

Styret har blant annet jobbet med følgende i denne styreperioden:

1. **Stoppekraner på fellesområdet**

Bytte av stoppekraner ute på fellesområder (nr 2-8) samt for nr 10 ble utført i uke 20 2025. Defekte kumlokk for nr 2-8 vil bli skiftet i 2026.

2. **Strøsandkasse:**

Strøsandkassen mellom 6ern og 8ern fikk nytt lokk i oktober 2025 da den forrige var ødelagt.

3. **Strømavtale:**

Norgespris ble bestilt for 2 stk målere på fellesområdet. Avtalen om Norgespris gjelder fram til 31/12-26.

4. **Renteutgifter:**

Renten på lånet har blitt reforhandlet i to runder i løpet av styreperioden, tillegg kommer normale endringer av renten. Nominell rentesats ved årets start var 8,0 prosent. Sist endring gikk renten fra 7,4 prosent til 7,2 prosent.

5. **Trær ved parkeringsplassen**

Det oppsto behov for opprydding og beskjæring av trær og grener fra naboens tomt ved parkeringsplassen. Årsaken var at grener kom i konflikt med strømledninger, samt at blader og barnåler fra trærne falt ned på både søppelskuret og beboernes biler. Etter dialog og koordinering med arborist, kommunen, grunneier og Norsk Trefelling AS, ble arbeidet gjennomført høsten 2025. Store deler av vegetasjonen ble da fjernet av Norsk Trefelling AS.

6. **Ny Telia-Avtale:**

Telia-avtalen måtte reforhandles på grunn av varsel om en ekstraordinær høy økning pga. deres disputt med TV2. Resultat etter forhandling er at prisen øker litt, men vi får nå økt funksjonalitet og hastighet i standard-pakken. Ny 4-års avtale med Telia ble tegnet fra 1.11.2025, med kvartalsvis fakturering.

7. Forsikringsavtale - bytte av leverandør

Brekkelia Terrasse byttet forsikringsleverandør fra Gjensidige til If Skadeforsikring 3. desember 2025. Etter en anbudsrunde med flere leverandører og en grundig vurdering av vilkår og kostnader, besluttet styret å inngå ny avtale med If Skadeforsikring.

Byttet gir en årlig besparelse på om lag 76 000 kr sammenlignet med den tidligere avtalen, samtidig som dekningen er like god eller bedre. Beboerne trengte ikke å foreta seg noe i forbindelse med overgangen. Fremtidige forsikringssaker håndteres av If Skadeforsikring.

8. Felles dugnad

Felles dugnad ble gjennomført våren 2025 og oktober 2025. Det var godt oppmøte på dugnadene. Det ble blant annet satt opp ny dumphuske, utført raking, sjauing, vask av tak på søppelskur, klipping av trær og hekker, luking av sandkasser, rydding av søppel og mye annet.

9. Rammeavtale med Rørleggerhuset

Det er opprettet en rammeavtale med Rørleggerhuset for beboerne i Brekkelia Terrasse. Ved å benytte Rørleggerhuset gis det rabatt, og man slipper å betale for oppmøte og for bompenger. Beboerne står imidlertid fritt til å inngå egne avtaler med andre tjenesteleverandører. Styret har hatt positive opplevelser med Rørleggehuset de siste årene. De holder til på Frysja og er derfor i nærheten av Brekkelia. Dersom du velger Rørleggerhuset, er det viktig at du opplyser at du ringer som beboer i Huseierlaget Brekkelia Terrasse, slik at rabattene automatisk blir lagt til.

10. Vurdering av ny digital portal for styret - BÅRD

Det er i løpet av året gjennomført forbedringer i oppsettet av styrets digitale fellesområde, også inkludert tilgangsstyringen til området. Styret har videre vurdert å ta i bruk Bård styreportal for å profesjonalisere styrearbeidet og forbedre kommunikasjonen med beboerne. Etter en vurdering i februar 2026 besluttet styret imidlertid å ikke ta løsningen i bruk, da kostnaden ikke ble vurdert å stå i tilstrekkelig forhold til merverdien.

11. Vedlikeholdsplan for Brekkelia Terrasse

Styret har utarbeidet forslag til en vedlikeholdsplan. Denne omfatter både oppgaver som kan gjennomføres av beboerne på dugnad, og oppgaver som må utføres av eksterne leverandører. Styret vurderer det som nødvendig å kjøpe enkelte tjenester, da det ikke er realistisk å basere gjennomføringen utelukkende på beboernes tilgjengelige tid og faglige kompetanse. Samtidig anses det som viktig å sikre et godt og jevnlig vedlikehold av Brekkelia Terrasse, både for trivsel og for å unngå opparbeidelse av vedlikeholdsetterslep.

Kostnader knyttet til innkjøp av tjenester vil bli innarbeidet i styrets budsjettforslag for kommende år. (Se punkt 7.1 for mer informasjon).

Sparekonto

Beløpet på sparekontoen ble økt med 428 760 kr i løpet av året, og saldoen ved utgangen av året er 652 410 kr.

Gjeldende avtaler:

Telia: Tegnet ny 4 års avtale fra 1.11.2025
Forsikring: Byttet til IF forsikring fra 3.12.2025 (fra Gjensidige)
Strøm fellesområder: Norgespris avtale fram til 31.12.2026 (tegnet okt.25)

Rammeavtale med Rørleggerhuset AS, tilbud til boenhetene
Festeavgiften reguleres hvert tiende år. Den ble sist endret 2022, neste justering er i 2032.

Dugnad og feiringer

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

2.1 STYRESAMMENSETNING

Styret:

Styreleder Thomas Nipe Samuelsen	10M
Styremedlem Ingunn Byholt Rasmussen	10I
Styremedlem Geir Kjærnli	8B
Styremedlem Jakob Palmers	6D
Styremedlem Øystein Ulseth	6A
Styremedlem Aurora Malm Utvåg	4C
Styremedlem Per Richard Iversen	2B
Økonomiansvarlig Øystein Ulseth	6A

Garasjelagets styre:

Styremedlem Brede Bergskaug	10K
Varamedlem Wilhelm Nagel	10E

Flaggheiser:

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

17. mai komité:

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

Valgkomité:

Stian Opøien	4D
Øystein Ulseth	6A

Dugnadskomité og grøntgruppe:

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

Vaktmestergruppe:

Nina Trandum / Håvard Grjotheim	10B

2.2 GJENNOMFØRING AV SAKER SOM HAR VÆRT OPPE TIDLIGERE

Plan for beplantning i Brekkelia

På årsmøtet 2023 ble det vedtatt at grøntgruppa skulle lage en plan for beplantning i Brekkelia, og det ble satt et budsjett på kr 6 000 til dette. Midlene opprettholdes.

2.3 BEHOV FOR BIDRAG FRA BEBOERE FOR GJENNOMFØRING AV PROSJEKTER

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

I 2024 ble det etablert en vaktmestergruppe, hvor frivillige kan bidra med å håndtere forefallende arbeid som gressklipping, strøing, måking, raking, småreparasjoner og liknende. Styret vurderer hvilke saker som bør iverksettes av eksterne.

I tillegg ser vi behov for at det kan opprettes ulike kompetansegrupper ved behov. Dette er grupper som kan gjøre seg nytte av beboere med spesiell kompetanse innenfor et gitt område. Dette er helt i tråd med §9 i huseierlagets vedtekter hvor det står at styret i spesielle saker kan *"oppnevne en eller flere personer for å ivareta saker som krever ekstra kompetanse"*.

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

Punktene under 2.3, har også blitt fremhevet tidligere.

2.4 HOLD DET RYDDIG

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

3. STATUS FRA GARASJELAGET

Brede Bergskaug (10K) gir status fra garasjelaget.

4. REGNSKAP 2025

I 2025 hadde Huseierlaget et overskudd på kr 141 118, mot budsjettert overskudd på kr 99 947. Resultatet er ca. kr 41 000 bedre enn budsjettert. Det er ingen store avvik på enkeltposter, og budsjetteringen har vært treffsikker. Meroverskuddet forklares i hovedsak av lavere forsikringspremie enn antatt (ca. kr 22 000), lavere snøryddingskostnader og noe bedre finansposter. Ser man vedlikeholdspostene samlet, er forbruket i tråd med budsjett, selv om fordelingen mellom kontoene har fordelt seg annerledes i regnskapet sammenlignet med budsjettet.

Driftsresultatet i 2025 var på kr 199 585 mot kr 134 527 i 2024. Netto finanskostnader falt fra kr 79 000 til kr 58 000 som følge av lavere renter på lånet og høyere renteinntekter på bankinnskudd.

Restgjelden til OBOS-banken var ved utgangen av 2025 kr 1 225 594 (kr 1 346 973 året før), en nedbetaling på ca. kr 121 000 i løpet av året.

Egenkapitalen har gått fra tilnærmet null til kr 160 505. Summen av Huseierlagets bankinnskudd var kr 683 399 ved utgangen av 2025 (kr 342 270 året før). Styret anbefaler at vi bygger videre på denne bufferen, og at fremtidig styre fortsetter å prioritere balansen mellom vedlikehold, gjeldsnedtrapping og likviditetsreserve.

Henviser forøvrig til detaljer og fotnoter i vedlagt budsjett og regnskap for henholdsvis 2026 og 2025.

Forslag til vedtak:

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

5. BUDSJETT 2026

For de postene hvor faktisk kostnad er kjent, er disse ført inn. Budsjettet inneholder i tillegg kostnader knyttet til vedlikeholdsoppgaver som styret legger fram som egen sak for årsmøtet (se sak 7.1).

Når det gjelder faste utgifter har vi for 2026 følgende utvikling på de store postene:

- **Kommunale avgifter**: Estimert økning på ca. 4% sammenlignet med 2025.
- **Forsikringer**: Huseierlaget har inngått ny og mer prisgunstig forsikringsavtale med IF. Dette gir en vesentlig besparelse, fra kr 280 302 i 2025 til budsjettert kr 195 000 i 2026.
- **TV og bredbånd**: Økning til kr 245 000, opp fra kr 215 552 i 2025.
- **Rentekostnader lån**: Tilnærmet uendret fra 2025 (budsjettert kr 100 000).

2026 blir et år hvor styret satser på vedlikehold av fellesområdene. Styret har etablert et vedlikeholdsregister og legger fram egen sak med forslag til prioriterte vedlikeholdsoppgaver (se sak 7.1). Dette omfatter blant annet tak på søppelskur, maling av skur og gjerde, oppussing av trapper og rekkverk, belysning, samt vedlikehold av lekeplassutstyr. Samlet er

det budsjettert kr 200 000 på vedlikeholdspostene (6600, 6620, 6690), en økning fra kr 120 000 i budsjettet for 2025.

Inntektssiden reflekterer en moderat økning av husleien. Strategien med å balansere gjeldsnedtrapping, vedlikehold og bygging av reservefond videreføres. Vi har allerede 600 000 i bufferkonto ved utgangen av 2025, og styret mener det er riktig å nå bruke noe av handlingsrommet på nødvendig vedlikehold, samtidig som bufferen opprettholdes.

Totalt legges det opp til et overskudd på ca. kr 106 000, noe ned fra fjorårets nivå. For øvrig henviser vi til fotnoter i vedlagt budsjett for nærmere detaljer.

Styret foreslår en økning på kr 100 pr. husstand til kr 3 200 fra juni 2026.

Forslag til vedtak:

a) Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner budsjett 2026 for Huseierlaget Brekkelia Terrasse.

6. VALG

Det skal velges:

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

Valgkomitéens innstilling:

Styre:

Styremedlem TBD	2X
Styremedlem Aurora Malm Utvåg	4C
Styremedlem Jakob Palmers	6D
Styremedlem Per Christian Eggen	8E (NY)
Styremedlem Ingunn Byholt Rasmussen	10I
Styremedlem Rannveig Johanna Løken	10F (NY)

Det nye styret velger selv styreleder på første møte.

Garasjelagets styre:

Styremedlem	Brede Bergskaug	10K
Varamedlem	Wilhelm Nagel	10E

Flaggheiser:

TBD

17. mai komité:

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

Valgkomité:

Per Richard Iversen	2B (NY)
Geir Kjærnli	8B (NY)
Thomas Nipe Samuelsen	10M (NY)

Dugnadskomité og grøntgruppe:

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

Vaktmestergruppe:
Nina Trandum / Håvard Grjotheim 10B

7. FORSLAG FRA BEBOERE OG STYRET

7.1 – Vedlikehold av fellesarealer og -anlegg

Styret har gjennomført en systematisk vedlikeholdsrunde 10. mars 2026 av Brekkelia Terrasses fellesarealer og -anlegg, og har i tillegg mottatt innspill fra beboere per e-post og muntlig. Formålet har vært å kartlegge nødvendige utbedringer, forebygge fremtidige skader, forutse fremtidige kostnader og opprettholde et godt bomiljø.

Gjennomgangen avdekket behov for tiltak av ulik karakter og omfang – fra kritiske utbedringer som må prioriteres for å hindre ytterligere skade, til generelt vedlikehold for å gjenopprette normal standard. Hovedpunkter er blant annet nytt tak på søppelskur, nye kumlokk, bytte av knust lampe samt reparasjon og vedlikehold av lekeapparater og lekeplassutstyr. Kostnadsrammen på kr 200 000 er innarbeidet i budsjett 2026. Styret vil rapportere på bruk av midlene på neste årsmøte.

Styret legger frem følgende saksforslag

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at styret disponerer den budsjetterte rammen på inntil kr 200 000 til kritisk og nødvendig vedlikehold av fellesarealer og -anlegg i 2026, i tråd med gjennomført vedlikeholdsrunde og prioriteringer i vedlikeholdsregisteret.

7.2 Ny vedtektsbestemmelse – ladeanlegg for elbil (§ 16)

Huseierlaget ladetjeneste for elbil på fellesareal og i tilknytning til private garasjer. Styret vurderer at mangelen på en formell avtalestruktur kan gjøre det vanskelig å håndtere uenigheter om betaling.

Styret foreslår derfor å innta en ny § 16 i vedtektene som gir styret hjemmel til å fastsette vilkår og prismodell for ladeanlegget, og som stiller krav om at brukere inngår en egen bruksavtale. Bruksavtalen vil blant annet regulere brukerregistrering, ansvar for forbruk registrert på egen ladekonto, fakturering og konsekvenser ved manglende betaling.

Vedtektsbestemmelsen er bevisst holdt overordnet, slik at styret kan tilpasse vilkår og prismodell uten vedtektsendring. Nåværende § 16 (endringer i vedtektene) blir ny § 17.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at følgende nye § 16 inntas i vedtektene, og at nåværende § 16 omnummereres til § 17:

> **§ 16 Ladeanlegg for elbil**
>
> Huseierlaget kan tilby ladetjeneste for elbil på fellesareal og i tilknytning til private garasjer. Styret fastsetter vilkår for bruk av ladeanlegget, herunder prismodell, betalingsbetingelser og krav til brukerregistrering.
>
> Bruk av ladeanlegget forutsetter at brukeren har inngått en bruksavtale med huseierlaget. Alt forbruk som er registrert på brukerens ladekonto anses som brukerens forbruk, herunder også bruk foretatt av tredjeperson. Brukeren kan kun bestride registrert forbruk dersom det påvises dokumenterbar teknisk feil i ladesystemet.
>
> Brukeren er ansvarlig for å betale for forbruk i henhold til de vilkår styret har fastsatt. Ved manglende betaling kan styret stenge brukerens tilgang til ladeanlegget. For øvrig gjelder reglene om fellesutgifter i § 4 så langt de passer.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. eksisterende § 16.

7.3 – Endring av husordensregler: nytt punkt 12

Styret foreslår å innta et nytt punkt 12 i husordensreglene for å tydeliggjøre reglene rundt bruk av ildsteder på balkong og terrasse. Bakgrunnen er et ønske om å forebygge brannrisiko og ivareta trygghet for alle beboere, og er forankret i gjeldende brannforebyggingsforskrift.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner følgende tillegg til husordensreglene som nytt punkt 12: *«Bålpanner og andre løse eller flyttbare ildsteder er ikke tillatt på balkong eller terrasse."*

Forslag til endring av husordensreglene:

Årsmøtet godkjenner endringen av husordensreglene med nytt punkt rundt brannsikkerhet. Endring av husordensreglene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

8. ORIENTERINGSSAKER FRA STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

BEBOERLISTE

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

ANGÅENDE SYKLING PÅ GANGSTIENE

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

IKKE FELLE FLERE STORE TRÆR OG PLANTE NYE

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

Huseierlaget Brekkelia Terrasse

Protokoll årsmøte

Huseierlaget Brekkelia Terrasse

Årets årsmøte ble avholdt onsdag 22.april 2026 i Korsvoll Menighetshus.

Det var anledning til forhåndsstemming.

Til stede:

17 husholdninger
2 forhåndsstemmer
Totalt 19 av 38 mulige stemmer

Ordinært årsmøte 2026

Huseierlaget Brekkelia Terrasse

Innkalling til ordinært årsmøte i Huseierlaget Brekkelia Terrasse 2025

Dato:	Onsdag 22. april 2026
Klokken:	20:00
Sted:	Korsvoll menighetshus

Agenda

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Status fra garasjelaget
4. Regnskap 2025
5. Budsjett 2026
6. Valg
7. Forslag fra beboere og styret
8. Orienteringssaker fra styret

Vedlegg

- Vedlegg 1: Årsregnskap 2025
- Vedlegg 2: Budsjettforslag 2026
- Vedlegg 3: Vedtekter (for informasjon)
- Vedlegg 4: Parkeringsvedtekter (for informasjon)
- Vedlegg 5: Husordensregler (for informasjon)

1.0 KONSTITUERING

- Valg av møteleder: Thomas Nipe Samuelsen 10M
- Valg av referent: Geir Kjærnli 8B
- Valg av huseiere til å underskrive protokollen:
  Brede Bergskaug (10K) og Rune Skaanes Larsen (10G)
- Antall stemmeberettigede og fullmakter
  19
- Lovlig innkalling: Godkjent
- Godkjenning av dagsorden: Godkjent

2.0 ÅRSMELDING FRA STYRET

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

Styret har jobbet med følgende i denne styreperioden:

1. Stoppekraner på fellesområdet

Bytte av stoppekraner ute på fellesområder (nr. 2-8) samt for nr. 10 ble utført i uke 20/2025. Defekte kumlokk for nr. 2-8 vil bli skiftet i 2026.

2. Strøsandkassse

Strøsandkassen mellom 6ern og 8ern fikk nytt lokk i oktober 2025 da den forrige var ødelagt.

3. Strømavtale

Norgespris ble bestilt for 2 stk målere på fellesområdet. Avtalen om Norgespris gjelder fram til 31/12-26.

4. Renteutgifter

Renten på lånet har blitt reforhandlet i to runder i løpet av styreperioden. I tillegg kommer normale endringer av renten. Nominell rentesats ved årets start var 8,0 prosent- På siste endring gikk renten ned fra 7,4 prosent til 7,2 prosent.

5. Trær ved parkeringsplassen

Det oppsto behov for opprydding og beskjæring av trær og greiner fra naboens tomt ved parkeringsplassen. Årsaken var at greiner kom i konflikt med strømledninger, samt at blader og barnåler fra trærne falt ned på både søppelskur og beboernes biler. Etter dialog og koordinering med arborist, kommunen, grunneier og Norsk Trefelling AS ble arbeidet gjennomført høsten 2025. Store deler av vegetasjonen ble da fjernet av Norsk Trefelling AS.

6. Ny Telia-avtale

Telia-avtalen måtte reforhandles på grunn av varsel om ekstraordinær høy prisøkning pga deres disputt med TV2. Resultatet etter forhandling ble at prisen øker litt, men at vi nå får økt funksjonalitet og hastighet i standard-pakken. Ny 4-års avtale med Telia ble tegnet fra 1.11.2025 med kvartalsvis fakturering.

7. Forsikringsavtale – bytte av leverandør

Brekkelia terrasse byttet 3.desember 2025 forsikringsleverandør fra Gjensidige til If skadeforsikring. Etter en anbudsrunde med flere leverandører og en grundig vurdering av vilkår og kostnader besluttet styret å inngå ny avtale med If skadeforsikring.

Byttet av leverandør gir en årlig besparelse på om lag 76 000 kr sammenlignet med den tidligere avtalen, samtidig som dekningen er like god eller bedre. Beboerne trengte ikke å foreta seg noe i forbindelse med overgangen. Fremtidige forsikringssaker håndteres av If skadeforsikring.

8. Felles dugnad

Felles dugnad ble gjennomført våren 2025 og oktober 2025. Det var godt oppmøte på dugnadene. Det ble blant annet satt opp ny dumphuske, utført raking, sjauing, vask av tak på søppelskur, klipping av trær og hekker, luking av sandkasser, rydding av søppel og mye annet.

9. Rammeavtale med Rørleggerhuset

Det er opprettet en rammeavtale med Rørleggerhuset for beboerne i Brekkelia terrasse. Ved å benytte Rørleggerhuset gis det rabatt, og man slipper å betale for oppmøte og for bompenger. Beboerne står imidlertid fritt til å inngå egne avtaler med andre tjenesteleverandører. Styret har hatt positive opplevelser med Rørleggerhuset de siste årene. De holder til på Frysja og er derfor i nærheten av Brekkelia. Dersom du velger Rørleggerhuset, er det viktig at du opplyser at du kontakter som beboer i Huseierlaget Brekkelia Terrasse slik at rabattene automatisk blir lagt til.

10. Vurdering av digital portal for styret

Det er i løpet av året gjennomført forbedringer i oppsettet av styrets digitale fellesområde inkludert styringen av tilgangen til området. Styret vurderte å ta i bruk Bård styreportal for å profesjonalisere styrearbeidet og å forbedre kommunikasjonen med beboerne. Etter en vurdering i februar 2026 besluttet styret å ikke ta løsningen i bruk, da kostnaden ble vurdert å ikke stå i tilstrekkelig forhold til merverdien.

11. Vedlikeholdsplan for Brekkelia Terrasse

Styret har utarbeidet forslag til en vedlikeholdsplan. Planen omfatter både oppgaver som kan gjennomføres av beboerne på dugnad og oppgaver som må utføres av eksterne leverandører. Styret vurderer det som nødvendig å kjøpe enkelte tjenester, da det ikke er realistisk å basere gjennomføringen utelukkende på beboernes tilgjengelige tid og faglige kompetanse. Samtidig anses det som viktig å sikre et godt og jevnlig vedlikehold av Brekkelia Terrasse, både for trivsel og for å unngå opparbeidelse av vedlikeholdsetterslep.

Kostnader knyttet til innkjøp av tjenester vil bli innarbeidet i styrets budsjettforslag for kommende år. (Se punkt 7.1 for mer informasjon).

Sparekonto

Beløpet på sparekontoen ble økt med 428 780 kr i løpet av året, og saldoen ved utgangen av året er 652 410 kr.

Gjeldende avtaler:

Telia: Tegnet ny 4 års avtale fra 1.11.2025
Forsikring: Byttet til IF forsikring fra 3.12.2026 (fra Gjensidige)
Strøm til fellesområdene: Norgesprisavtale fram til 31.12.2026 (avtalen ble tegnet okt. -25)
Rammeavtale med Rørleggerhuset AS: Tilbud til boenhetene
Festeavgiften reguleres hvert tiende år. Den ble sist endret i 2022. Neste justering er i 2032.

Dugnad og feiringer:

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

2.1 STYRESAMMENSETNING

Styret:

Styreleder	Thomas Nipe Samuelsen	10M
Styremedlem	Ingunn Byholt Rasmussen	10G
Styremedlem	Geir Kjærnli	8B
Styremedlem	Jakob Palmers	6D
Styremedlem	Aurora Malm Utvåg	4C
Styremedlem	Per Richard Iversen	2B
Økonomiansvarlig	Øystein Ulseth	6A

Flaggheiser:

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

17. mai komité:

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

Valgkomité:

Stian Opøien	4D
Øystein Ulseth	6A

Dugnadskomité og grøntgruppe

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

Vaktmestergruppe:

Nina Trandum / Håvard Grjotheim	10B
Wilhelm Nagel	10E

2.2 GJENNOMFØRING AV SAKER SOM HAR VÆRT OPPE TIDLIGERE

Plan for beplantning i Brekkelia

På årsmøtet 2023 ble det vedtatt at grøntgruppa skulle lage en plan for beplantning i Brekkelia, og det ble satt et budsjett på kr 6 000 til dette. Midlene opprettholdes.

2.3 BEHOV FOR BIDRAG FRA BEBOERE FOR GJENNOMFØRING AV PROSJEKTER

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

Styret ønsker å opprette grupper som kan sørge for at flere får anledning til å bidra, og at bidragene synliggjøres i større grad.

Det er opprettet en vaktmestergruppe, som foreløpig består av tre personer, Nina Trandum, Håvard Grjotheim og Wilhelm Nagel. Det er god plass til flere ildsjeler. Gruppens oppgaver består i hovedsak av gressklipping, strøing, snømåking, raking, småreparasjoner og liknende. Selv om vi har en vaktmestergruppe, har hver enkelt beboer ansvar for å bidra med å holde det rent og ryddig.

Det er også behov for at det kan opprettes ulike kompetansegrupper ved behov. Dette er grupper som kan gjøre seg nytte av beboere med spesiell kompetanse innenfor et gitt område. Dette er helt i tråd med §9 i huseierlagets vedtekter hvor det står at styret i spesielle saker kan *"oppnevne en eller flere personer for å ivareta saker som krever ekstra kompetanse"*.

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

2.4 HOLD DET RYDDIG

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

3. STATUS FRA GARASJELAGET

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

4. REGNSKAP 2025

I 2025 hadde huseierlaget et overskudd på kr 141 118, mot budsjettert overskudd på kr. 99 947. 734. Resultatet er dermed kr 41 000 bedre enn budsjettert. Det er ingen store avvik på enkeltposter, og budsjetteringen har vært treffsikker. Meroverskuddet forklares i hovedsak av lavere forsikringspremie enn antatt (ca kr 22 000), lavere snøryddingskostnader og noe bedre

finansposter. Ser man vedlikeholdspostene samlet, er forbruket i tråd med budsjett selv om fordelingen mellom kontoene har fordelt seg annerledes i regnskapet sammenlignet med budsjettet.

Driftsresultatet i 2025 var på kr 199 585 mot kr 134 527 i 2024. Netto finanskostnader falt fra kr 79 000 til kr 58 000 som følge av lavere renter på lånet og høyere renteinntekter på bankinnskudd.

Restgjeld til OBOS-banken var ved utgangen av 2025 kr 1 225 594 (kr 1 345 973 året før), altså en nedbetaling på ca kr 121 000 i løpet av året.

Vi har fakturert for et lavere beløp enn budsjettert for elbillading, men dette etterslepet tas igjen i 2026.

Egenkapitalen har gått fra tilnærmet null til kr 160 505. Summen av Huseierlagets bankinnskudd var kr 683 399 ved utgangen av 2025 (kr 342 270 året før). Styret anbefaler at vi bygger videre på denne bufferen, og at fremtidig styre fortsetter å prioritere balansen mellom vedlikehold, gjeldsnedtrapping og likviditets reserve.

Forslag til vedtak

a) Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner årsregnskapet 2025 for Huseierlaget Brekkelia Terrasse.
   Vedtak: Forslaget ble vedtatt enstemmig.

5. BUDSJETT 2026

For de postene hvor faktisk kostnad er kjent, er disse ført inn. Budsjettet inneholder i tillegg kostnader knyttet til vedlikeholdsoppgaver som ble lagt fram på møtet under sak 7.1.

Når det gjelder faste utgifter, He vi for 2026 følgende utvikling på de store postene:

- **Kommunale avgifter:** Estimert økning på ca 4% sammenlignet med 2025
- **Forsikringer:** Huseierlaget har inngått ny og mer prisgunstig forsikringsavtale med IF. Dette gir en vesentlig besparelse, fra kr 280 302 i 2025 til budsjettert kr 195 000 i 2026.
- **TV og bredbånd**: Økning til kr 245 000 (opp fra kr 215 552 i 2025)
- **Rentekostnader lån**: Renteutviklingen fremover er usikker, men styret har budsjettert med kr 100 000, som er tilnærmet samme beløp som for 2025.

2026 blir et år der styret satser på vedlikehold av fellesområdene. Styret har etablert et vedlikeholdsregister (se sak 7.1) Dette omfatter blant annet tak på søppelskur, maling av skur og gjerde, oppussing av trapper og rekkverk, belysning, samt vedlikehold av lekeplassutstyr. Samlet er det budsjettert kr 200 000 på vedlikeholdspostene (6600, 6690), en økning fra kr 120 000 i budsjettet for 2025.

Inntektssiden reflekterer en moderat økning av husleien. Strategien med å balansere gjeldsnedtrapping, vedlikehold og bygging av reservefond videreføres. Vi har allerede kr 600 000 i bufferkonto ved utgangen av 2025, og styret mener det er riktig nå å bruke noe av handlingsrommet på nødvendig vedlikehold samtidig som bufferen opprettholdes.

Totalt legges det opp til et overskudd på ca kr 106 000, noe ned fra fjorårets nivå. **Styret foreslår en økning på kr 100,- pr husstand til kr 3200 fra juni 2026.**

Forslag til vedtak:

a) Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner budsjett for 2026 for Huseiererlaget Brekkelia Terrasse.
Vedtak: Forslaget ble vedtatt enstemmig.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner budsjett 2025 for Huseierlaget Brekkelia Terrasse. **Budsjettforslaget ble enstemmig vedtatt.**

6. VALG

Det ble valgt:

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

Valgkomitéens innstilling:

Styre:

Styremedlem Aurora Utvåg	4C
Styremedlem Jacob Palmers	6D
Styremedlem Per Christian Eggen	8E (Ny)
Styremedlem Ingun Byholt Rasmussen	10G
Styremedlem Rannveig Johanna Løken	10F (Ny)

Ingen fra 2ern har pr 22. april meldt interesse for å sitte i styret. Det ble bestemt at hvis ingen fra 2ern sier seg villig til å delta i styret innen første styremøte i mai -26, vil 2ern stå uten representasjon det kommende året. Det ble en kort diskusjon om hvorvidt styrets nåværende organisering er optimal.

Det nye styret velger selv styreleder på første møte.

Garasjelagets styre:

Styremedlem	Brede Bergskaug	10K
Varamedlem	Wilhelm Nagel	10E

Flaggheiser:

Fram til dato har ingen meldt sin interesse. Vi håper på en snarlig avklaring.
Det ble kommentert at flagget er gammelt og slitt, og at det er for stort i forhold til lengden på flaggstanga og nærheten til bjerketrærne.

17. mai komité:

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

Valgkomité:

Per Richard Iversen	2B (Ny)
Geir Kjærnli	8B (NY)
Thomas Nipe Samuelsen	10M (Ny)

Dugnadskomité og grøntgruppe

Edda Trandum Grjotheim	4D
Ingrid Birthe Skraastad Ulseth	6A

Vaktmestergruppe:

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

Vedtak: Ovenstående komitéer ble enstemmig stemt inn.

7. FORSLAG FRA BEBOERE OG STYRET

7.1 Vedlikehold av fellesarealer og -anlegg

Styret har gjennomført en systematisk vedlikeholdsrunde 10. mars 2026 av fellesarealer og -anlegg og har i tillegg mottatt innspill fra beboere per epost og muntlig. Formålet har vært å kartlegge nødvendige utbedringer, forebygge fremtidige skader, forutse fremtidige kostnader og opprettholde et godt bomiljø.

Gjennomgangen avdekket behov for tiltak av ulik karakter og omfang – fra kritiske utbedringer, som må prioriteres for å hindre ytterligere skade og til generelt vedlikehold for å gjenopprette normal standard. Hovedpunkter er blant annet nytt tak på søppelskur, nye kumlokk, bytte av knust lampe samt reparasjon og vedlikehold av lekeapparater og lekeplassutstyr. Kostnadsrammen på kr 200 000 er innarbeidet i budsjett for 2026. Styret vil rapportere på bruk av midlene på neste årsmøte.

Styret la fram følgende forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at styret disponerer den budsjetterte rammen på inntil kr 200 000 til kritisk og nødvendig vedlikehold av fellesarealer og -anlegg i 2026, i tråd med gjennomført vedlikeholdsrunde og prioriteringer i vedlikeholdsregisteret.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

7.2 Ny vedtektsmestemmelse – ladeanlegg for elbil (§ 16)

Huseierlagets har ladetjeneste for elbil i under fotballbanen (fellesareal) til private garasjer. Styret vurderer at mangelen på formell avtalestruktur kan gjøre det vanskelig å håndtere uenigheter om betaling.

Styret foreslår derfor å innta en ny § 16 i vedtektene, noe som gir styret hjemmel til å fastsette vilkår og prismodell for ladeanlegget, og som stiller krav om at brukere inngår en egen bruksavtale. Bruksavtalen vil blant annet regulere brukerregistrering, ansvar for forbruk registrert på egen ladekonto, fakturering og konsekvenser ved manglende betaling.

Vedtektsbestemmelsen er bevisst holdt overordnet, slik at styret kan tilpasse vilkår og prismodell uten vedtektsendring. Nåværende § 16 (endringer i vedtektene) blir ny § 17.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at følgende nye § 16 inntas i vedtektene og at nåværende § 16 omnummereres til § 17.

> § 16 – Ladeanlegg for elbil:
> Huseierlaget kan tilby ladetjeneste for elbil på fellesareal og til private garasjer. Styret fastsetter vilkår for bruk av ladeanlegget, herunder prismodell, betalingsbetingelser og krav til brukerregistrering.
>
> Bruk av ladeanlegget forutsetter at brukeren har inngått en bruksavtale med huseierlaget. Alt forbruk som er registrert på brukerens ladekonto anses som brukerens forbruk, herunder bruk foretatt av tredjeperson. Brukeren kan kun bestride registrert forbruk dersom det påvises dokumenterbar teknisk feil i ladesystemet.
>
> Brukeren er ansvarlig for å betale for forbruk i henhold til de vilkår styret har fastsatt. Ved manglende betaling kan styret stenge brukerens tilgang til ladeanlegget. Ellers gjelder reglene om fellesutgifter i § 4 så langt de passer.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf eksisterende § 16.

Forslaget til ny vedtektsbestemmelse for ladeanlegg for elbil (§ 16) og ny vedtekts - nummerering (fra §16 til §17) vedrørende ladeanlegg for elbil ble enstemmig vedtatt.

7.3 Endring av husordensregler: Nytt punkt 12

Styret foreslår å innta et nytt punkt 12 i husordensreglene for å tydeliggjøre reglene rundt bruk av ildsteder på balkong og terrasse. Bakgrunnen er et ønske om å forebygge brannrisiko og ivareta trygghet for alle beboere. Forslaget er forankret i gjeldende brannforebyggingsforskrift,

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner følgende tillegg til husordensreglene som nytt punkt 12: «Bålpanner og andre løse eller flyttbare ildsteder er ikke tillatt på balkong eller terrasse». Det ble litt diskusjon om hva som skulle regnes som løse og flyttbare ildsteder. Det ble avklart at elektrisk grill og gassgrill er tillatt ved forsiktig bruk, men at bålpanner ikke er tillatt.

Endring av husordensreglene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til endring av husordensreglene: Årsmøtet godkjenner endringen av husordensreglene med nytt punkt rundt brannsikkerhet. **Forslaget ble enstemmig vedtatt.**

8. ORIENTERINGSSAKER FRA STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

tilhørende ladere skal imidlertid oppbevares i sykkelboden, og det skal være lett tilgang med passasje til gressklpperne.

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

ANGÅENDE SYKLING PÅ GANGSTIENE
Som det fremgår av Huseierlagets husordensregler, er sykling på gangstiene ikke tillatt. Unntak fra dette er småbarn som bruker lekesykler.

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

Underskrift av protokoll

Brede Bergskaug (10K)
Sign

Rune Skaanes Larsen (10G)
Sign

Huseierlaget Brekkelia Terrasse

Parkeringsvedtekter

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

Formål

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

Biloppstillingsplass

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

Gjesteparkering

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

Utleie av biloppstillingsplass

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

	REGNSKAP OG BUDSJETT 2025 OG BUDSJETT 2026			
		Budsjett 2026	Regnskap 2025	Budsjett 2025
	INNTEKTER			
3600	Fellesutgifter	-1 440 200	-1 385 100	-1 385 100
3610	Parkering/garasje/strøm			
3620	Strøm elbil	-65 000	-56 066	-55 000
3910	Andre inntekter			
	Sum driftsinntekter	**-1 505 200**	**-1 441 166**	**-1 440 100**
	KOSTNADER			
6000	Avskr.bygninger/annen fast eien	63 000	62 197	63 000
6301	Leie garasje, sykkelboder	12 000	12 519	12 000
6320	Kommunale avgifter inkl. renovasjon	273 734	263 206	248 341
6340	Strøm (lys, varme)	70 893	59 077	60 347
6360	Renhold			
6370	Snørydding	60 000	50 762	60 000
6399	Andre driftskostnader lokaler	10 000	33 248	10 000
6420	Leie datasystemer		1 530	
6490	Annen leiekostnad		110	
6540	Inventar			
6552	Programvare anskaffelse	14 000 [5]		
6600	Reparasjoner og vedlikehold bygninger	150 000 [1]	0	10 000
6620	Reparasjoner og vedlikehold utstyr mv.	30 000 [2]	1 407	25 000
6690	Reparasjoner og vedlikehold annet	20 000 [3]	97 041	85 000
6700	Revisjonshonorarer			
6705	Regnskapshonorar	65 000	66 843	65 000
6790	Annen fremmedtjeneste		1 450	
6800	Kontorrekvisita			
6860	Møte, kurs, oppdatering og lignende		1 500	
6907	Datakommunikasjon	4 000	3 571	4 000
6940	Porto	1 000	1 068	1 000
7400	Kontingent, fradragsberettiget			
7420	Gaver, fradragsberettiget			
7500	Forsikringer	195 000 [4]	280 302	302 000
7600	TV og bredbånd	245 000	215 552	222 000
7750	Festeavgift	83 466	83 466	83 466
7770	Bank og kortgebyr	7 000	6 733	7 000
7790	Annen kostnad	3 000	0	3 000
7830	Tap på fordringer	0	0	0
		1 307 093	**1 241 581**	**1 261 154**
	FINANSIELLE POSTER			
8020	Resultatandel garasjeanlegg		-2 515	0
8050	Renteinntekter bank	-8 000	-8 912	0
8052	Renteinntekter kassekonto			0
8055	Renteinntekter kundefordringer		-1 680	0
8071	Aksjeutbytte	0	-28 683	-25 000
8120	Andel kostnader garasjeanlegg		12	0
8151	Rentekostnader lån Obos-banken	100 000	100 245	104 000
8155	Rentekostnader leverandører			0
	Sum netto finansposter	**92 000**	**58 467**	**79 000**
	EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
	Sum ekstraordinære inntekter og kostnader			
	Avrundinger			
90	**ÅRSRESULTAT**	**-106 107**	**-141 118**	**-99 946**

1 Vedlikehold: Tak søppelskur, maling skur og gjerde, trapper, trapper og rekkverk, belysning, skur og div.

2 Vedlikehold: Trestokker sandkasse, lekeplass, lekehus, dukkehus, huskestativ og fotballbane

3 Nye kumlokk

4 Ny og mer prisgunstig forsikringsavtale med IF

5 Overgang til PowerOffice Go (skybasert regnskapssystem)

Årsoppgjør for

HUSEIERLAGET BREKKELIA TERRASSE

895687952

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6

Årsregnskap for

HUSEIERLAGET BREKKELIA TERRASSE

895687952

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 441 166	1 305 905
Sum driftsinntekter		**1 441 166**	**1 305 905**
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-62 197	-62 197
Annen driftskostnad		-1 179 383	-1 109 181
Sum driftskostnader		**-1 241 580**	**-1 171 378**
Driftsresultat		**199 585**	**134 527**
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		2 515	2 573
Annen renteinntekt		10 592	5 802
Annen finansinntekt		28 683	26 236
Sum finansinntekter		**41 790**	**34 611**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-100 245	-113 444
Annen finanskostnad		-12	0
Sum finanskostnader		**-100 257**	**-113 444**
Netto finans		**-58 467**	**-78 833**
Årsresultat		**141 118**	**55 694**
Overføringer			
Annen egenkapital		129 707	0
Udekket tap		11 411	55 694
Sum overføringer		**141 118**	**55 694**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	570 874	633 071
Sum varige driftsmidler		**570 874**	**633 071**
Sum anleggsmidler		**570 874**	**633 071**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 224	15 768
Andre kortsiktige fordringer		93 644	336 727
Sum fordringer		**94 867**	**352 495**
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		153 117	124 000
Sum investeringer		**153 117**	**124 000**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		683 399	342 270
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**683 399**	**342 270**
Sum omløpsmidler		**931 383**	**818 765**
SUM EIENDELER		**1 502 258**	**1 451 836**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		160 505	11 415
Udekket tap		0	-11 411
Sum opptjent egenkapital		**160 505**	**4**
Sum egenkapital		**160 505**	**4**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	1 225 594	1 346 973
Sum annen langsiktig gjeld		**1 225 594**	**1 346 973**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		93 092	88 919
Annen kortsiktig gjeld		23 067	15 941
Sum kortsiktig gjeld		**116 159**	**104 860**
Sum gjeld		**1 341 753**	**1 451 833**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 502 258**	**1 451 836**

OSLO, 26.01.2026

Thomas Nipe Samuelsen styrets leder	Geir Egil Kjærnli styremedlem	Per Richard Iversen styremedlem
Jakob Spieler Palmers styremedlem	Ingunn Byholt Rasmussen styremedlem	Aurora Malm Utvåg styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	781 004
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	**781 004**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-210 130
Balanseført verdi per 31.12.	**570 874**
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	62 197

Note 2 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	452 514
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	1 346 973
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	0
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld
Lånet i OBOS bank skal innfris 30.03.2033

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.10.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86540419
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 59, BNR. 439.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 59, bnr. 439.

GNR. 59 BNR. 439

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.10.1973.

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

154 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

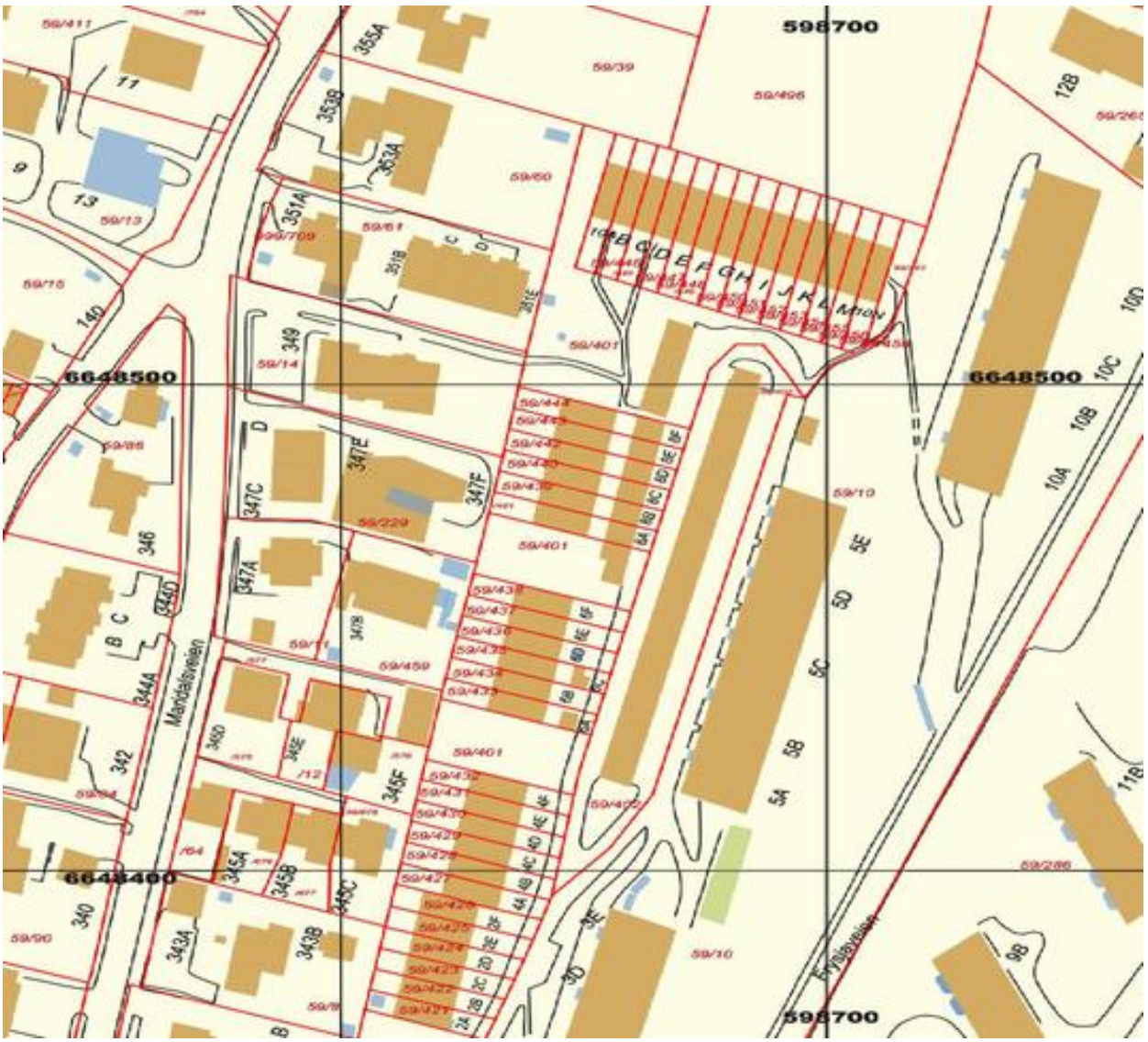
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Larsen Entreprenør AS
Stamveien 7
1481 HAGAN
lars.ankersten@larsenentrepenør.no

Dato: 04 JUNI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200701928-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Zubair Ali Syed | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BREKKELIA 8 A-F	Eiendom:	59/439/0/0
Tiltakshaver:	Huseierlaget Brekkelia terrasse, v/ Per Christian Eggen	Adresse:	Brekkelia 8 A-F, 0882 OSLO
Søker:	Larsen Entreprenør AS	Adresse:	Stamveien 7, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - BREKKELIA 8 A-F

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/øst

Eli Frøystadvåg Aubert
enhetsleder

Zubair Ali Syed
saksbehandler

Kopi til:
Huseierlaget Brekkelia terrasse, v/ Per Christian Eggen, Brekkelia 8 A-F, 0882 OSLO

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

KOPI

Oslo, den
27/2-63.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 59, bnr. 334, Brekkelia 8, Kjelsås.

Journalnr.
57/1544

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
8/2-63.

Bygningens art
Rekkehus

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

Byggemelder
Ringnes & Selvaag, Pr. Harbitzgate 18, Oslo.

Ansvarshavende
Ing. Alv Selvaag, Pr. Harbitzgate 18 Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
Stein Flaata.
Distriktsingeniör.

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

3000. 10-60. R. A. –

SØREN YRAN AS
Øvre Slottsgate 14
0157 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.10.2021
	201915261 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mariam Sediqi	

Adresse:	BREKKELIA 8 A-F	Eiendom:	59/439/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Brekkelia 8, v/ Øystein Kostøl	Søker:	SØREN YRAN AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Brekkelia 8 A-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse/rehabilitering/erstatning av balkonger, mottatt 13.04.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201915261			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	24.06.2019	1/8
Plan	1	24.06.2019	1/12
Snitt	2	24.06.2019	1/13
Fasade øst	3	24.06.2019	1/14
Fasade			4/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-

byggesaker/

Vennlig hilsen

Mariam Sediqi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Sameiet Brekkelia 8, v/ Øystein Kostøl, Brekkelia 8 C, 0882 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ny fasadekledning

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Brekkelia 8 A-F	Gnr. 59/bnr. 439+444	79/672

Byggherre
Sverre Rostøl m.fl.
Brekkelia 8 D

OSLO 8

Ansvarshavende
Byggm. Arne Fjeld
Sanderveien

2100 SKARNES

LOV/LO

Dato
19. november 1980

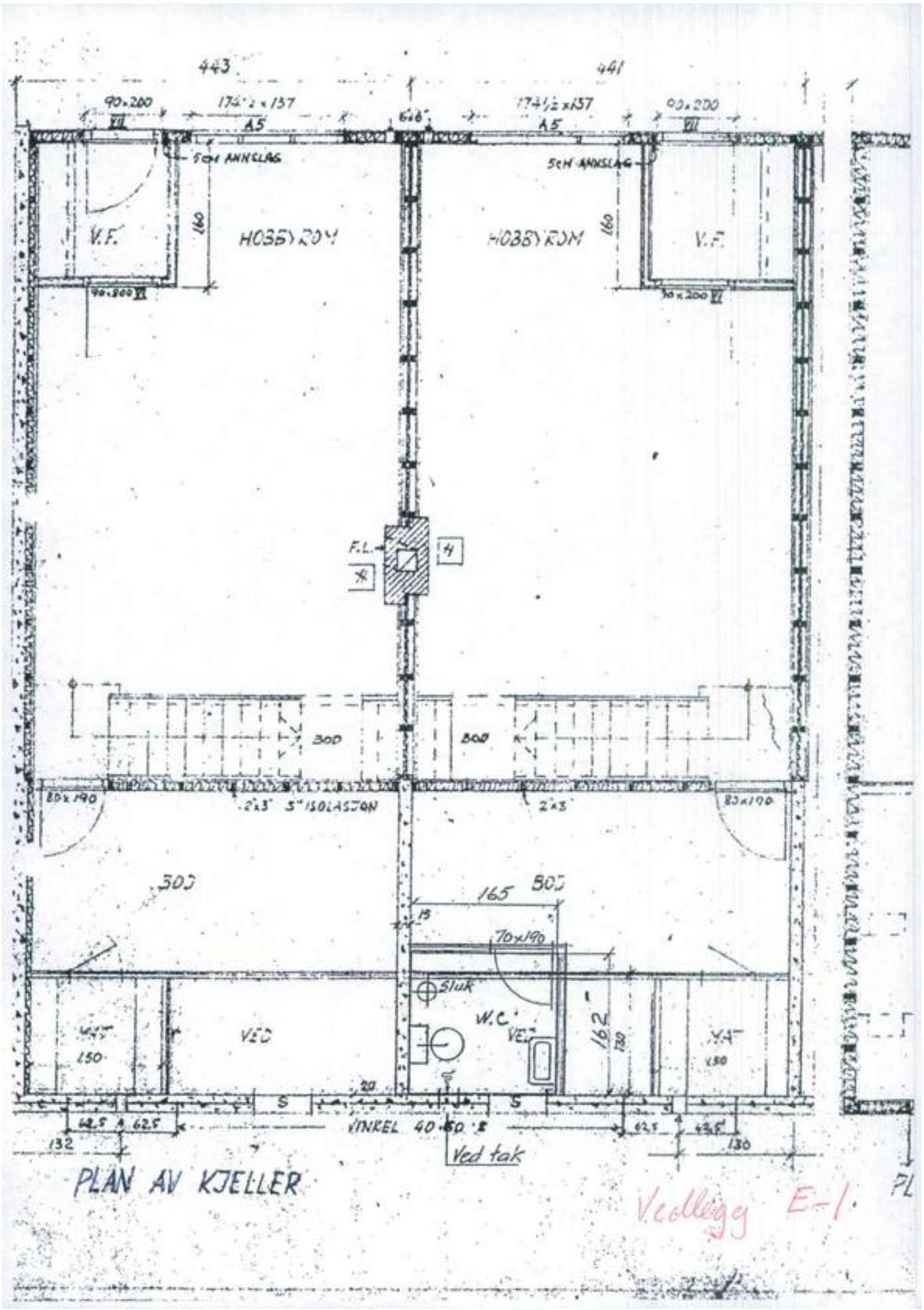
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

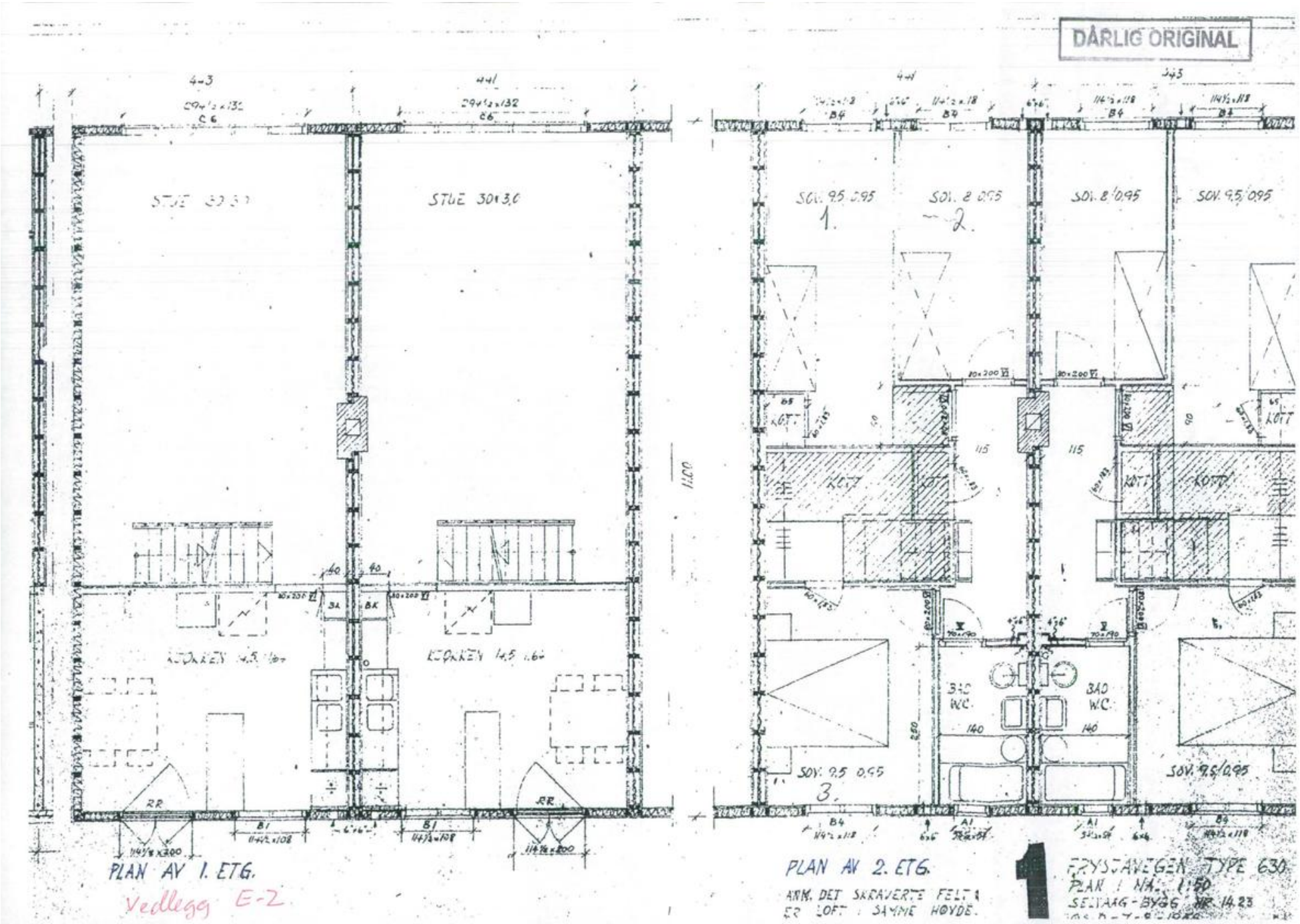
For bygningssjefen

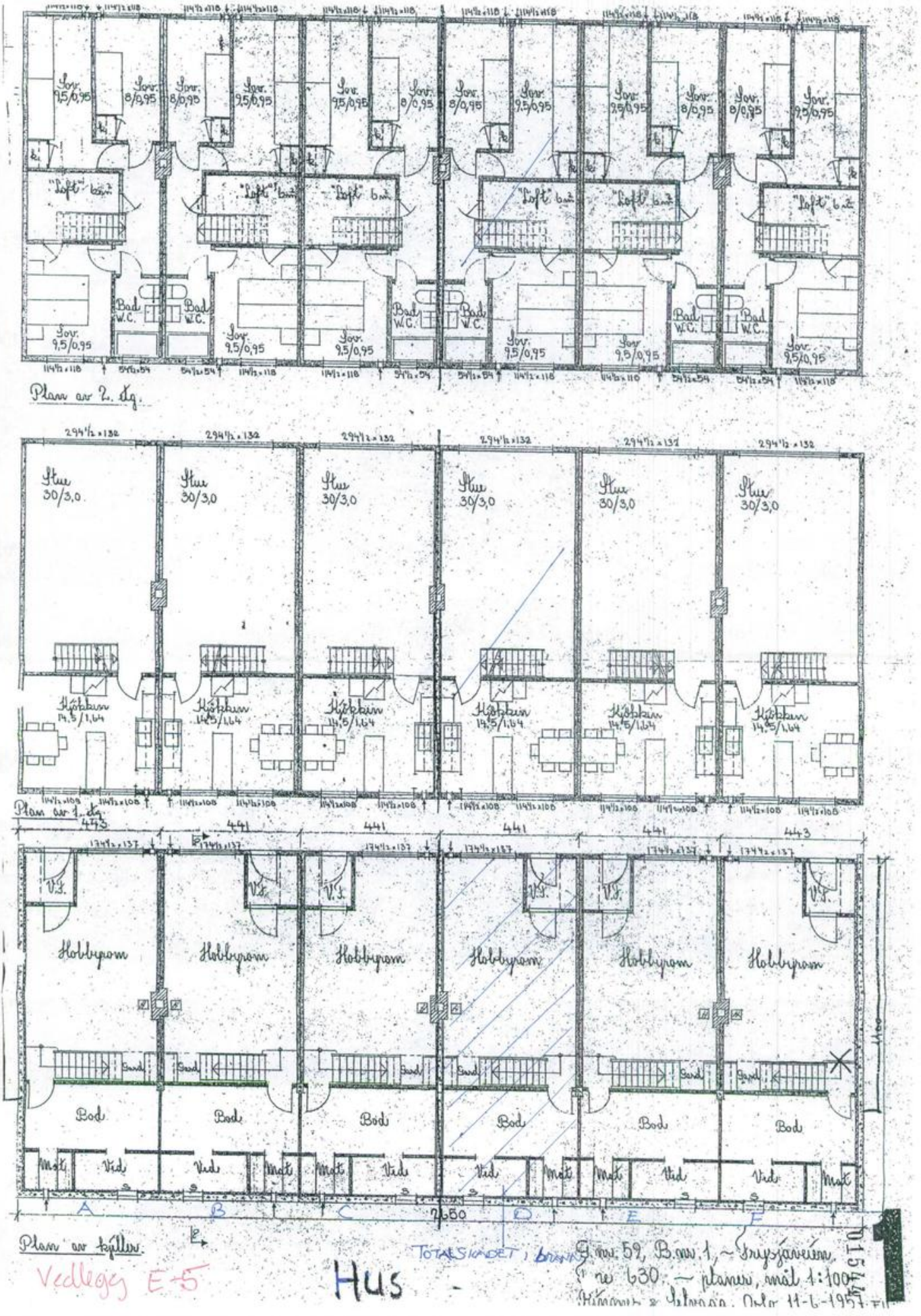
~~xxxxxxxxx~~
Olav Vevle
Overingeniør

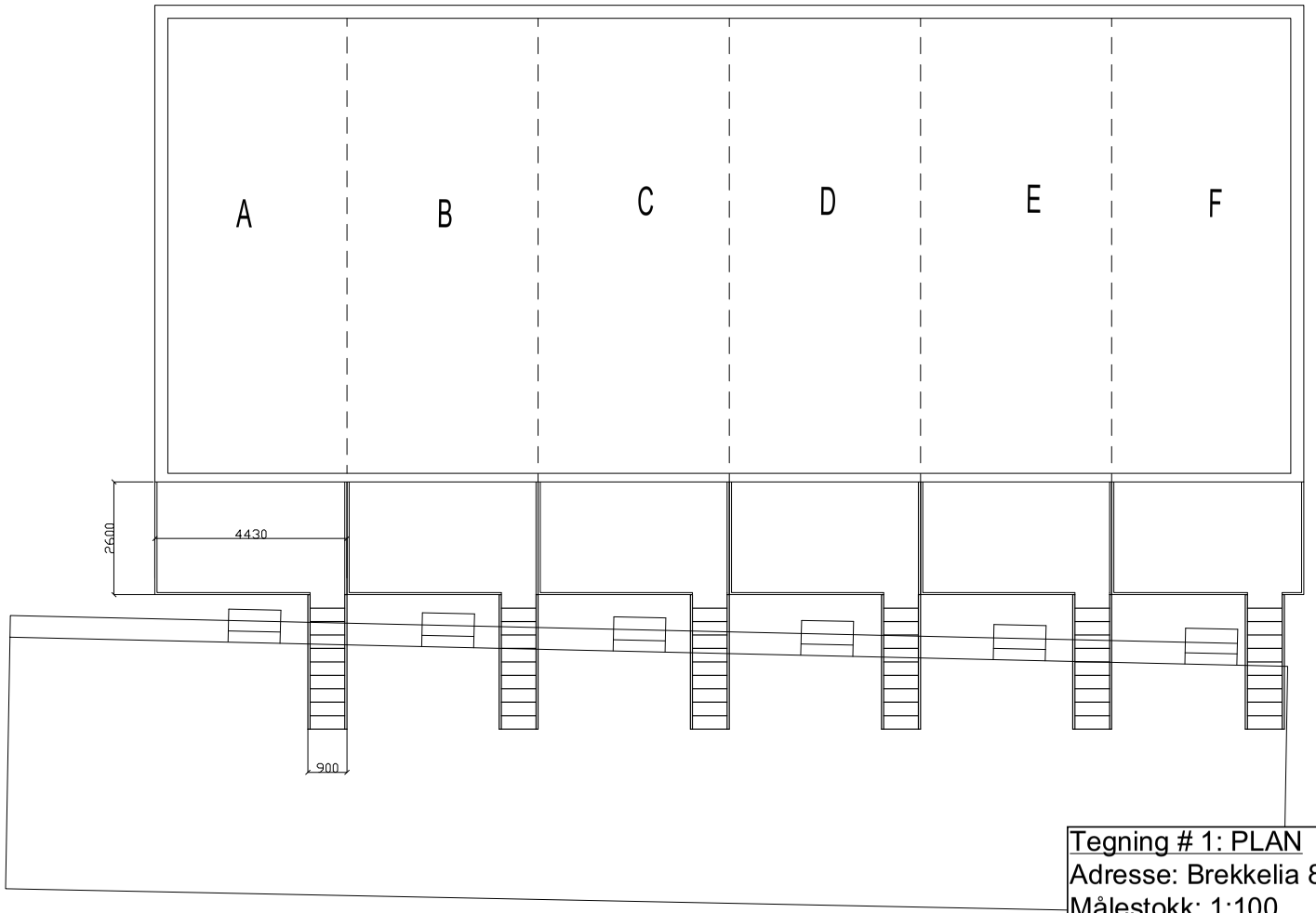
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16. ANDVORD.


443
441
90×200
174½×137
A5
628
174½×137
A5
90×200
5cm ANSLAG
5cm ANSLAG
V.F.
160
HOBBYROM
HOBBYROM
160
V.F.
90×200
90×200
F.L.
4
300
800
80×190
2x3" 5" ISOLASJON
2x3
80×190
300
165
800
15
70×190
sluk
W.C.
VEG
VED
162
130
VA
150
150
20
5
5
42,5
62,5
VINKEL 40·50·5
62,5
42,5
132
130
Ved tak
PLAN AV KJELLER
Vedlegg E-1
PL


DÅRLIG ORIGINAL
STUE 30 x 3,0
STUE 30 x 3,0
SOV. 9,5 0,95
SOV. 8 0,95
SOV. 8 0,95
SOV. 9,5 0,95
1.
2.
3.
KOTT.
KJØKKEN 14,5 x 64
KJØKKEN 14,5 x 64
3,40 W.C.
3,40 W.C.
RR
RR
B1
B1
B4
A1
A1
B4
PLAN AV 1. ETG.
Vedlegg E-2
PLAN AV 2. ETG.
ANM. DET SKRAVERTE FELT ER LOFT I SAMME HØYDE.
1
FRYSJAVEGEN TYPE 630
PLAN I MÅL. 1:50
SELTAAG-BYGG NR 14.23


Plan av 2. tg.
Plan av 1. tg.
Plan av kjeller.
Hus
Vedlegg E-5
TOTALSKADET, brann
Hobbyrom
Bod
Vask
Hyttekan
Stue
30/3,0
Bad
W.C.
"Loft" 6 m²
Gnr. 59, Bnr. 1, ~ Snyssfjæreien,
~ 630 ~ planer, mål 1:100
Hamnes & Hansen, Oslo 11-6-1957



Tegning # 1: PLAN
Adresse: Brekkelia 8 (A-F)
Målestokk: 1:100
Ansvarlig søker: Søren Yran AS
Dato: 24. juni 2019

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

V271257

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

V271257 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.12.1957
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195703402
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

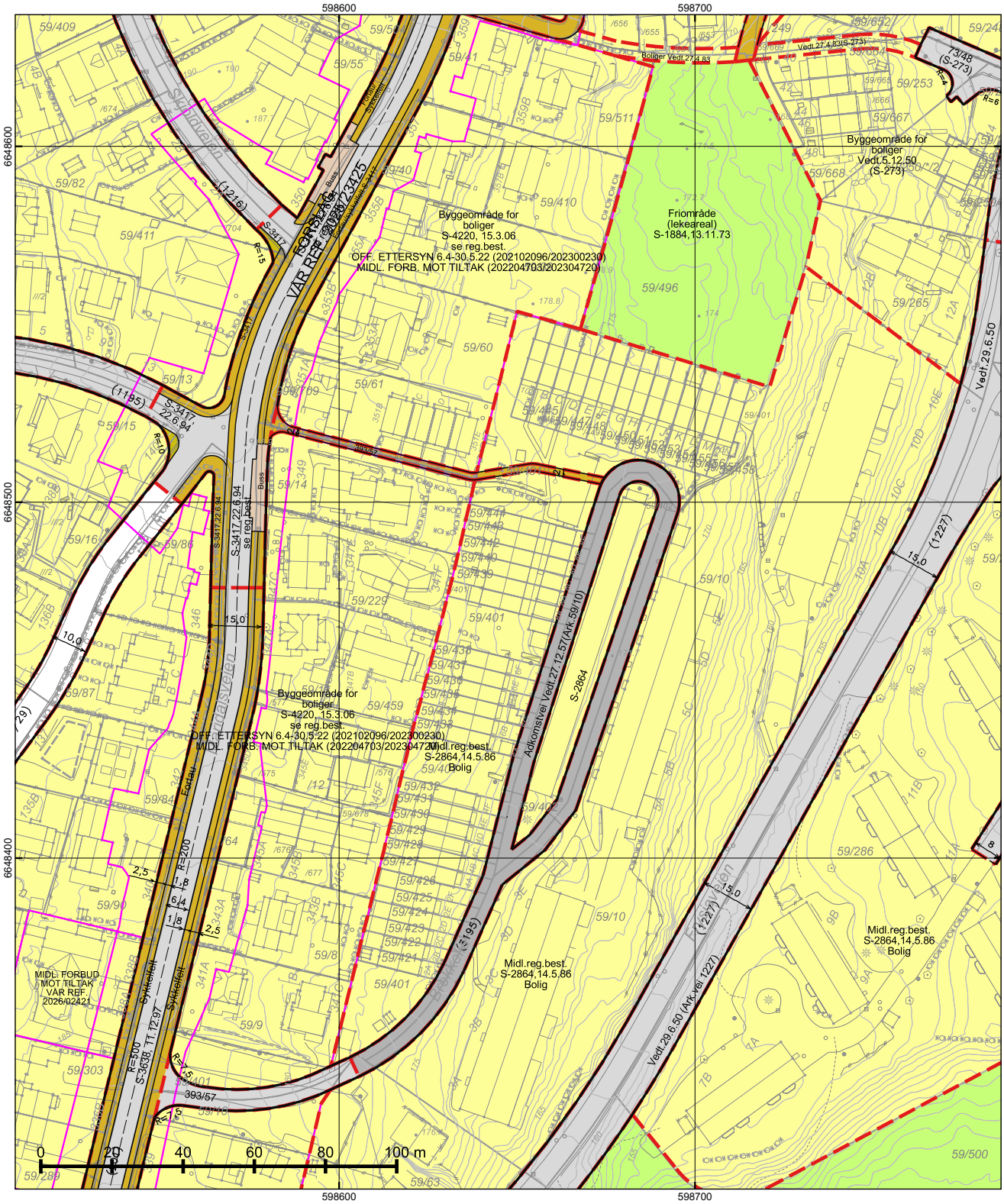
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

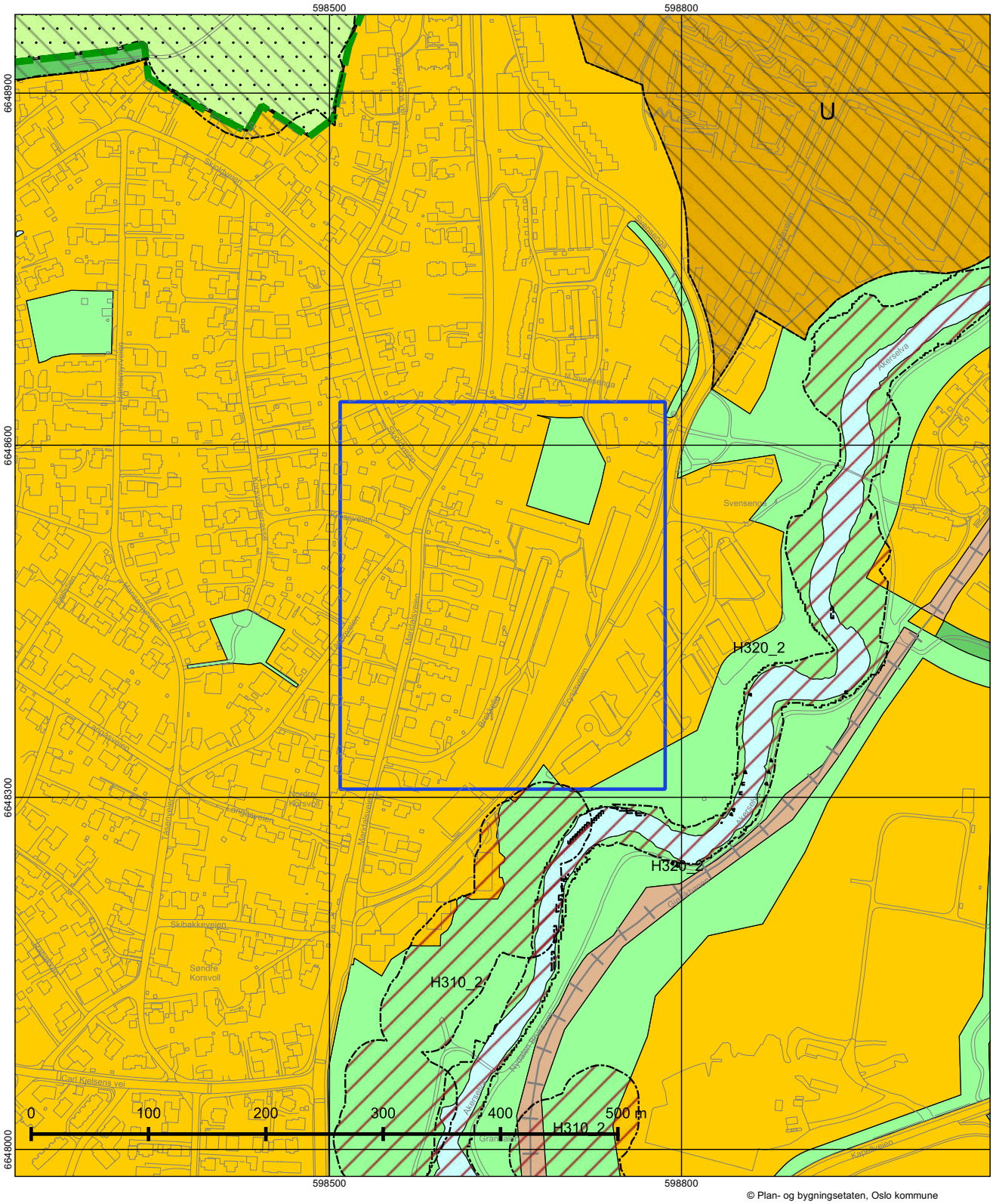
PlottID/Best.nr: 163452/ 86540419
Deres ref.:
Adresse: BREKKELIA 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 59/439

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163452/86540419
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

Utskriftsdato: 23.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 23.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-59/439 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Brekkelia 8A 0882 OSLO
Fakturamottaker:	Lillebo Olav Brekkelia 8a 0882 OSLO
Eiernavn:	Lillebo Olav

Kommunale avgifter	NOK 13 092,80
Eiendomsskatt	NOK 6 304,00
Totalt	NOK 19 396,80

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	4	**4 849,20**	**0,00**	26090000020860017	12292099	17.09.2026	26.10.2026
Totalt å betale			**4 849,20**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	6 304,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Vann- og avløpsgebyr	12 855,80
Totale avgifter	**19 396,80**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

TINGLYST
DAGBOKNR.: 60203
13 OKT 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

vedrørende

Doknr: 60203 Tinglyst: 13.10.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendom : **Gnr 59 Bnr 439** og bnr. 440
Brekkelia 8 A og B
Saksnr. : **200008424**
Arbeidets art : **Bod**

Tiltakshaver : Geir Kjærnli og Pål Winje

Den 21.08.2000 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til veglovens paragraf 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs paragraf 29 i anledning bygningens avstand til ikke nærmere enn 7,5 m fra regulert senterlinje i Brekkelia.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 27/8-2000

Geir Kjærnli / Pål Winje

Eiers underskrift

150848 [redacted] Brita Winje 110662 [redacted]

FESTEKONTRAKT.

17096

9 SEPT. 1974

§ 1. Partene og tomten.

Undertegnede Borettslaget Brekkelia Terrasse under avvikling fremfester herved til

Arne Askeland Ellen Askeland

gnr. 59 bnr. 439 i Oslo kommune.

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

§ 2. Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomten.

Tomten areal er på

150 m2

og forøvrig henvises til målebrev.

§ 3. Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig

kr. 274.92

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

§ 4. Sikkerhet for festeavgiften.

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

§ 5. Festetiden.

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

§ 6. Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

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

§ 7. Spesielle vilkår.

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

§ 8. Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

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

§ 9. Ikrafttreden.

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

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

- 3 -

Oslo, den 2.9.1974

Som fremfester:

Per Enger
Bjørn J. Nielsen Berit Vraalsen

Styret i Borettslaget
Brekkelia Terrasse u.a.

Som fester:

Ellen Askeland
Arne Askeland

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

Oslo, den 2.9.1974

J. GUSTAVSENSEN
ADVOKAT

Som grunneier gir jeg herved mitt samtykke til denne kontrakt.

Oslo, den

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

Oslo, den

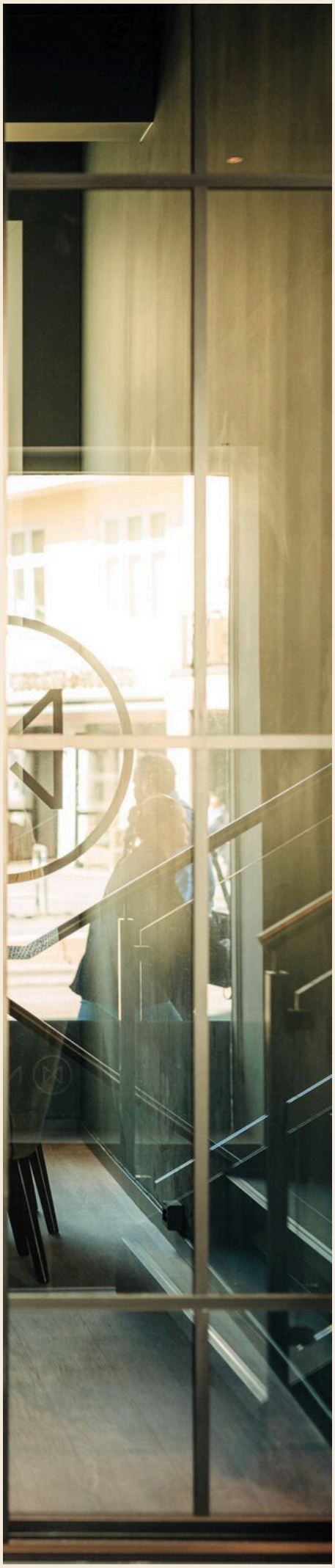
Avskriftens riktighet bekreftes

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.

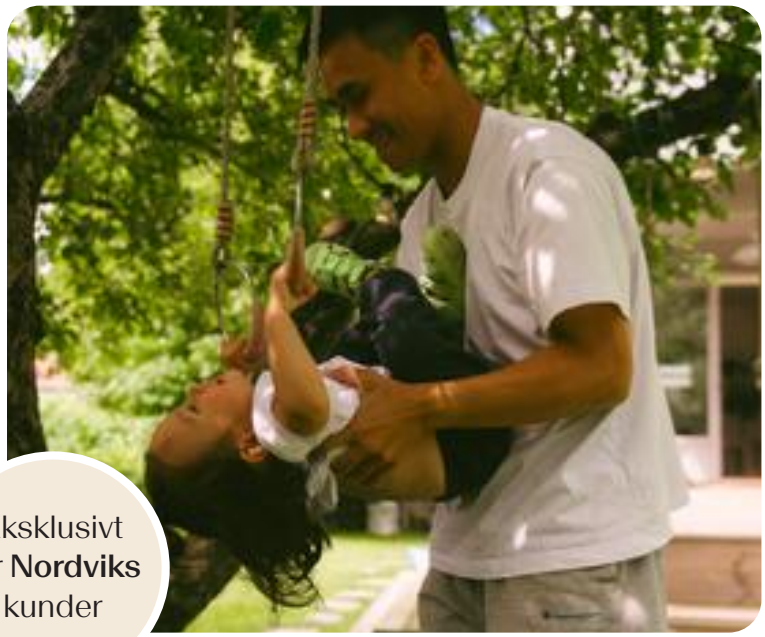


Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0459/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brekkelia 8A 0882 OSLO
Matrikkel: Gnr 59, bnr 439 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Elisabeth Hjertenes

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
e.hjertenes@nordvikbolig.no
926 94 242